

GLIEDERUNG

Einleitung.....	1
A. Ausgangslage	1
I. Der Begriff der Erschließung	1
II. Unterschied zwischen Erschließungs- und Ausbaubeiträgen	5
III. Problemstellungen und aktueller Stand der Rechtslage	7
B. Gang der Untersuchung.....	19
1. Teil: Grundlagen des Erschließungsrechts und Beweggründe	23
A. Erschließungslast	23
I. Gemeinden als Träger	23
II. Andere Träger	27
III. Erschließungsanlagen.....	31
IV. Der Umfang der Erschließung	35
1. Der Zeitpunkt der Erschließung	36
2. Der sachliche Umfang der Erschließung	38
V. Die Erschließungspflicht.....	40
1. Inhalt und Grenzen der Erschließungspflicht	40
2. Kein Rechtsanspruch auf Erschließung, § 123 Abs. 3 BauGB	42
3. Einzelne Gründe zur Verdichtung der Erschließungspflicht	45
B. Der Abschluss von Erschließungsverträgen.....	49
I. Der Erschließungsvertrag als städtebaulicher Vertrag.....	52
1. Der Inhalt des Erschließungsvertrages	53
a) Die Behandlung von Altverträgen.....	53
b) Der Erschließungsvertrag und die Fremdanliegerproblematik	54
c) Die Durchführung der Erschließung und die Tragung der Kosten	57
d) Kein Verstoß gegen das Gebot der Abgabengleichheit	60
2. Die Rechtsnatur des Erschließungsvertrages	61
3. Formvorgaben für den Erschließungsvertrag	63
a) Grundsatz der Schriftform	63

VIII

b) Notarielle Beurkundung als Ausnahme.....	66
II. Die Vertragspartner des Erschließungsvertrages	67
1. Die Gemeinde als Vertragspartner	67
2. Erschließungsträger und Grundstückseigentümer als Vertragspartner	69
3. Erschließungsgesellschaften als Vertragspartner	69
a) Hintergründe zur Einbeziehung von kommunalen Erschließungsgesellschaften	70
aa) Die Aktuelle Gesetzeslage und die Rechtsentwicklung	71
bb) Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.12.2010	74
(1) Der Sachverhalt der Entscheidung	75
(2) Die prozessrechtlichen Besonderheiten und die Vorinstanzen	76
(3) Die Entscheidungsgründe	79
b) Erschließung durch eine kommunale Erschließungsgesellschaft.....	81
aa) Übertragung der Erschließung.....	84
bb) Beteiligung.....	87
cc) Beherrschung.....	90
dd) Zwischenergebnis.....	94
c) Die Erschließung durch eine nicht-kommunale Erschließungsgesellschaft.....	96
4. Zwischenergebnis	98
III. Die rechtliche Einordnung des Erschließungsvertrages	99
1. Die Abgrenzung zum Werkvertrag.....	99
2. Die Abgrenzung zum Ablösungsvertrag.....	101
3. Die Abgrenzung zum Vorfinanzierungsvertrag („unechter“ Erschließungsvertrag)	104
4. Die Abgrenzung zum Kostenübernahmevertrag	107
IV. Zwischenergebnis	108

C. Eigenerschließung und Erschließungsbeitragsrecht.....	109
I. Die Grundzüge des Erschließungsbeitragsrechts.....	111
1. Erschließungsbeiträge nur für die erstmalige Herstellung	112
2. Erschließungsbeiträge als kommunale Beiträge.....	114
II. Beitragsfähige Erschließungsanlagen	119
III. Die Beitragserhebungspflicht	121
IV. Der Umfang des Erschließungsbeitrags.....	124
1. Erforderlichkeit der beitragsfähigen Erschließungsanlagen	125
2. Beachtung des Gemeindeanteils.....	128
V. Die Beitragssatzung als Grundlage für Erschließungsbeiträge ...	131
1. Pflicht zum Erlass einer Beitragssatzung	132
2. Die Folgen einer fehlerhaften Beitragssatzung.....	134
VI. Zwischenergebnis	136
D. Die Beweggründe und die Interessenlagen der Beteiligten	137
I. Die Beweggründe und die Interessenlage der Gemeinde	138
1. Bindung an die Begrenzungen des Erschließungsrechts.....	140
a) Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts	140
b) Politische Stimmen zur Begrenzung des Erschließungsrechts.....	141
c) Rechtliche Erwägung und Bewertung	142
2. Die Motive der Gemeinde.....	146
II. Die Beweggründe und die Interessenlage der Erschließungsträger und Erschließungsgesellschaften.....	150
III. Die Beweggründe und die Interessenlage der Grundstückwerber	152
2. Teil: Rechtliche Grenzen bei der Einbeziehung Dritter im Erschließungsrecht.....	155
A. Einleitung.....	155
B. Vertragsstörungen und sonstige rechtliche Auswirkungen	156
I. Nichtigkeit und Unwirksamkeit des Rechtsverhältnisses.....	157
1. Verstoß gegen § 125 BGB.....	157

