ZfIR 2011, A 1

BVerwG: Kommunale Eigengesellschaft kein „Dritter“ im Erschließungsrecht

Das BVerwG entschied, dass eine sog. kommunale Eigengesellschaft, d. h. eine Gesellschaft des Privatrechts, die von der Gemeinde (ganz oder mehrheitlich) beherrscht wird, nicht „Dritter“ im Sinne von § 124 Abs. 1 BauGB ist (**BVerwG, Urt. v. 1.12.2010 – BVerwG 9 C 8.09**).

Die Beklagte des Streitfalls ist eine Erschließungsgesellschaft in Gestalt einer GmbH, deren einzige Gesellschafterin die beigeladene Gemeinde ist. In einem Erschließungsvertrag mit dieser Gesellschaft hatte die Gemeinde ihr die Erschließung eines Neubaugebiets übertragen und die Umlegung der Erschließungskosten auf die Eigentümer der unbebauten Grundstücke vereinbart. Die Kläger erwarben ein solches Grundstück von der Gemeinde, verpflichteten sich im Kaufvertrag, in den Erschließungsvertrag einzutreten, und leisteten an die Erschließungsgesellschaft Abschlagszahlungen auf die Erschließungskosten. Mit der Klage forderten sie diese Abschlagszahlungen teilweise zurück, weil sie ohne wirksamen Rechtsgrund erfolgt seien. Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen.

Das BVerwG gab der Klage statt. Der Erschließungsvertrag sei nichtig. Dafür waren im Wesentlichen folgende Erwägungen maßgeblich: Die Erschließung der Grundstücke im Gemeindegebiet ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde (§ 123 Abs. 1 BauGB). Zur Deckung der ihr dadurch entstandenen Kosten erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff. BauGB. Die Kosten dürfen nur für bestimmte Anlagen von den Grundstückseigentümern gefordert werden; zudem muss die Gemeinde 10 % des beitragsfähigen Aufwandes selbst tragen. Sie kann die Erschließung aber auch durch Vertrag auf einen Dritten übertragen (§ 124 Abs. 1 BauGB). Dieser sog. Erschließungsträger wälzt im Rahmen eines privatrechtlichen Rechtsgeschäfts die ihm entstandenen Kosten unter Einkalkulierung eines Gewinns auf die Eigentümer bzw. Käufer der im Erschließungsgebiet gelegenen Grundstücke ab. Dabei ist der Erschließungsträger von den genannten Einschränkungen des Beitragsrechts befreit.

Diese Rechtslage beruht auf einer Gesetzesänderung aus dem Jahr 1993. Ziel des Gesetzes war es, die Ausweisung und Schaffung von Bauland zu erleichtern. Deshalb wollte der Gesetzgeber vertragliche Regelungen zwischen Gemeinden und Investoren im Städtebaurecht stärken, zugleich aber die rechtlichen Grenzen solcher Verträge festlegen. Der Gesetzgeber hatte dabei einen privaten Erschließungsunternehmer als Investor vor Augen, der seine Entscheidungen unabhängig von der Gemeinde trifft. Denn der Verzicht auf den Schutz des beitragsrechtlichen Vorteilsprinzips ist allein dadurch zu rechtfertigen, dass die Bereitschaft eines Investors zur vertraglichen Übernahme der Erschließung regelmäßig nur dann bestehen wird, wenn die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde so hoch ist, dass die Erschließung eine über den beitragsrechtlichen Erschließungsvorteil hinausgehende allgemeine Wertsteigerung der Grundstücke im Erschließungsgebiet erwarten lässt. Die vorliegende Konstellation einer gemeindlichen Eigengesellschaft ist damit nicht vergleichbar; diese ist kein „Dritter“ im Sinne von § 124 Abs. 1 BauGB. Ihre Einschaltung würde praktisch und wirtschaftlich darauf hinauslaufen, dass die Gemeinden “im Mantel eines Privaten„ vertraglich die Erschließungskosten auf die Eigentümer bzw. Käufer abwälzen könnten, ohne den Begrenzungen des Beitragsrechts zu unterliegen.

Unabhängig von dem Vorstehenden beanstandete das BVerwG auch die konkrete Vertragsgestaltung im Streitfall. Es erachtete den Erschließungsvertrag auch deshalb für nichtig, weil die Gemeinde sich darin umfangreiche Befugnisse vorbehalten hatte, die praktisch auf ein unbeschränktes Recht zur Selbstvornahme hinausliefen, so dass tatsächlich keine “Übertragung„ im Sinne von § 124 Abs. 1 BauGB vorlag.

(Quelle: Pressemitteilung des BVerwG: Nr. 112/2010 vom 1.12.2010)

Anm. d. Red.: Lesen Sie demnächst in der ZfIR den Volltext der Entscheidung mit einer Anmerkung von*Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz*.

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG