

Az.: 1 A 156/18
4 K 516/13



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

der Frau

prozessbevollmächtigt:

- Klägerin -
- Berufungsbeklagte -

gegen

die Stadt Wilsdruff
vertreten durch den Bürgermeister
Nossener Straße 20, 01723 Wilsdruff

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

- Beklagte -
- Berufungsklägerin -

wegen

Rückzahlung aus Folgelastenvertrag
hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann, den Richter am Obergerverwaltungsgericht Ranft und den Richter am Verwaltungsgericht Artus aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 5. Dezember 2019

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 21. September 2016 - 4 K 516/13 - insoweit geändert, dass die Beklagte zur Zahlung von Zinsen erst ab dem 12. April 2013 verurteilt wird.

Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Klägerin begehrt von der Beklagten, eine Stadt mit knapp 14.000 Einwohnern und 14 Ortsteilen, aus einem Folgelastenvertrag vom 29. September 2006 die Rückzahlung von 49.050,- €.
- 2 Sie war Eigentümerin des Flurstücks G1..... (4.905 m²), bei dem es sich um einen Teil einer innerörtlichen Grünlandfläche mit vorwiegend intensiver landwirtschaftlicher Nutzung handelte. Die Klägerin bat die Beklagte zusammen mit der Eigentümerin des benachbarten Grundstücks (G2....., 1.000 m²) um Durchführung eines Bauleitplanverfahrens, da sie das Grundstück als Bauland veräußern wollte. Der Stadtrat der Beklagten beschloss am 15. September 2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 Wohnbebauung „S..... Weg“ in K..... Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Beklagten vom 29. September 2005 bekannt gemacht. Dabei wurde das Folgende ausgeführt:

„Die in der Anlage 1 bezeichneten Flurstücke der Gemarkung K..... sind im Flächennutzungsplan der Stadt Wilsdruff als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die

Eigentümer des Flurstücks G2.. möchten dieses bebauen, was ohne Bauleitplanung unter den derzeitigen örtlichen Verhältnissen nicht genehmigungsfähig wäre. Aus diesem Grund haben sich die Eigentümer aller im Geltungsbereich liegenden Flurstücke entschlossen, in Abstimmung mit der Gemeinde, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen und zu finanzieren. (...)

Die Aufstellung des Bauleitplans erfolgt auf Antrag der Eigentümer der Grundstücke. Zur Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zu schließen, insbesondere zur Regelung der Kosten.“

- 3 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 1. bis 15. November 2005 statt. Die Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs erfolgte aufgrund des Beschlusses des Stadtrats vom 16. März 2006, u. a. bekanntgemacht im Amtsblatt vom 30. März 2006, in der Zeit vom 21. März 2006 bis 3. April 2006.
- 4 Am 13. Juli 2006 beschloss die Beklagte den Bebauungsplan mit Anlagen (Abwägung, Bebauungsplan - Anlage 2 - und Begründung - Anlage 3 -). Der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiets gem. § 4 BauNVO festsetzt und in der Begründung (Anlage 3) im Zusammenhang mit der Festsetzung eines finanziellen Ausgleichs für den naturschutzrechtlichen Eingriff unter Nr. 5.3.5 erläutert, dass der finanzielle Ausgleich mit dem zwischen der Beklagten und den Eigentümern der Grundstücke zu schließenden städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden solle. Nr. 7.4 der Begründung verweist ebenfalls darauf, dass zur Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen den Eigentümern und der Beklagten zu schließen sei.
- 5 Der Abwägungsbeschluss wurde am 27. Juli 2006, berichtigt am 31. August 2006, im Amtsblatt der Beklagten bekannt gemacht. Es heißt dort:

„Nach dem Beschluss über die Abwägung kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden. Im Anschluss daran kann aufgrund des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden. Vorher sollten mit den Grundstückseigentümern allerdings die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Bebauungsplanes (Flst. 72 der Gemarkung Braunsdorf) erbracht werden sollen, vertraglich geregelt werden.

Die Satzung ist dem Landratsamt Weißeritzkreis (Rechtsaufsicht) anzuzeigen.

...Der Stadtrat fasste den folgenden Beschluss:

...2. Der Bebauungsplan Nr. 17 „S..... Weg“ in der Fassung vom 13. Juni 2006 wird gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. (Anlage 2)

3. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „S..... Weg“ in der Fassung vom 13. Juni 2006 wird gebilligt. (Anlage 3)

4. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt und der Bebauungsplan damit in Kraft zu setzen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Vor Inkraftsetzung sind die grünordnerischen Maßnahmen, die außerhalb des Bebauungsplanes realisiert werden sollen, vertraglich mit dem Grundstückseigentümern zu vereinbaren.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 17 „S..... Weg“ mit allen erforderlichen Unterlagen beim Landratsamt Weißeritzkreis (Rechtsaufsicht) anzuzeigen.“

6 Die Klägerin schloss mit der Beklagten am 29. September 2006 einen Folgelastenvertrag, der das Folgende regelte:

„§ 1
Baugebiet und Baumaßnahmen

Die Grundstückseigentümer der Flurstücke G1.. (4905 m²) und G2.. (1000 m²) beabsichtigen, im Rahmen eines Bebauungsplans Nr. 17 ‚Wohnbebauung S..... Weg‘ eine Wohnbebauung durchzuführen. Dieses Gebiet umfasst eine Fläche von 0,59 ha.

Bei Verwirklichung dieses Bauvorhabens entstehen der Stadt Aufwendungen für sogenannte Folgemaßnahmen (Schulen, Kindergärten, Kinderspielplätze, Jugendheime u.ä.), die nicht durch Beiträge und Gebühren, insbesondere auch nicht durch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz, finanziert werden können.

Ferner fallen Kosten für die Ausarbeitung von Plänen an.

Aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Stadt müßte diese das Vorhaben ablehnen bzw. von einer entsprechenden Bauleitplanung absehen, weil die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen für den zu erwartenden Bevölkerungsanstieg nicht ausreichen und die Gemeinde nicht in der Lage ist, die Folgelasten für die Erweiterung bzw. den Neubau der erforderlichen öffentlichen Einrichtungen aus Haushaltsmitteln aufzubringen.

§ 2 Vertragszweck

In Anerkennung der fördernden Maßnahmen der Stadt, die die administrativen und technischen Rahmenbedingungen zur Realisierung des Siedlungsprojektes und damit des Bauvorhabens der Eigentümer betreibt und im Hinblick darauf, dass die Durchführung einer zeitgemäßen Besiedlung des Baugebietes nach regionalem Standard zu zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen führt und außergewöhnliche Belastungen für die Stadt mit sich bringt, in Bezug auf späteren Pflege- und Unterhaltungsaufwand an öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und Grünanlagen, verpflichten sich die Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt, als Beitrag zu diesen Folgekosten einen einmaligen Betrag in Höhe von 10,00 €/m², somit

49.050,00 €

(in Buchstaben: Neunundvierzigtausendundfünfzig Euro)

zu zahlen.

§ 3 Fälligkeit des Folgelastenbeitrags

(1) Der in § 2 genannte Betrag ist zahlbar in einem Betrag. (...)

§ 5 Rechte Dritter

Es besteht zwischen den Vertragsparteien Einigkeit darüber, daß aus diesem Vertrag Dritte keine unmittelbaren Ansprüche gegen eine Vertragspartei herleiten können.

§ 6 Sicherung des Zahlungsanspruchs

Dem Eigentümer ist bekannt, daß der Zahlungsanspruch der Stadt aus diesem Folgelastenvertrag als öffentlich-rechtlichen koordinationsrechtlichen Vertrag nicht nach den landesgesetzlichen Bestimmungen gesichert werden kann.

§ 7 Formerfordernis

Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform.
(...)

§ 9 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, soll der Vertrag im übrigen gleich wohl wirksam bleiben. Eine unwirksame Bestimmung ist in diesem Fall durch diejenige zulässige Bestimmung zu

ersetzen, die dem Erstreben rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck nach dem Willen der Parteien am nächsten kommt.“

- 7 Der Stadtrat der Beklagten stimmte mit Beschluss Nr. 72/07 vom 19. Juli 2007 dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags mit dem K..... für die Errichtung einer Kindertagesstätte - Kita - mit einer Kapazität von 75 Plätzen in zu. Am 26. Juli 2007 schloss die Beklagte mit dem K..... einen notariellen Erbbaurechtsvertrag (Urkundenrolle-Nr.). Zweck des Vertrags war die Überlassung des Flurstücks G3..... durch die Beklagte an den Erbbauberechtigten (K.....) für die Errichtung einer Kita mit 75 Plätzen in und deren Eröffnung am 30. März 2008.
- 8 Mit an das K..... gerichtetem Schreiben vom 27. März 2008 führte die Beklagte aus, dass noch keinerlei gesicherte Angaben zu den monatlich entstehenden Sachkosten vorlägen. Man habe sich deshalb mittels Rahmenvereinbarung vom 14. August 2007 auf einen monatlichen Abschlag auf den entstehenden Kommunalkostenanteil in Höhe von 30.000 € verständigt.
- 9 Unter dem 14. August 2008 schlossen die Beklagte und das K..... zwei Rahmenvereinbarungen. Mit der einen Vereinbarung verpflichtete sich die Beklagte zur Verpachtung des Flurstücks G4... an das K..... und zur Sicherstellung der äußeren Erschließung, zu der auch das Herrichten und Gestalten des Außengeländes einschließlich der Spielgeräte gehörte. Des Weiteren forderte die Beklagte eine Kita mit fünf Gruppen mit insgesamt 75 Plätzen.
- 10 Die andere Vereinbarung regelte den Betrieb der Kita, die Aufnahme von Kindern aus dem Gemeindegebiet sowie die Kosten des Betriebs. Sie enthielt folgende Festlegungen:

„§ 2 Kosten des Betriebs

Der freie Träger K..... trägt die Betriebskosten der Kindertagesstätte K..... gemäß der Bestimmungen des Sächsischen Kindertagesstättengesetzes durch Zuschüsse der Kommune, Zuschuss des Freistaates Sachsen, Leistungen des örtlichen Trägers der öffentlichen Jugendhilfe, durch Elternbeiträge, sonstige Einnahmen und einen angemessenen Eigenanteil, in Höhe von maximal 3% der umlagefähigen Betriebskosten. Der Eigenanteil kann auch als Eigenleistung erbracht werden.

§ 3

Zu den Betriebskosten im Sinne des SächsKitaG gehören

1. Personalkosten
2. Sachkosten“.

- 11 Mit Nachtrag vom 28. Juni 2010 vereinbarten die Vertragsparteien eine Ergänzung in § 3 des Folgelastenvertrags vom 29. September 2006. Es heißt in dieser:
- „Nach Absatz (1) wird Absatz (1 a) eingefügt:

(1 a) Abweichend von Absatz 1 wird der Folgelastenbeitrag - anteilig fällig für den beabsichtigten Verkauf einer Teilfläche des Flurstückes G1....., im Umfang von ca. 779 m², zahlbar sofort nach Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Alle weiteren Bestimmungen behalten unverändert Gültigkeit.“

- 12 Am 9. September 2010 und 26. September 2012 zahlte die Klägerin 7.790 € sowie 41.260 € an Folgelastenbeiträgen an die Beklagte.
- 13 Der Bebauungsplan Nr. 17 „S..... Weg“ trat am Tag seiner Bekanntmachung im Amtsblatt vom 2. Oktober 2010 in Kraft. Die Klägerin veräußerte im Zeitraum 2010 bis 2013 sämtliche Grundstücke im Bebauungsplangebiet. Der Kaufpreis betrug bei den bis einschließlich des Jahres 2012 geschlossenen notariellen Kaufverträgen max. 80 €/m² und ausweislich der 2013 geschlossenen notariellen Kaufverträge 95 €/m².
- 14 Mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 4. März 2013 unter Fristsetzung bis zum 22. März 2013 forderte die Klägerin von der Beklagten die von ihr gezahlten 49.050 € zurück. Der Folgelastenvertrag sei nichtig. Im Zusammenhang mit der bauplanerischen Entwicklung der Grundstücke der Klägerin seien weder städtebauliche Maßnahmen entstanden noch würden solche, die kausal mit dem begünstigten Vorhaben verknüpft seien, entstehen. Verträge, die eine Bevorratung der Gemeinde mit allgemeinen finanziellen Mitteln bezweckten, seien nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nichtig. Dafür sprächen bereits die vertraglichen Bestimmungen in § 1 und § 2 des Folgelastenvertrags.
- 15 Die Klägerin hat am 11. April 2013 Klage erhoben, zu der die Beteiligten wechselseitig vorgetragen haben.

- 16 Die Beklagte hat zur Berechnung des Folgelastenbeitrags ausgeführt, dass dieser nach § 2 des Folgelastenvertrags vom 29. September 2006 10 €/m² betrage, sodass sich ein Betrag von 49.050 € errechne. Es seien von der Klägerin mindestens acht Grundstücke verkauft worden. Nach „allgemeinem Schlüssel“ sei deshalb mit mindestens zehn Kindern zu rechnen, für die in den nachfolgenden Jahren ein Bedarf an einem Kita-Platz bestehe. Das vom K..... errichtete „Kinder- und Familienhaus“ sei nach dem Erbbaurechtsvertrag auf 70 Kinder ausgelegt, so dass das Flurstück der Klägerin mit 10/70 an den folgelastenfähigen Kosten zu beteiligen sei. Eine Kostenprognose für das Jahr 2006 habe nicht vorgelegen. Die Beklagte habe aufgrund ihrer Erfahrungen mit Investitions- und Betriebskosten einen Kostenbetrag geschätzt, der deutlich unter den nach § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB weitergabefähigen Kosten liege.
- 17 Die erforderliche Kausalität sei gegeben. Die „Aufsiedelung“ des Baugebiets habe zu einem zusätzlichen Bedarf an Kita-Plätzen geführt. Ferner sei der Folgelastenbeitrag angemessen. Die klägerischen Grundstücke seien ausgehend von einem Wert von ca. 5,- €/m² durch die Bauleitplanung auf einen Verkehrswert im Jahr 2012 von ca. 80 €/m² gestiegen. Verkauft worden seien die Grundstücke für 95 €/m². Die Bodenwertsteigerung sei der Maßstab für die Angemessenheit der Folgelastenzahlung. § 1 BauGB schreibe eine „stringente Folgelastenkalkulation“ nicht vor.
- 18 Unabhängig davon verstoße die Rückforderung gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. In der Rechtsprechung sei anerkannt, dass dieser Grundsatz Anwendung finde, wenn die Folgelastenbeiträge an den Käufer weitergegeben worden seien.
- 19 Das Verwaltungsgericht Dresden hat der Klage mit Urteil vom 21. September 2016 - 4 K 516/13 - stattgegeben. Es verurteilte die Beklagte, an die Klägerin 49.050 € nebst Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 11. April 2013 zu zahlen. Der Anspruch folge aus dem allgemeinen öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruch. Die Auszahlung des Folgelastenbeitrags sei ohne rechtliche Grundlage erfolgt. Der Folgelastenvertrag sei gem. § 59 Abs. 1 Nr. 4 VwVfG i. V. m § 56 VwVfG und § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB nichtig. Für die Wirksamkeit eines Folgelastenvertrags sei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die kausale Verknüpfung zwischen dem Vorhaben und den der Gemeinde durch das

Vorhaben entstehenden Kosten erforderlich. Diese kausale Verknüpfung habe die Beklagte nicht belegt. Zwar liege ein Stadtratsbeschluss vom 19. Juli 2007 vor, aus diesem ergebe sich aber keine Konzeption. Dass Anmeldungen in den bestehenden Einrichtungen im zweistelligen Bereich vorgelegen hätten, belege eine kausale Verknüpfung nicht. Ein planerisches Konzept sei damit jedenfalls nicht belegt. Zudem reiche die pauschale Benennung von städtebaulichen Maßnahmen unter § 1 Abs. 2 des Vertrags nicht aus. Das Vorbringen der Beklagten deute ferner darauf hin, dass ein im Gemeindegebiet bestehender Nachholbedarf mit einer Belegung des „Kinder- und Familienhauses“ mit 74 Kindern im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 17 im Jahr 2010 bereits gedeckt gewesen sei. Des Weiteren lasse sich aus der Höhe des Folgekostenbeitrags von 10 €/m² nicht auf eine kausale Verknüpfung mit der städtebaulichen Maßnahme „Kinder- und Familienhaus“ schließen. Ausweislich der Angaben der Beklagten habe 2006 keine Kostenprognose bezüglich der neuen Kita vorgelegen. Der Kostenbeitrag sei vielmehr nur nach Erfahrungen mit Investitions- und Betriebskosten geschätzt worden. Die Beklagte habe angegeben, in Bezug auf die mindestens acht Grundstücke der Klägerin mit mindestens zehn Kindern gerechnet zu haben. Sie sei von einer Kapazität von 70 Kindern und einem Folgelastbeitrag von 10/70 ausgegangen. Dem stehe § 3 des Vertrags entgegen, der von einer Kapazität von 75 Kindern ausgehe. Es sei auch nicht ersichtlich, was die Beklagte unter dem genannten „allgemeinen Schlüssel“ verstehe. Soweit die Beklagte Kosten belegt habe, sei damit die erforderliche kausale Verknüpfung nicht belegt. Auch der Grundsatz von Treu und Glauben stehe einem Rückerstattungsanspruch nicht entgegen. Besondere Umstände, die das Rückerstattungsverlangen als treuwidrig erscheinen lassen würden, seien nicht ersichtlich. Es sei auch kein erhöhter Kaufpreis vereinbart worden.

20 Gegen das am 7. Dezember 2016 zugestellte Urteil hat die Beklagte am 29. Dezember 2016 die Zulassung der Berufung beantragt und diesen Antrag am 7. Februar 2017 begründet. Mit Beschluss vom 31. Januar 2018 - 1 A 58/17 -, zugestellt am 14. Februar 2018, hat der Senat die am 13. März 2018 begründete Berufung zugelassen.