2. Verstoß gegen § 181 BGB.....	160
3. Verstoß gegen die Angemessenheitsgrenze.....	163
a) Angemessenheit als unbestimmter Rechtsbegriff.....	164
b) Inhaltliche Anforderungen an die Angemessenheit.....	166
c) Angemessenheit unter Berücksichtigung der Beweggründe und Interessen von Gemeinde und Vertragspartner.....	169
d) Angemessenheit gegenüber den Grundstückserwerbern	170
e) Angemessenheit unter Berücksichtigung des Erschließungsbeitragsrechts	173
4. Verstoß gegen das Koppelungsverbot	174
a) Inhalt des Koppelungsverbots	176
b) Rechtsfolge bei einem Verstoß gegen das Koppelungsverbot.....	179
5. Verstoß gegen das Vergaberecht.....	181
a) Europarechtliche Grundlagen des Vergaberechts	181
b) Nationale Umsetzung europarechtlicher Vorgaben.....	183
c) Anwendbarkeit vergaberechtlicher Vorschriften	184
aa) Öffentlicher Auftraggeber	184
bb) Öffentlicher Auftrag.....	186
cc) Erschließungsverträge als öffentliche Aufträge	188
dd) Keine Anwendbarkeit des Kartellvergaberechts bei der Inhouse-Vergabe.....	192
ee) Keine Anwendbarkeit des Vergaberechts aus anderen Gründen	195
d) Verstoß gegen vergaberechtliche Voraussetzungen.....	195
e) Die Rechtsfolgen von Vergabebefehlen	197
6. Verstoß gegen das UWG.....	197
a) Die Anwendbarkeit des UWG	198
b) Vorliegen geschäftlicher Handlungen i.S.d. UWG.....	199
c) Unlauterkeit der geschäftlichen Handlungen i.S.d. UWG.....	200
d) Unlauterkeit gemäß § 3a UWG	201

XI

e) Zwischenergebnis.....	204
7. Verstoß gegen den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung	204
a) Verfassungsrechtliche Verankerung des Grundsatzes der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung.....	205
b) Die Bindung der Gemeinden an den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung.....	207
c) Die Folgen der Bindung an die Gesetzmäßigkeit im Erschließungsrecht.....	209
8. Verstoß gegen die Grundsätze vom Vertrag zu Lasten Dritter	211
a) Vertrag zu Lasten Dritter im Allgemeinen.....	212
b) Vertrag zu Lasten Dritter im Erschließungsrecht?.....	213
9. Zwischenergebnis	218
II. Insolvenzrechtliche Erwägungen	219
1. Allgemeine Grundlagen des Insolvenzrechts.....	220
a) Die Insolvenzgründe	221
b) Regel- und Verbraucherinsolvenzverfahren.....	225
2. Die Insolvenz der Gemeinde.....	228
3. Der Insolvenz der gemeindlichen Vertragspartner	230
a) Die Haftungsbegrenzung der Gemeinde	232
b) Keine Insolvenzabwendungspflicht seitens der Gemeinde....	233
c) Zwischenergebnis.....	237
III. Kein Verstoß gegen Art. 19 Abs. 4 GG wegen Verkürzung des Rechtsschutzes	238
IV. Das Risiko der doppelten Inanspruchnahme.....	240
1. Umgehung der Beschränkungen des Erschließungsbeitragsrechts	241
2. Kein Verzicht auf die Beitragserhebung.....	242
a) Keine Verzichtsmöglichkeit aus der Satzung oder aus dem Haushaltsrecht	243

