

VerwaltungsNews aus der Fachpresse

28.01.2013

Städtebauliche Verträge - Chatziathanasiou und Towfigh untersuchen die Angemessenheit der Vertragserfüllungsbürgschaft

Kurznachricht zu "Die Angemessenheit der Vertragserfüllungsbürgschaft bei städtebaulichen Verträgen" von Wiss. Mit. Konstantin Chatziathanasiou und Dr. Emanuel V. Towfigh, original erschienen in: DVBl 2013 Heft 2, 84 - 92.

Die Autoren untersuchen im ersten Abschnitt die Bedeutung der Vereinbarung von Sicherheitsleistungen in städtebaulichen Verträgen. Sie zeigen auf, dass derartige Vereinbarungen stets dem Risiko einer fehlenden Angemessenheit im Sinne von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB ausgesetzt sind. Chatziathanasiou und Towfigh erläutern die Vertragsfreiheit und zeigen auf, dass ein öffentlich-rechtlicher Vertrag keine Situationen zum Gegenstand haben darf, die als "Nullsummenspiel" anzusehen wären. Es darf nicht sein, dass der einen Partei nur das gegeben wird, was der anderen Partei genommen wird; öffentlich-rechtliche Verträge stellen keine Umverteilungswerkzeuge dar.

Im nächsten Abschnitt erläutern die Verfasser die Stellung der Gemeinde. Sie führen aus, dass diese bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Interesse der örtlichen Gemeinschaft zu wirtschaftlichem Handeln verpflichtet ist. Der Investor handelt - spiegelbildlich zur Gemeinde - im eigenen wirtschaftlichen Interesse. Er wird ein Projekt nur dann verwirklichen, wenn es sich für ihn rechnet, d.h. der zu erwartende Nutzen die Kosten übersteigt. Die Sicherheitsleistung stellt einen zusätzlichen Kostenfaktor dar; diese Kosten erhöhen sein mit dem Vorhaben verbundenes Risiko. Chatziathanasiou und Towfigh gehen im Folgenden auf "Dritte" ein, die von den Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Investor betroffen sind. Dabei zeigen sie auf, dass Gemeindeglieder als "Dritte" mit ihren Steuern für den Haushalt der Gemeinde aufkommen. Der Investor wird seine Kosten auf die Endabnehmer abwälzen.

Ferner gehen die Autoren auf die Sicherungsmittel ein und arbeiten heraus, dass die Vertragserfüllungsbürgschaft in der städtebaulichen Praxis am weitesten verbreitet ist. Ferner legen die Autoren dar, dass die Gemeinde gem. § 124 BauGB ermächtigt ist, durch Abschluss eines Erschließungsvertrags einen Privaten, der nicht Eigentümer des Grundstücks sein muss, mit der Durchführung der Pflichtaufgabe der Erschließung zu betrauen. Überlegungen zur Angemessenheit schließen sich an. Bei der Bestimmung der Angemessenheit einer Sicherheitsleistung sind Grenzen zu beachten, die sich aus Über- und Untermaßverbot ergeben. Vor Baubeginn wird die Gemeinde die Sicherung nicht verlangen können: Zu diesem Zeitpunkt besteht kein Risiko einer Bauruine. Abschließend erläutern Chatziathanasiou und Towfigh Fragen der Durchsetzung der Sicherungspflicht.

Dieser Beitrag wurde erstellt von RA Dr. Henning Seel.