21 Die Beklagte trägt vor, der Bestimmung in § 1 Abs. 2 des Folgelastenvertrags habe die Erkenntnis zugrunde gelegen, dass bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „S..... Weg“ in K..... nur eine Kita der Arbeiterwohlfahrt mit 135 Plätzen

vorhanden gewesen sei. Es habe Kapazitätsprobleme gegeben, sodass nicht alle Anmeldungen hätten bedient werden können. Es sei deshalb ein Erbbaurechtsvertrag mit dem K..... zur Errichtung einer Kita mit zwei anschließenden Vereinbarungen vom 14. August 2007 geschlossen worden. Aus den Vereinbarungen ergebe sich die finanzielle Verpflichtung der Beklagten. Zum 30. September 2008 seien in der neu errichteten Kita 69 Kinder angemeldet gewesen. In den Jahren 2010 und 2011 seien 74, 2012 76, 2013 und 2014 77 und 2015 83 Kinder angemeldet gewesen.

- 22 Eine vergleichbare Situation habe im 4 km entfernten G..... bestanden. Es sei dort im September 2011 ebenfalls mit dem Bau einer Kita für 109 Kinder begonnen und diese im Juli 2012 in Betrieb genommen worden.
- 23 Die Veräußerung der im Plangebiet liegenden Grundstücke habe zwar erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans am 2. Oktober 2010 stattgefunden, jedoch sei die Zahlung der Folgekosten nach § 3 Abs. 1 des Folgelastenvertrags auch erst nach 2010 fällig geworden.
- 24 Der Anspruch der Beklagten aus dem Folgelastenvertrag scheitere nicht an einer fehlenden planerischen Konzeption. Im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans sei klar gewesen, dass die vorhandenen Kita-Plätze für den durch das Plangebiet ausgelösten Bedarf nicht ausreichen würden. Die Beklagte habe das Erfordernis zur Errichtung neuer Kitas stets (auch) daraus abgeleitet, dass für die bestehenden Einrichtungen Anmeldungen im zweistelligen Bereich vorgelegen hätten, den jedenfalls in unmittelbarer Nähe des Wohnorts nicht habe entsprochen werden können. Die Kapazitätsprobleme bestünden im Übrigen weiterhin fort und hätten in der Zwischenzeit zur Errichtung einer weiteren Kita im Ortsteil H..... geführt. Es entspreche dem Vorgehen der Beklagten, eine weitere Kita erst zu bauen, wenn ein entsprechender Bedarf auftrete und sich dieser unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge in Bezug auf eine weitere Einrichtung prognostisch verfestigen lasse. Der Vertrag mit dem K..... sei aufgrund eines in K..... 2006 bestehenden sowie durch das neue Wohngebiet ausgelösten Bedarfs im zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren und dem Folgelastenvertrag, der dem Gemeinderat bekannt gewesen sei, geschlossen worden. Im Zeitpunkt des Abschlusses des

Folgelastenvertrags müssten nicht bereits alle Kriterien der planerischen Konzeption belegt sein. Etwas anderes folge nicht aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Die Kriterien der Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Kontrollierbarkeit im Hinblick auf eine kausale Verknüpfung der Kosten, die der Beklagten für die Kita entstanden sind, mit dem Vorhaben müssten erst im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung nachgewiesen sein. Das von der Beklagten gewählte System sei nachvollziehbar, weil der Bedarf die Investitionen steuere und damit die erforderliche Kontrollmöglichkeit bestehe. Die gerügte pauschale Benennung der Folgelasten in § 1 Abs. 2 des Folgelastenvertrags sei nicht zu beanstanden, da die Kosten im Nachhinein belegt worden seien.

- 25 Es handele sich nicht um einen unzulässigen Nachholbedarf, sondern um einen erkannten (weiteren) Bedarf. Es sei zudem nur ein Teil der Kosten an die Klägerin weiter gegeben und es seien weitere Kitas gebaut worden. Bei Abschluss des Vertrags sei nicht damit gerechnet worden, dass die Bebauung erst acht bis zehn Jahre später verwirklicht werde. Bei einer Bebauung in den Jahren 2006 bis 2010 wäre der Bedarf des Baugebiets in dem „Kinder- und Familienhaus“ gedeckt worden. Im Übrigen weise die Belegung 2015 mit 83 Kindern auf einen aktuellen Bedarf hin.
- 26 Es fehle auch an keiner kausalen Verknüpfung bei der Höhe des vereinbarten Betrags. Der Betrag von 10 €/m² sei angemessen. Auf die Berechnung im Schriftsatz vom 23. Mai 2016 (Nr. 4) werde verwiesen.
- 27 Der Folgelastenvertrag verstoße nicht gegen das Kopplungsverbot. § 33 BauGB führe zu keiner anderen Beurteilung. Der Gemeinderat habe am 13. Juli 2006 den Satzungsbeschluss nicht öffentlich bekanntgemacht. Der Folgelastenvertrag sei zwar am 29. September 2006 geschlossen worden, aber die Bekanntmachung der Satzung erst am 2. Oktober 2010 erfolgt. § 33 BauGB komme nicht zur Anwendung, weil das Inkrafttreten des Bebauungsplans in Abhängigkeit vom Abschluss des Folgelastenvertrags gestanden habe. § 33 BauGB könne nur auf Gründe der Verzögerung gestützt werden, die ihre Ursache im Bebauungsplanverfahren hätten. Die Frist des § 33 BauGB sei im Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags abgelaufen gewesen. Die Klägerin habe auch zu keinem Zeitpunkt einen Antrag nach § 33 BauGB

gestellt, sondern den Abschluss des Vertrags und das Inkrafttreten des Bebauungsplans abgewartet.

28 Einem Anspruch der Klägerin stehe der Grundsatz von Treu und Glauben entgegen. Der Folgelastenbeitrag sei in die Kalkulation des Kaufpreises einbezogen und auf diese Weise an die Käufer weitergegeben worden.

29 Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 21. September 2016 - 4 K 516/13 zu ändern und die Klage abzuweisen.

