

**Betreff:****Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH****Umgang mit bereits an die Stadt Braunschweig gezahlten kapitalisierten Pflegekosten****Organisationseinheit:**

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

**Datum:**

23.06.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	01.07.2021	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	06.07.2021	N

**Beschluss:**

„Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (GGB) wird angewiesen, alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um die Geschäftsführung der GGB zu veranlassen, die Rückforderung von bereits an die Stadt Braunschweig gezahlten kapitalisierten Pflegekosten bis auf Weiteres auszusetzen.“

**Sachverhalt:**

Die Verwaltung schließt regelmäßig städtebauliche Verträge mit der GGB bzw. privaten Investoren über die Realisierung von neuen Baugebieten, nach denen der Vertragspartner der Stadt eine Reihe von Folgekosten tragen muss. Ein Teil der Kostenregelung war bisher auch die Verpflichtung der GGB bzw. des Investors gegenüber der Stadt zur Erstattung der kapitalisierten Kosten für 20 Jahre Erhaltungspflege der neuen Ausgleichs- und öffentlichen Grünflächen. Im Juni 2020 hat das OVG Lüneburg diese Kostenregelung für unwirksam erklärt (Normenkontrollverfahren, Az.: 1 MN 116/19). Daraufhin passte die Verwaltung ihre Praxis an und legte die neue Vorgehensweise in der Mitteilung 20-14008 dar.

Im Anschluss teilte die Verwaltung der GGB mit, dass sie auf die Zahlung der noch nicht geleisteten kapitalisierten Pflegekosten verzichte. Die Rückzahlung bereits gezahlter Beträge werde im Hinblick auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts abgelehnt (BVerwG, Urteil vom 29.01.2009, Az.: 4 C 15/07), weil die zu leistenden Erstattungsbeträge in die Bemessung der Grundstückskaufpreise für die verkauften Bauflächen eingeflossen seien. Eine Rückforderung gegenüber der Stadt würde zu einem ungerechtfertigten Vorteil der GGB führen, wenn dort kein Vermögensnachteil (mehr) besteht.

Die GGB beauftragte nach Abstimmung mit der Stadt eine fachanwaltliche Prüfung des Sachverhalts. Das vorgelegte Gutachten stellt einen Rückforderungsanspruch der GGB gegen die Stadt in Höhe der sicher nicht verjährten, von der GGB gezahlten Beträge von insgesamt 84.779,50 € fest. Dabei geht das Gutachten davon aus, dass die kapitalisierten Pflegekosten nicht auf die Grundstückskäufer abgewälzt wurden.

Die Verwaltung hält aus den o.g. Gründen an ihrer Rechtsauffassung fest und lehnt eine Rückzahlung der bereits gezahlten kapitalisierten Pflegekosten an die GGB weiterhin ab. Für das weitere Vorgehen sollte berücksichtigt werden, dass derzeit bereits ein Klageverfahren eines privaten Investors anhängig ist. Der Ausgang dieses Verfahrens sollte durch eine Rü-

ckzahlung zugunsten der GGB nicht zum Nachteil der Stadt beeinflusst werden. Aus Gründen der Gleichbehandlung der GGB und des klageführenden Investors soll der Sachverhalt neu bewertet und die endgültige Höhe des etwaigen Rückforderungsanspruchs der GGB ermittelt werden, sobald das anhängige Klageverfahren abgeschlossen ist.

Um allen Beteiligten einen rechtssicheren Umgang zu ermöglichen, soll die Geschäftsführung der GGB daher mindestens bis zum Ausgang des o.g. Klageverfahrens gegenüber der Stadt die Rückforderung der bereits gezahlten kapitalisierten Pflegekosten aussetzen.

Um eine Stimmbindung des städtischen Vertreters in der Gesellschafterversammlung der GGB herbeizuführen, ist ein Anweisungsbeschluss erforderlich. Hierüber entscheidet der Verwaltungsausschuss im Rahmen seiner Lückenkompetenz gemäß § 76 Abs. 2 NKomVG, da Anweisungsbeschlüsse in Einzelfällen von der Beschlusskompetenz des Finanz- und Personalausschusses nach § 6 Nrn. 1 lit. a) der Hauptsatzung nicht umfasst sind.

Geiger

**Anlage/n:**

Keine