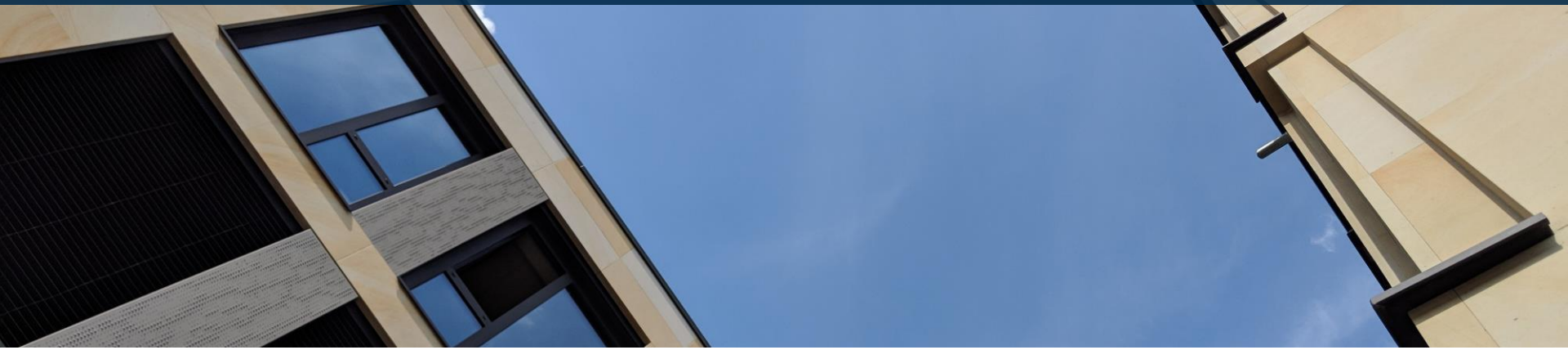
DOMBERT
RECHTSANWÄLTE



Verträge mit Kommunen – ein (das) Instrument zur lokalen Wertschöpfung?

Rechtsanwalt Janko Geßner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Genehmigungs- und Verfahrensmanagement

- **Betreuung von Planungsverfahren (Regional- und Bauleitplanung)**
- **Beratung in Genehmigungsverfahren für Industrie- und sonstige Anlagen (z.B. Erneuerbare Energien)**
- **Fachplanungen, z.B. Straße, Eisenbahn, Rohstoffe, Hochwasser, etc.**