30 Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

31 Die Klägerin trägt vor, der Bebauungsplan sei am 13. Juli 2006 beschlossen worden, so dass ab diesem Zeitpunkt eine Planreife i. S. v. § 33 BauGB bestanden habe. Es habe bereits zu diesem Zeitpunkt ein Anspruch auf Erlass der Baugenehmigungen bestanden. Der Folgelastenvertrag vom 29. September 2006 stehe mit dem Kopplungsverbot des § 11 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Widerspruch. Es fehle an der Konnexität, wenn - wie hier - ein bauplanerischer Genehmigungsanspruch nach § 33 BauGB bestanden habe. Es fehle an einem bauplanerischen Zusammenhang zwischen Leistung und Gegenleistung.

32 Es werde bestritten, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses des Folgelastenvertrags die Erkenntnis über eine vorhandene Kita der Arbeiterwohlfahrt mit 135 Plätzen vorgelegen habe. Gleichfalls werde bestritten, dass eine vergleichbare Situation in G..... bestanden habe. Es sei auch nicht ersichtlich, welcher Zusammenhang mit dem dort im September 2011 begonnenen Bau einer Kita für 109 Kinder bestehe.

33 Es werde ferner bestritten, dass ein Zusammenhang zwischen dem mit dem K.....
..... geschlossenen Erbbaurechtsvertrag, dem mit der Klägerin geschlossenen Folgelastenvertrag und dem Baugebiet bestehe.

- 34 Im „Kinder- und Familienhaus“ werde bis heute kein einziges Kind aus dem Plangebiet betreut. Auf den Schriftsatz v. 31. August 2016 werde verwiesen.
- 35 Es fehle ein konkretes Folgelastenkonzept. Es fehle an einer zweckgebundenen Verwendung im Hinblick auf Folgelasten. Ziel des Folgelastenvertrags sei es allein, „Geld in den allgemeinen Gemeindehaushalt zu vereinnahmen“.
- 36 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakten (2 Bände und 1 Heftung) und den zugrunde liegenden Behördenvorgang (1 Ordner) verwiesen.

Entscheidungsgründe

- 37 Die zulässige Berufung der Beklagten ist nur zu einem geringen Teil, soweit ein Zinsanspruch erst ab dem 12. April 2013 besteht, begründet. Die Berufung ist im Übrigen zurückzuweisen, denn das Verwaltungsgericht hat die Beklagte zu Recht zur Rückzahlung von 49.050 € verurteilt. Der Rückerstattungsbetrag ist ab Rechtshängigkeit i. H. v. 5 % über dem Basiszins zu verzinsen.
- 38 Die Klägerin hat einen öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruch i. H. v. 49.050 €, denn sie hat den Folgekostenbeitrag in dieser Höhe ohne Rechtsgrund geleistet. Der Folgekostenvertrag vom 29. September 2006 in seiner geänderten Fassung vom 28. Juni 2010 bietet keine Grundlage für den von der Beklagten geforderten Folgekostenbeitrag, denn er ist nichtig. Mit ihm wurde weder in § 1 Abs. 2 oder § 2 ein Folgelastenbeitrag für den Bau und Betrieb einer Kita wirksam vereinbart noch lag ihm ein (erforderliches) Planungskonzept zugrunde, insbesondere fehlt es aber auch an der erforderlichen ursächlichen Verknüpfung zwischen dem Vorhaben sowie den der Beklagten infolge des Vorhabens durch den Betrieb der Kita verursachten Kosten.
- 39 Der Tatbestand des öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruches setzt voraus, dass zugunsten des Schuldners des Erstattungsanspruches eine unmittelbare Vermögensverschiebung ohne Rechtsgrund stattgefunden hat oder dass deren Rechtsgrund später entfallen ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 12. März 1985 - 7 C 48.82 -, juris Rn. 14). Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Die Vermögensverschiebung

liegt darin, dass die Klägerin den vereinbarten Folgekostenbeitrag am 9. September 2010 und 26. September 2012 in Höhe von insgesamt 49.050 € an die Beklagte gezahlt hat. Die Zahlung erfolgte ohne Rechtsgrund, da der Folgekostenvertrag gemäß § 1 Satz 1 SächsVwVfZG i. V. m. § 59 Abs. 2 Nr. 4 VwVfG nichtig ist. Danach ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nichtig, wenn sich die Behörde eine nach § 56 VwVfG unzulässige Gegenleistung versprechen lässt.

40 Bei dem Folgekostenvertrag vom 29. September 2006 handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (§ 54 Satz 2 VwVfG) in der Ausgestaltung eines städtebaulichen Vertrags i. S. v. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB, der ein Austauschvertrag ist (vgl. § 11 Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB). Bei diesem hat sich die Beklagte eine Gegenleistung versprechen lassen, die den Umständen nach nicht angemessen war (§ 56 Abs. 1 Satz 2 VwVfG). Bei Folgekostenverträgen wird der Rahmen der Angemessenheit grundsätzlich durch § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesteckt. Gegenstand dieses Vertrags kann die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen sein, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind (vgl. BVerwG, Urt. v. 24. März 2011 - 4 C 11.10 -, juris Rn. 9 m. w. N.).

41 Dabei sind Maßnahmen für die Errichtung und den Betrieb einer Kita städtebauliche Maßnahmen i. S. d. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB (vgl. BVerwG, Urt. v. 29. Januar 2009 - 4 C 15.07 -, juris Rn. 29; NdsOVG, Urt. v. 18. Februar 2016 - 1 LC 28/12 - juris R. 99 ff. und 19. Mai 2011 - 1 LC 86/09 -, juris Rn. 57; VGH BW, Urt. v. 2. Februar 2005 - 5 S 639/02 -, juris Rn. 52). Die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für die Errichtung einer Kita und deren Betrieb entstehen, können damit Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags sein (vgl. BVerwG, Urt. v. 24. März 2011 a. a. O., juris Rn. 9 m. w. N.), wenn - wie von der Beklagten vorgetragen - die vorhandenen Kapazitäten der Infrastruktureinrichtungen erschöpft sind und ein weiterer Bedarf durch die Bauleitplanung ausgelöst wird.

