Absender CDU-Fraktion	Drucksachen-Nr. 342/2003
	☒ Öffentlich
	☐ Nicht öffentlich
Antrag	
der Fraktion, der Ratsmitglieder ▼	zur Sitzung des
CDU-Fraktion	Planungsausschuss am 26.06.2003

Tagesordnungspunkt

Antrag der CDU-Fraktion vom 25.03.2003 auf Kostenübernahme des städtischen Aufwands bei Grundstücksüberplanung in eigener Regie

Inhalt:

Der Antrag der CDU Fraktion vom 25.03.2003 ist beigelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Als Ergebnis ist vorweg mitzuteilen, daß die Umlegung von allgemeinen Verwaltungskosten der Bauleitplanung auf Eigentümer oder Investoren unzulässig ist.

In bezug auf die Umlegung von Verwaltungskosten der Bauleitplanung besteht folgende Rechtslage:

Die Umlegung solcher Kosten bedarf einer gesetzlichen Grundlage, die nicht gegeben ist. Mit der Regelung des städtebaulichen Vertrages in § 11 BauGB hat der Gesetzgeber im BauGB die Möglichkeit verankert, eine ganze Reihe von Kosten, die mit der Bauleitplanung verbunden sind, auf Grundstückseigentümer oder Investoren umzulegen. In § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB ist der sog. Aufwandsersatz bei städtebaulichen Planungen geregelt. Danach dürfen diejenigen Kosten und Aufwendungen durch Vertrag auf den Eigentümer oder Investor abgewälzt werden, die sich aus städtebaulichen Maßnahmen ergeben und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Bekanntes Beispiel ist der Vertrag über die Übernahme von Folgekosten für notwendig werdende Infrastruktureinrichtungen. Zu den Kosten, die der Gemeinde für städtebauliche Planungen entstehen und die durch Vertrag vom Eigentümer/ Investor übernommen

werden können, zählen auch Kosten für externe Planungen und Gutachten. Dies sind Fremdkosten wie z. B. Aufwendungen für die Beauftragung eines privaten Planungsbüros mit der Vorbereitung eines Bebauungsplans, für Altlastenuntersuchungen, Verkehrsplanungen oder landschaftspflegerische Begutachtungen. Die allgemeinen Verwaltungskosten, d. h. Personal- und Sachkosten, die bei der die Planung begleitenden Tätigkeit der dauerhaft beschäftigten Bediensteten der Gemeinde aufgewendet worden sind, zählen nach einhelliger Meinung jedoch nicht hierzu.

Begründet wird dies überwiegend mit dem Kausalitätsgrundsatz des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB, der voraussetzt, daß die Aufwendungen Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, d. h. durch das jeweilige Vorhaben bzw. durch den seiner Zulässigkeit zugrundeliegenden Bebauungsplan verursacht werden. Danach ist es unzulässig, die durch die Planung entstehenden Verwaltungskosten zum Gegenstand des Aufwendungsersatzes zu machen. Diese sind vielmehr aus Haushaltsmitteln zu bestreiten. Teilweise wird bei der Begründung dieses Ergebnisses auch hervorgehoben, daß es für ein solches Entgeltverlangen einer gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage bedarf, wie sie beispielsweise ausdrücklich in den Landesgesetzen für Gebührenerhebungen (§ 2 Gebührengesetz NW: Ermächtigung der Landesregierung zum Erlaß von Gebührenordnungen für Amtshandlungen), nicht aber in § 11 BauGB enthalten ist. Auch der Muster-einführungserlaß der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU zum städtebaulichen Vertrag (§11 BauGB) stellt in Ziff. 6.4 Satz 2 und 3 klar, daß der Aufwand für eigenes Personal und Sachmittel nicht zu den erstattungsfähigen Kosten gehört. Dieser Erlaß (Ziff. 6.4 Satz 5) und auch die Fachliteratur weisen allerdings darauf hin, daß die Kosten für projektbezogen befristet eingestellte Zeitkräfte ebenso wie die o. g. Fremdkosten erstattungsfähig sind.

Die Unzulässigkeit der Umlegung von Verwaltungskosten findet sich im Baurecht auch in verschiedenen anderen Bereichen. So hat das Bundesverwaltungsgericht es schon 1968 abgelehnt, die allgemeinen Kosten für den Einsatz eigener Bediensteter nach der Art eines Verwaltungskostenzuschlages in den Erschließungsbeitrag einzubeziehen, weil § 128 BauGB die Berücksichtigung solcher Kosten nicht vorsieht und insoweit abschließenden Charakter hat. Auch im Erschließungsbeitragsrecht werden die Kosten für speziell eingesetzte Zusatzkräfte jedoch als berücksichtigungsfähig anerkannt. Ein weiteres Beispiel für die Unzulässigkeit der Umlegung allgemeiner Verwaltungskosten findet sich in § 164 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ausdrücklich festlegt, daß Städtebauförderungsmittel für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, nicht aber die hierbei anfallenden persönlichen und sachlichen Kosten der Gemeindeverwaltung eingesetzt werden dürfen.

Im Ergebnis wurde daher mit § 11 BauGB eine allgemeine Regelung über die Zulässigkeit von Kostenübernahmen bei städtebaulichen Maßnahmen geschaffen, die abschließend ist und die Verwaltungskosten nicht umfaßt. Soweit überplante städtische Grundstücke später veräußert werden, spiegelt sich der Einsatz der Verwaltung daher in der Bodenwerterhöhung und damit im Verkaufspreis - in der Regel dem Verkehrswert - wieder. Das mit dem Antrag verfolgte Ziel, die genannten Kosten als konkret ermittelten Rechnungsbetrag auf Eigentümer oder Investoren umzulegen, läßt sich daher - ungeachtet der Frage, welcher Veräußerungserlös bei einer Veräußerung durch die Verwaltung letztlich erzielt wird - nicht erreichen. Entsprechendes gilt sinngemäß für die angesprochene entgeltliche Überlassung von stadteigenen Grundstücken zur privaten oder gewerblichen Nutzung.