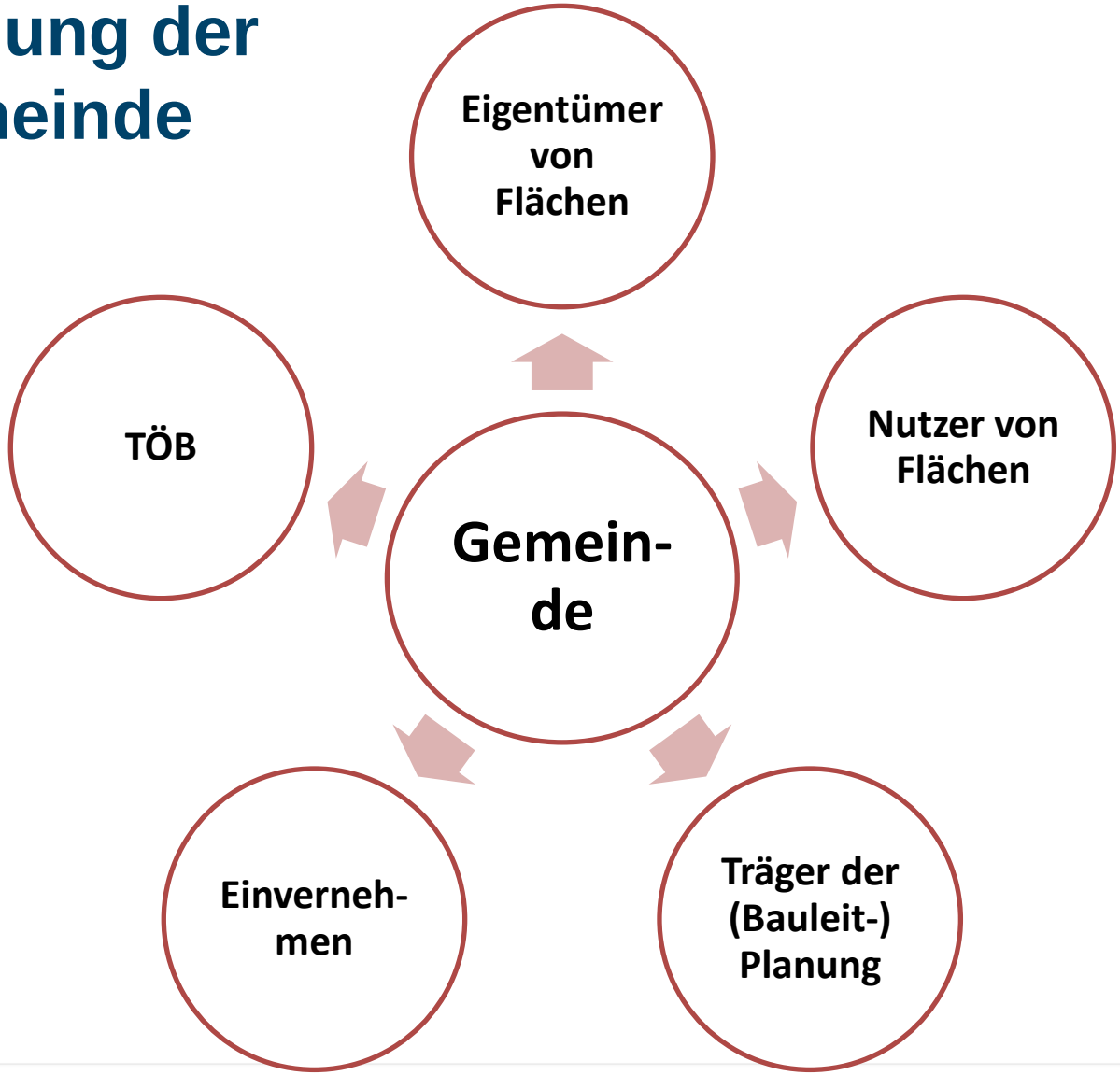
Gliederung

1. Einführung
2. Verträge allgemein
3. Städtebauliche Verträge
4. Zivilrechtliche Verträge
5. Sonstiges
6. Fazit

Teil 1

Einführung

Stellung der Gemeinde



Art der Tätigkeit

Gemeinde handelt

<u>hoheitlich</u> bzw. in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben

- Behörde
- Planungsträger
- Baulastträger

<u>fiskalisch</u> bzw. in Wahrnehmung privater Aufgaben

- Flächeneigentümer
- Flächennutzer
- „Beschenkter“

Teil 2
Verträge allgemein

Vor- und Nachteile

Vorteile

- Zwei Partner, die sich geeinigt haben
- Größere Flexibilität
- Kooperation

Nachteile

- Politische Wirkung
- Risiko der Rück-abwicklung
- Risiko durch Leistungsstörung

Vertragsgestaltung

- Interessenlage (Ziele) der Beteiligten identifizieren
- Rechtlichen Rahmen abstecken!
- Vertragsgestaltung, um Interessen der Beteiligten innerhalb der zulässigen rechtlichen Grenzen zu befriedigen
- **„Die besten Verträge sind die, mit denen beide Seiten (nicht) zufrieden sind?!“**

Interessenlagen

Kommune

- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- „Flächenvermarktung“
- gestalterische Vorgaben
- **Akzeptanz**
- **Einnahmenerzielung**

Vorhaben-träger

- Planungs- und Kalkulations-sicherheit
- Sicherung Standorte und Erschließung
- „Ein Kläger weniger“
- Kommunale Unterstützung
- Projektentwicklung als Hauptaufgabe

Teil 3

Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge

- „Tagesgeschäft“ bei Windparkprojekten
- städtebauliche Verträge zur Bauleitplanung
  - Kostenübernahme für Bebauungs-/Flächennutzungsplan
  - Erschließungsverträge
  - Ausbau Infrastruktur, Wegebaumaßnahmen
  - neues Thema: Bedarfsgerechte Nachtkennzeichnung!
- Übernahme von A/E-Maßnahmen bzw. Unterstützung bei Stiftungsmodell

Schranken städtebaulicher Verträge

Formelle Anforderungen

- Formbedürftigkeit
- Zuständigkeit
- Ausschreibung

Materiell-rechtliche Anforderungen

- Keine unzulässige Vorabbindung
- Zweckbestimmung und Angemessenheit
- Kopplungsverbot

Es könnt´ alles so einfach sein …

*„Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Gemeinde für die mit der Errichtung der Windenergieanlagen verbundenen Auswirkungen (alternativ / kumulativ: einen Infrastrukturbeitrag) in Höhe von **10.000,- €** jährlich pro Anlage zu zahlen.“*

oder (etwas phantasievoller)

„Der Investor verpflichtet sich, als Ersatz für die geringeren Gewerbesteuersätze der ersten Jahre jährlich pauschal 20.000 € an die Gemeinde zu zahlen...(… wenn Gewerbesteuer darüber liegt, keine Zahlung).“

… ist es aber nicht.