42 Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 24. März 2011 (a. a. O., juris Rn. 10) insoweit ausgeführt.

„In dieser Lage darf die Gemeinde die Städtebaupolitik betreiben, die ihr richtig erscheint, und dementsprechend ihre Ziele setzen. Daher darf sie sich entweder gegen die Ausweisung neuer Baugebiete entscheiden, weil sie ihre öffentlichen Einrichtungen nicht erweitern will, oder den Beschluss fassen, Baugebiete auszuweisen und zugleich die dadurch erforderlich werdenden Einrichtungen zu schaffen oder zu erweitern und damit die Hindernisse zu beseitigen, die der planerischen Entscheidung zugunsten weiterer Baugebiete entgegenstehen. Städtebauliche Maßnahmen sind daher auch dann als Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens anzusehen, wenn eine Gemeinde nachvollziehbar davon ausgehen darf, dass durch die weitere Überplanung von bisher nicht bebaubaren Grundstücken Investitionskosten für öffentliche Einrichtungen entstehen, die sie zu tragen hätte, und sie im Hinblick auf diese Kosten abwägungsfehlerfrei von einer derartigen Überplanung absehen dürfte (Urteil vom 29. Januar 2009 - BVerwG 4 C 15.07 - BVerwGE 133, 85 Rn. 30).“

- 43 Nach diesen Maßstäben, die der Senat auch seinem Urteil zugrunde legt, durfte die Beklagte grundsätzlich mittels eines Folgelastenvertrags bestimmen, dass Folgekosten zu tragen sind, die dem am 13. Juli 2006 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 17 „S..... Weg“ mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets folgen (vgl. BVerwG, Urt. v. 14. August 1992 - 8 C 19.90 -, juris Rn. 13 m. w. N.).
- 44 Der Folgelastenvertrag vom 29. September 2006 bestimmt aber weder mit § 1 Abs. 2 oder § 2 noch ergibt dies seine Auslegung (vgl. § § 133, 157 BGB), dass ein Folgelastenbeitrag i. H. v. 10 €/m² der Grundstücksfläche des künftigen Baulands für die Errichtung und den Betrieb des „Kinder- und Familienhauses“ oder eine andere Kita durch die Klägerin zu zahlen ist.
- 45 Nach dem Wortlaut des Folgelastenvertrags vom 29. September 2006 werden Aufwendungen für eine Kindertagesstätte allenfalls mittels des Wortes „Kindergärten“ in § 1 Abs. 2 angesprochen. Dort werden Aufwendungen für sogenannte Folgemaßnahmen nur generell als bei der Verwirklichung des Vorhabens der Beklagten beschriebene mögliche Aufwendungen genannt. Denn neben Aufwendungen für „Kindergärten“ werden im Weiteren verschiedene unterschiedliche Aufwendungen für „Schulen (...), Kinderspielplätze, Jugendheime u. ä.“ beispielhaft aufgezählt, ohne auf sie im Rahmen der weiteren Vertragsgestaltung ausdrücklich oder sinngemäß einzugehen. § 2, der keine Begründung zu § 1 Abs. 2 enthält, sondern einen Folgekostenbeitrag i. H. v. 10 €/m² der Grundstücksfläche des künftigen Baulands für außergewöhnliche Belastungen durch die Besiedlung des Baugebiets ausdrücklich bestimmt, knüpft bezogen auf den Folgekostenbeitrag aber nicht an

„Kindergärten“ oder andere in § 1 Abs. 2 genannte Aufwendungen an, sondern nach seinem konkreten und unmissverständlichen Wortlaut an „außergewöhnliche Belastungen (...) in Bezug auf späteren Pflege- und Unterhaltungsaufwand an öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und Grünanlagen“. Dafür, dass dieser pflegerische Aufwand und nicht die Errichtung einer Kita Vertragsgrundlage sein sollte, spricht auch, dass nicht § 1 Abs. 2, sondern § 2 - wie bereits aus der Überschrift ersichtlich - den „Vertragszweck“ umschreibt. Der Folgelastenvertrag bietet über die beispielhafte Aufzählung von Aufwendungen unter Bezugnahme auf „Kindergärten“ in § 1 Abs. 2 keinen Hinweis darauf, dass mit ihm ein Folgelastenvertrag für den Bau und Betrieb einer neuen Kita in K..... vereinbart wurde. Eine Kita in K..... oder allgemein die Errichtung einer Kita wird mit dem Vertrag vielmehr mit keinem Wort angesprochen oder sonst in Bezug genommen.

- 46 Mit dem Verwaltungsgericht geht der Senat ferner davon aus, dass es auch an einem Planungskonzept, insbesondere einer erforderlichen planerischen Verknüpfung fehlt, denn die Beklagte hat nicht belegt, dass sie als Voraussetzung oder Folge der „Aufsiedlung“ des Baugebiets das „Kinder- und Familienhaus“ errichtete und dadurch der Folgekostenbeitrag ausgelöst wurde.
- 47 Nach dem bereits zitierten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. März 2011 (a. a. O.) beantwortet sich die Frage, ob Kosten einer städtebaulichen Maßnahme Voraussetzung oder Folge eines Vorhaben sind, nicht danach, ob die städtebauliche Maßnahme dem Vorhaben objektiv zugute kommt. Es kommt deshalb auch nicht darauf an, ob Kinder aus dem Baugebiet die Einrichtung besuchen. Sie hängt vielmehr von der planerischen Konzeption der Gemeinde ab, ob die Kosten, die ihr für die städtebauliche Maßnahme entstehen oder entstanden sind, mit dem begünstigten Vorhaben kausal verknüpft sind.
- 48 Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass die Kapazität des „Kinder- und Familienhauses“ - worauf das Verwaltungsgericht zu Recht hingewiesen hat, im Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans mit 74 angemeldeten Kindern fast erschöpft war. Der von der Beklagten ermittelte durch das Baugebiet ausgelöste Bedarf (zehn Plätze) konnte aber grundsätzlich erst nach dem Wirksamwerden des Bebauungsplans entstehen und damit bis auf einen Platz nicht mehr durch die Kita des K.....s gedeckt werden. Zudem wurde der Bedarf

an Kita-Plätzen in der genannten Einrichtung aber auch deshalb nicht durch das Baugebiet ausgelöst, weil die Grundstücke von der Klägerin erst zwischen 2010 und 2013 veräußert wurden und die angestrebte Kapazität in der K..... Kita zu diesem Zeitpunkt mit 77 Kindern ausgeschöpft war.

