

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 15.04.2004
Dezernat VI	Amt Amt 60	

I N F O R M A T I O N

I0134/04

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	20.04.2004	nicht öffentlich
Finanz- und Grundstücksausschuss	05.05.2004	öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	06.05.2004	öffentlich
Kommunal- und Rechtsausschuss	27.05.2004	öffentlich

Thema: Zahlung von Straßenausbaubeiträgen bei einer Bauträgerinsolvenz

Stellungnahme zum Antrag A0039/04 der CDU-Fraktion und dem 1. Änderungsantrag A0039/04/01 der SPD-Fraktion „Zahlung von Straßenausbaubeiträgen bei einer Bauträgerinsolvenz“

Entsprechend den o. g. Anträgen ist im Ergebnis der Prüfung Folgendes festzustellen.

Vorab möchte ich darauf hinweisen, dass zur Klärung o. g. Thematik vier verschiedene Rechtsverhältnisse zu betrachten sind.

Das sind

- das öffentlich-rechtliche Verhältnis zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger zur verkehrlichen Erschließung gemäß Baugesetzbuch (BauGB),
- das öffentlich-rechtliche Verhältnis zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer zur Tragung von Erschließungs- bzw. Ausbauaufwand gemäß BauGB bzw. Kommunalabgabengesetz (KAG),
- das privatrechtliche Verhältnis zwischen dem Grundstückskäufer und dem Erschließungsträger zum Erwerb des Grundstückes gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) und
- das privatrechtliche Verhältnis zwischen Grundstückseigentümer und Bauträger zur Herstellung eines Eigenheimes gemäß BGB.

Nach § 123 Abs. 1 BauGB obliegt der Gemeinde die verkehrliche Erschließung von Grundstücken. Dieser gesetzlichen Pflicht kann die Gemeinde selber nachkommen oder die Durchführung einem Dritten übertragen, die Erschließungslast verbleibt aber immer bei der Gemeinde. Die Übertragung auf einen Dritten erfolgt mittels eines Erschließungsvertrages, der Dritte wird somit per Vertrag zum Erschließungsträger. Der Gemeinde entsteht somit kein Aufwand für die verkehrliche Erschließung. Durch den Erschließungsträger können die Kosten der Erschließung im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke mit umgelegt werden.

Zur Sicherung der Durchführung der Erschließung wird in der Regel eine mindestens 100 %ige Vertragserfüllungsbürgschaft vom Erschließungsträger zu Gunsten der Gemeinde verlangt und hinterlegt. Diese Bürgschaft sichert die Vertragserfüllung in der Regel ab.

Bei einer Insolvenz des Erschließungsträgers muss die Gemeinde den Insolvenzverwalter auffordern, eine Erklärung zur Erfüllung oder Nichterfüllung des Erschließungsvertrages abzugeben. Wenn die Gemeinde diese unterlässt und womöglich sogleich selbst die Fertigstellung der Erschließungsanlage durchführt, besteht die Gefahr, keine oder nicht den umlagefähigen Aufwand deckende Erschließungsbeiträge erheben zu können. Bei Ablehnung der Erfüllung des Vertrages durch den Insolvenzverwalter ist die Gemeinde verpflichtet, die Erschließung selber zu Ende zu führen.

Die Erschließungslast gemäß BauGB verbleibt immer bei der Gemeinde, da mit dem Erschließungsvertrag keine hoheitlichen Aufgaben übertragen werden. Wenn der Erschließungsträger insolvent ist und eine Erfüllung des Erschließungsvertrages durch den Insolvenzverwalter abgelehnt wird, lebt die Wahlmöglichkeit der Gemeinde wieder auf, wie sie die Erschließung vornehmen möchte.

In der Regel wird sie die Vertragserfüllungsbürgschaft ziehen und mit diesen Mitteln die vertraglich vereinbarte Erschließung selber durchführen. Im ungünstigsten Fall kann der Gemeinde dennoch Aufwand entstehen, der nicht durch die Bürgschaft gedeckt ist. Das ist dann der Fall, wenn die tatsächlichen Kosten über den Kostenschätzungen bei Abschluss des Erschließungsvertrages liegen. Dies würde bedeuten, dass die betroffenen Grundstückseigentümer, die bereits beim Kauf den Grundstückspreis inklusive Erschließungskosten an den Erschließungsträger entrichtet haben, nochmals zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden. Auf Grund der Beitragserhebungspflicht ist eine Freistellung von den Erschließungsbeiträgen nicht möglich. Es sind nur die im BauGB und KAG aufgeführten Billigkeitsregelungen zulässig.

Auf Grund des Charakters des Rechtsverhältnisses zwischen Grundstückseigentümer und Bauträger kann dieses nur Regelungen aus dem Privatrecht zum Inhalt haben. Des Weiteren haben diese Verträge insbesondere die Herstellung eines Eigenheimes zum Inhalt und der Leistungsumfang beinhaltet keinen Aufwand der Beitragspflichten nach dem KAG auslösen könnte. Weiterhin ist der Aufwand für die verkehrliche Erschließung des Grundstückes in der Regel mit dem Erwerb des Grundstückes vom Erschließungsträger abgegolten. Es kann somit nur wie bereits oben erläutert zu einer Doppelbelastung bezüglich der Erschließung kommen.

Ferner obliegt die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen ausschließlich den Trägern der Straßenbaulast (Gemeinden), da es sich um eine hoheitliche Aufgabe handelt.

Auf Grund des Ausgeführten bedarf es keiner Entscheidung über die Freistellung von Straßenausbaubeiträgen bei einer Bauträgerinsolvenz, da in keiner Weise Belange des Beitragsrechts von diesem betroffenen Rechtsverhältnisses berührt werden.