XII

b) Die Ausnahmefälle	245
c) Strafrechtliche Implikationen bei der Beitragserhebungspflicht	248
d) Zwischenergebnis	250
V. Verstoß gegen Unionsrecht	250
1. Verstoß gegen Europäisches Beihilferecht	250
a) Die Erfüllung des Beihilfetatbestands im Erschließungsrecht	252
b) Die Ausnahmen vom grundsätzlichen Beihilfeverbot	255
2. Verstoß gegen Grundfreiheiten und sonstiges Primärrecht	256
a) Der Anwendungsbereich der Grundfreiheiten	256
b) Primärrechtliche Verpflichtungen	259
VI. Verstöße gegen Transparenzpflichten	263
1. Transparenzanforderungen der Gemeinden	264
a) Die Transparenz als ein Kernbereich des Open Government	264
b) Inhalt der Transparenz	266
c) Abgrenzung der Transparenz zur Informationsfreiheit und zum Datenschutz	268
d) Der Kulturwandel in der Verwaltung durch Transparenz	270
2. Gesetzliche Umsetzung der Transparenzanforderungen im Erschließungsrecht	272
a) Adressat der Transparenzanforderungen und Beteiligte	272
b) Einschränkungen der Transparenz durch Bereichsausnahmen	275
c) Der Transparenz entgegenstehende Belange	276
3. Arten des Informationszugangs	280
a) Informationszugang auf Antrag	280
b) Informationszugang über Transparenzplattformen	281
VII. Verstöße gegen das AGB-Recht	282
1. Vorliegen von AGB	283

XIII

2. Anwendung des AGB-Rechts im Erschließungsrecht	284
VIII. Die Anwendbarkeit des allgemeinen	
Leistungsstörungsrechts	288
1. Die möglichen Leistungsstörungen im Erschließungsrecht	289
2. Die möglichen zivilrechtlichen Ansprüche aus	
Leistungsstörungen	291
3. Die möglichen Ansprüche aus culpa in contrahendo	293
4. Die Einbeziehung von Subunternehmern	294
3. Teil: Die Rechtsfolgen bei der Einbeziehung Dritter	
im Erschließungsrecht	299
A. Erstattungs- und Rückforderungsansprüche	300
I. Ansprüche aus § 812 BGB	300
II. Entreicherung sowie der Grundsatz von Treu und Glauben	301
III. Die Verzinsung des Erstattungsanspruchs	302
IV. Die Anschaffungsnebenkosten als Schadensposition	302
V. Die Verjährung des Erstattungsanspruchs und die weiteren	
Rechtsfolgen	303
VI. Die Rückforderungsansprüche des gemeindlichen	
Vertragspartners	306
B. Der Erlass eines Beitragsbescheides	307
I. Der Inhalt des Beitragsbescheides	308
II. Die Änderung, die Rücknahme oder der Widerruf	
unanfechtbarer Beitragsbescheide	310
III. Der Zeitpunkt der Entstehung des Beitragsanspruchs	311
IV. Die Verjährung des Beitragsanspruchs	313
1. Die vierjährige Festsetzungsverjährung	313
2. Die fünfjährige Zahlungsverjährung	315
V. Keine Verwirkung des Beitragsanspruchs	315
C. Kündigung, Vertragsanpassungen und Rücktritt vom Vertrag	317
I. Die Rechtsgrundlage für eine Kündigung und	
Vertragsanpassung	317

II. Kündigungs- und Vertragsanpassungsvoraussetzungen.....	319
III. Die Rücktrittsvoraussetzungen	320
D. Die Folgen des Abschlusses von Ablösungsverträgen.....	322
I. Die Rechtsnatur von Ablösungsverträgen.....	322
II. Die Fehlerfolgen bei Ablösungsverträgen	323
E. Die Haftungsansprüche	326
I. Die Amtshaftung	327
1. Die Grundlagen des Amtshaftungsanspruchs	328
2. Handeln eines Hoheitsträgers	328
3. Die Verletzung einer drittbezogenen Amtspflicht	328
4. Verschulden	332
5. Schaden.....	334
6. Die Möglichkeit des Innenregresses	335
a) Die allgemeine Ausgestaltung des Innenregresses.....	335
b) Der Innenregress gegen Beamte und Angestellte im Öffentlichen Dienst	336
c) Der Innenregress gegen kommunale Mandatsträger.....	337
d) Der Innenregress gegen selbstständige Privatunternehmer....	339
7. Der Rechtsweg	340
II. Die Haftung privatrechtlicher Kapitalgesellschaften	340
1. Erschließungsgesellschaften in der Rechtsform einer kommunalen GmbH	342
a) Die Organisation einer kommunalen GmbH.....	342
b) Die Haftung der Organe.....	344
2. Erschließungsgesellschaften in der Rechtsform einer kommunalen AG	345
a) Die Organisation einer kommunalen AG	345
b) Die Haftung der Organe.....	346
III. Die Haftung kommunaler Eigengesellschaften	348
1. Die Organisation kommunaler Eigen- und Regiebetriebe.....	349
2. Die Haftungsfolgen	351

IV. Die Haftung bei der Beauftragung eines Rechtsbeistands.....	352
F. Zwischenergebnis.....	356
Fazit	361