49 Letztlich kann dies aber dahinstehen, da sich eine andere Beurteilung auch bei Berücksichtigung des Umstands, dass der Bebauungsplan bereits am 13. Juli 2006 beschlossen wurde, nicht ergibt. Denn es fehlt an einer wirksamen Verknüpfung zwischen dem Bebauungsplanverfahren, den im Folgekostenvertrag vom 26. September 2006 in § 2 genannten Folgekostenbeitrag über 10 €/m² Grundstücksfläche und den Kosten für die Errichtung und den Betrieb der Kita in K.....

50 Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts muss eine Gemeinde transparent und nachvollziehbar belegen, dass die von ihr in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang zu beschließenden und realistischerweise verwirklichungsfähigen Baurechtsausweisungen einen weiteren Bedarf an öffentlichen Einrichtungen hervorrufen. Das Bundesverwaltungsgericht hat zu den Anforderungen, die auch der Senat seinem Urteil zugrunde legt, an ein insoweit erforderliches Konzept ausgeführt:

„Ein derartiges Konzept muss vom Rat der Gemeinde beschlossen werden und damit von seiner planerischen und gestaltenden Willensbildung gedeckt sein (Urteil vom 29. Januar 2009 a.a.O. Rn. 32). Ein bloß allgemeiner Bezug zu den gemeindlichen Aufgaben reicht demgegenüber für die Wirksamkeit eines Folgekostenvertrags nicht aus. Nicht zulässig sind daher beispielsweise die Deckung eines Nachholbedarfs für schon zuvor verwirklichte Planungen oder die Bildung eines Polsters für gegenwärtig noch nicht absehbare Planungen (Urteil vom 29. Januar 2009 a.a.O. Rn. 31).“

51 Davon ausgehend fehlt bereits ein Stadtratsbeschluss darüber, dass durch das neu beschlossene allgemeine Wohngebiet ein Bedarf an weiteren Kita-Plätzen im Stadtgebiet der Beklagten ausgelöst wird. Dabei wären auch die damit verbundenen Kosten aufzuschlüsseln gewesen. Ein solcher Stadtratsbeschluss wurde hier insbesondere mit dem Abwägungsbeschluss über den Bebauungsplan nicht gefasst.

52 Zwar wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wiederholt auf die notwendige Finanzierung des Bebauungsplanverfahrens durch die Klägerin sowie die Eigentümerin des Flurstücks G2.. und den erforderlichen Abschluss eines städtebaulichen Vertrags hingewiesen. Dass der Folgekostenbeitrag für die Errichtung

und den Betrieb einer neuen Kita vereinbart werden sollte bzw. wurde, ergibt sich aber weder aus den Stadtratsbeschlüssen im Bebauungsplanverfahren, der Abwägungsentscheidung noch aus der Begründung zum beschlossenen Bebauungsplan oder einem sonstigen in Bezug genommenen Bedarfskonzept.

- 53 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde wiederholt nur darauf hingewiesen, dass ein städtebaulicher Vertrag „zur Regelung der Kosten“ noch geschlossen werden (vgl. u. a. Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 29. September 2005 und Nr. 7.4 der Begründung des Bebauungsplans) oder ein solcher im Hinblick auf einen naturschutzrechtlichen finanziellen Ausgleichsanteil vereinbart werden sollte (vgl. N. 5.3.5, S. 15 bis S. 16 Absatz 2). Diese Beurteilung wird auch durch den Vortrag der Beklagten gestützt, nach dem ein planerisches Konzept 2006 nicht vorlag.
- 54 Nach den Anforderungen des Bundesverwaltungsgerichts reicht aber ein bloßer allgemeiner Bezug zu den gemeindlichen Aufgaben oder ein allgemeiner Bedarf an Kita-Plätzen - wie hier im zweistelligen Bereich - nicht aus. Es ist danach auch nicht ausreichend, dass die städtebaulichen Maßnahmen lediglich „in sachlichem Zusammenhang“ oder wie von der Beklagten vorgetragen, in zeitlichem Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung und dem Vorhaben der (künftigen) Bauherren stehen (vgl. BVerwG, Urt. v. 29. Januar 2009 - 4 C 15.07 -, juris Rn. 31 f.). Die Gemeinde muss nach der zitierten Rechtsprechung das Gesamtkonzept vielmehr transparent und nachvollziehbar, d. h. kontrollierbar belegen und dieses muss insbesondere - wie ausgeführt - vom Rat der Stadt beschlossen und damit von seiner planerischen Willensbildung gedeckt sein. Dafür, dass bei einer kleineren Gemeinde geringere Anforderungen an das Gesamtkonzept zu stellen sind oder ein Konzept erst im Nachhinein nach Feststellung eines zweistelligen Bedarfs erstellt werden kann, besteht im Hinblick auf die gebotene Transparenz kein Anhaltspunkt. Denn es muss anhand nachvollziehbarer und realistischer Prognosen dargelegt werden, mit welcher Zunahme der Bevölkerung gerechnet wird. Daraus ist abzuleiten und anhand von Erfahrungswerten zu belegen, welcher Bedarf an öffentlichen Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, durch die Bauleitplanung hervorgerufen wird und welche Kosten in dessen Folge auf die Gemeinde zukommen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 7. Juni 2012 - 4 B 36.11 -, juris Rn. 5 m. w. N.).