- Zweckbestimmung?
  - regelmäßig kein konkreter Bezug zu konkreten Leistungen der Gemeinde
- Angemessenheit?
  - Strittig: nein, da Beeinträchtigungen planerisch zu bewältigen sind; ja, wenn keine unzumutbare Belastung für Unternehmen und nicht erzwungen
- Sachlicher Zusammenhang?
  - Nein, da baulicher Vertrag, aber Einnahmen ohne Verwendungszweck fließen in allg. Haushalt

Folgen

- unzulässige Gegenleistung -> **Nichtigkeit**
- Bebauungsplan: teilt Schicksal des Vertrages, d.h. Risiko der Unwirksamkeit
- Zahlungspflicht -> unwirksam und Rückabwicklung (Rückzahlung durch Gemeinde, aber keine „Rückgabe“ Bauleitplanung)
- Ausschluss der Rückabwicklung nur im Einzelfall

Auf gute Zusammenarbeit…

„Die Gemeinde wird im Interesse einer hohen Effizienz der WEA des Vorhabenträgers Dritten die Errichtung von weiteren WEA im Umkreis von 900 m um die jeweilige WEA ohne Zustimmung des Vorhabenträgers nicht erlauben.“

- Bebauungsplan setzt Standorte nur auf den vom Vertragspartner der Gemeinde gesicherten Grundstücken fest; Standorte Dritter werden nicht berücksichtigt.
- tlw. sogar „Warnbriefe“ vor anderen Investoren

… oder auch nicht.

- Konkurrenzverhinderungsplanung (Vorabbindung!)
- Verletzung des Abwägungsgebotes -> Gemeinde sieht sich bei Entscheidung über die Festsetzung der Standorte an Vorgaben eines bestimmten Unternehmens gebunden
- Folge: Abwägungsausfall bzw. -defizit
- Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB
- Unwirksamkeit des Plans und ggf. des Vertrags

Teil 4

Zivilrechtliche Verträge

Zivilrechtliche Verträge

- **Verpachtung/Verkauf kommunaler Flächen**: Standorte, Kabeltrassen und „private“ Wege, Flächen für Kompensationsmaßnahmen
- privatrechtliche Verträge: flexibel gestaltbar
- Höhe des Nutzungsentgelts -> untere Grenze: nicht unter Wert, obere Grenze: gesetzliche Verbote (§ 138 BGB)
- z.B. Pachteinnahmen als Eigenkapital für Beteiligung!
- Kontrahierungszwang? BGH: u.U. wettbewerbsrecht-liche Ansprüche, Enteignung (im Einzelfall)

Nutzung (Standort-)Grundstücke

- Finanziell attraktiv, **aber**:

  -> in Brandenburg oftmals kein Flächeneigentum der Kommune (bzw. oft auch ungeeignet)
- Möglichkeit zur Landbeschaffung?
  - zwangsweise (Enteignung): in der Regel nicht
  - freiwillig: Veräußerung an Kommune und anschließende Verpachtung an WEA-Unternehmen -> gestaltbar
- Weiteres: Flächenpachtmodelle, „Auflage“ zur Beteiligung der Gemeinde in Verträgen mit privaten Eigentümern

Teil 5

Sonstiges

Sonstiges

- Gründung einer Stiftung:
  - selbständig oder unselbständig
  - administrativer Aufwand, Gründungskapital „unantastbar“ Wirtschaften nur mit Erträgen, Zustiftungen nötig
- Freiwillige Leistungen:
  - Spende / Sponsoring kommunaler Vereine oder Veranstaltungen, „Weihnachtsgeld“ für Bürger, Stromangebote
  - Betreibergesellschaft in Gemeinde (Gewerbesteuer)
  - Wichtig: nicht als Gegenleistung für kommunales Handeln (u.U. strafrechtlich sanktioniert)!

Teil 6
Fazit

Fazit: Verträge mit Kommunen

- **Verträge sind ein wichtiges Instrument für die lokale Wertschöpfung**
- **Sie bieten Lösungen für den Einzelfall, erfordern aber die Mitwirkung aller Vertragsparteien**
- **Den Vertrag gibt es nicht: Die sorgfältige Analyse der Interessenlagen und des rechtlichen Rahmens bei der Vertragsgestaltung vermeidet zur Unwirksamkeit führende Fehler.**
- **Musterverträge sind wertvolle Orientierungshilfen, ersetzen aber Vertragsgestaltung im Einzelfall nicht.**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an

Rechtsanwalt Janko Geßner

Campus Jungfernsee
Konrad-Zuse-Ring 12A
14469 Potsdam

Tel. 0331 62042-70
Fax 0331 62042-71

post@dombert.de
www.dombert.de

Spezialisiert. Fokussiert. Engagiert.

- Bundesweit im Verwaltungs- und Verfassungsrecht tätig
- Beratung von privaten Unternehmen, Verbänden und Kammern, Landesregierungen, Landkreisen, Gemeinden und Zweckverbände
- Enge Verbindung zur Rechtswissenschaft
- Herausgeberschaften: altlastenspektrum, KommJur, LKV, ZUR, AUR
- Wahrnehmung von Lehraufträgen