- 55 Vorliegend lässt sich die erforderliche planerische Verknüpfung der mit dem Folgelastenvertrag in § 2 lediglich pauschal umrissenen Kosten weder mit der Abwägungsentscheidung über den streitgegenständlichen Bebauungsplan vom 13. Juli 2006, der solche Kosten - wie ausgeführt - in keiner Weise in Bezug nimmt, noch mit dem nachfolgenden Stadtratsbeschluss vom 19. Juli 2007 herstellen. Ausgeführt wurde im Protokoll vom 19. Juli 2007 nämlich nur, dass das K..... eine neue Tagesstätte bezugsfertig errichtet und der Stadtrat dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags zustimmt. Auch über die nachfolgenden Rahmenvereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags vom 14. August 2008 lässt sich eine Verknüpfung nicht herstellen, da diese nur das Vertragsverhältnis zwischen dem K..... und der Beklagten und die Finanzierung zwischen den Vertragsparteien betreffen.
- 56 Es trifft unter Beachtung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch nicht zu, dass die kausale Verknüpfung und die Kosten erst im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung belegt sein müssen - wie von der Beklagten vorgetragen -. Denn danach muss - wie zuvor ausgeführt - anhand einer nachvollziehbaren Prognose, die Teil des vom Stadtrat zu beschließenden Gesamtkonzepts ist, belegt werden, welcher Bedarf an öffentlichen Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen hervorgerufen werden und welche Kosten in dessen Folge auf die Gemeinde zukommen (vgl. BVerwG, Urt. v. 29. Januar 2009 a. a. O., juris Rn. 32).
- 57 In Bezug auf die Kita in G..... oder H..... ist eine planerische Verknüpfung, insbesondere ein entsprechender Stadtratsbeschluss ebenfalls weder ersichtlich noch dargelegt. Entsprechende Unterlagen wurden ebenfalls von der Beklagten nicht vorgelegt.
- 58 Da auch ein planerisches Konzept für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen weder vorgetragen noch ersichtlich ist, vermag auch der in § 2 des Vertrags genannte Leistungszweck die Anforderungen des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3, Abs. 2 BauGB nicht zu erfüllen. Dies gilt umso mehr, als die Vorschrift in erster Linie den zusätzlichen Investitions- und nicht den künftigen Unterhaltungsaufwand in den Blick nimmt.
- 59 Die Frage, ob § 33 BauGB Anwendung findet, kann damit, ebenso wie die Frage der Angemessenheit des Folgekostenbeitrags, offen bleiben.

- 60 Dem Rückerstattungsanspruch der Klägerin steht auch der Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht entgegen. Soweit die Beklagte ein treuwidriges Verhalten der Klägerin darin sieht, dass diese die Erstattung der geleisteten Zuwendung erst nach dem Wirksamwerden des Bebauungsplans beansprucht habe, d. h. eine Rückabwicklung des Vertrags damit ausgeschlossen sei, führt dies nicht zur Annahme eines treuwidrigen Verhaltens im Falle eines nichtigen Koppelungsgeschäfts (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB; vgl. BVerwG, Beschl. v. 16. Mai 2000 - 4 C 4.99 -, juris Rn. 36 f. -).
- 61 Für die Annahme eines treuwidrigen Verhaltens genügt es auch nicht, dass das Bebauungsplanverfahren auf Veranlassung der Klägerin und ihrer Nachbarin durchgeführt wurde (vgl. BVerwG, Urt. v. 29. Januar 2009 a. a. O., juris Rn. 17 f.). Zumal hier zu berücksichtigen ist, dass die Klägerin für die Planungskosten aufgekommen ist und auch ein naturschutzrechtlicher finanzieller Ausgleichsanteil festgesetzt wurde (vgl. Nr. 5.3.5 der Begründung des Bebauungsplans).
- 62 Es besteht im Weiteren auch kein Anhaltspunkt dafür, dass der Folgelastenbeitrag auf die Erwerber der im Plangebiet liegenden Grundstücke abgewälzt wurde. Vielmehr ist in den meisten der vorgelegten notariellen Kaufverträge ausdrücklich die Klarstellung enthalten, dass der im Folgelastenvertrag enthaltene Beitrag allein vom Verkäufer zu leisten ist. Es ist auch weder ersichtlich noch substantiell dargelegt, dass der Folgelastenbeitrag anteilig im jeweilig vereinbarten Kaufpreis „eingepreist“ war. Denn die notariellen Kaufverträge, die bis einschließlich des Jahres 2012 vereinbart wurden, sahen einen Kaufpreis von max. 80 €/m² vor, der auch nach den Ausführungen der Beklagten dem Verkehrswert für Bauland entsprach. Soweit im Jahr 2013 ein Kaufpreis von 95 €/m² vereinbart wurde, ist weder ersichtlich noch dargetan, dass dieser Kaufpreis nicht - wie von der Klägerin vorgetragen - auf die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes zurückzuführen war.
- 63 Der geltend gemachte Zinsanspruch ergibt sich aus **§ 291 Satz 1 BGB**, der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren entsprechend anwendbar ist. Dabei steht der Klägerin der Zinsanspruch aber erst einen Tag nach Klageerhebung zu (vgl. BVerwG, Urt. v. 30. Juni 2011 - 3 C 30/10 -, juris Rn. 21 m. w. N.; SächsOVG, Urt. v. 3.

September 2014 - 5 A 616/12 -, juris Rn. 49). Die Höhe des Zinsanspruchs folgt aus § 288 Abs. 1 Satz 2 BGB.

64 Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 Satz 3 VwGO.

65 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil Gründe gem. § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung) vom 24. November 2017 (BGBl. I S. 3803) in der jeweils geltenden Fassung einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden. In Rechtstreitigkeiten aus dem Beamtenverhältnis und Disziplinarrecht kann auch die Abweichung des Urteils von einer Entscheidung eines anderen Obergerverwaltungsgerichts vorgetragen werden, wenn es auf dieser Abweichung beruht, solange eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtsfrage nicht ergangen ist.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:

Schmidt-Rottmann

Ranft

Artus

Beschluss vom 5. Dezember 2019

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 49.050 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 3 GKG.
- 2 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

Schmidt-Rottmann

Ranft

Artus

*Die Übereinstimmung der elektronischen
Abschrift mit der Urschrift wird durch
qualifizierte elektronische Signatur beglaubigt.*

Bautzen, den 17.12.2019

Sächsisches Obergerverwaltungsgericht

Stock

Justizbeschäftigte