6 14/12.

EISENMANN · WAHLE · BIRK
RECHTSANWÄLTE
STUTTGART · DRESDEN

Dr. Hellmut Eisenmann

DR. HELLMUT EISENMANN (-1997)
NOTAR
DR. EBERHARD WAHLE
PROF. DR. HANS-JÖRG BIRK
FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT
DR. BERTRAM SCHMALFUSS
CHRISTIAN HEIECK
DR. FRANK EISENMANN
FACHANWALT FÜR STEUERRECHT
DR. JUDITH SCHAUPP-HAAG
FACHANWÄLTIN FÜR VERWALTUNGSRECHT
GEORG PRASSER
PROF. DR. WOLFGANG WINKELBAUER
DR. HELMUT SCHUSTER
FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT
RALF BÄRSCH
DR. UWE HOLZAPFEL
DR. PETRA BÜLOW
DR. THOMAS WEBER
FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT
DR. REINHARD HEER
TORSTEN DOSSMANN
FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT
MARTIN FELSINGER
DR. BODO MISSLING
DR. TILO WIECH

Stadt Trier
Dezernat V, Herrn Beigeordneten
Peter Dietze
Saarstraße 2

54224 Trier

Stadtverwaltung Trier
Dezernat V
18. Dez. 2001

Stuttgart, 12. Dezember 2001
46899920 030 28027 ts
Trier Stadt / WissenschaftsPark

1. Kopie 60 R
2. Wvl. V
50 fort!

Kurzmitteilung

Sehr geehrter Herr Dietze,

Sie erhalten ohne Begleitschreiben Aktennotiz Nr. 6 mit der Bitte um:

X	**Kenntnisnahme**	Erledigung	Telefonanruf
	Stellungnahme	Rückgabe	Bezahlung

Mit freundlichem Gruß
Rechtsanwalt

- Prof. Dr. Birk -

KANZLEI STUTTGART:
RAE DR. WAHLE, PROF. DR. BIRK,
DR.SCHMALFUSS, HEIECK, DR. F. EISENMANN,
DR. SCHAUPP-HAAG, PRASSER,
PROF. DR. WINKELBAUER, DR. SCHUSTER,
DR. HOLZAPFEL, DR. BÜLOW, DR. WEBER,
DR. HEER, FELSINGER, DR. MISSLING, DR. WIECH
KANZLEI DRESDEN:
BÄRSCH, DOSSMANN

70180 STUTTGART
BOPSERSTRASSE 17 (ECKE OLGASTRASSE)
TEL. (0711) 2 38 23 · FAX (0711) 2 38 25 55
E-MAIL KANZLEI@EWB — RECHTSANWAELTE.DE

01097 DRESDEN
PALAISPLATZ 4 (HAUS DES STRASSENVERKEHRS)
TEL. (0351) 8 14 32 91 · FAX (0351) 8 14 32 63
E-MAIL KANZLEI@EWB — RECHTSANWAELTE.DE

LANDESBANK BADEN-WÜRTTEMBERG
(BLZ 600 501 01) 2 031 486
SÜDWESTBANK AG STUTTGART
(BLZ 600 907 00) 628 114 001
DRESDNER BANK STUTTGART
(BLZ 600 800 00) 191 414 500
POSTBANK STUTTGART
(BLZ 600 100 70) 43 388 703

EISENMANN · WAHLE · BIRK
RECHTSANWÄLTE
STUTTGART · DRESDEN

DR. HELLMUT EISENMANN (-1997)
NOTAR
DR. EBERHARD WAHLE
PROF. DR. HANS-JÖRG BIRK
FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT
DR. BERTRAM SCHMALFUSS
CHRISTIAN HEIECK
DR. FRANK EISENMANN
FACHANWALT FÜR STEUERRECHT
DR. JUDITH SCHAUPP-HAAG
FACHANWÄLTIN FÜR VERWALTUNGSRECHT
GEORG PRASSER
PROF. DR. WOLFGANG WINKELBAUER
DR. HELMUT SCHUSTER
FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT
RALF BÄRSCH
DR. UWE HOLZAPFEL
DR. PETRA BÜLOW
DR. THOMAS WEBER
FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT
DR. REINHARD HEER
TORSTEN DOSSMANN
FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT
MARTIN FELSINGER
DR. BODO MISSLING
DR. TILO WIECH

Stuttgart, 12. Dezember 2001
46899920 030 ts

Aktennotiz Nr. 6

Betr.: **Trier - WissenschaftsPark**
hier: **Besprechung 04.12.2001, 15.30 bis 19.15 Uhr**
Teilnehmer: **siehe Teilnehmerliste (bei Stadt)**

Verteiler
1. **Stadt Trier, Herr Dr. Weinand**
2. **Stadt Trier, Herr Dietze (mit der Bitte um Weiterverteilung)**
3. **Stadt Trier, Frau Horsch**
4. **Herr. Dr. Widdau**
5. **Akten**

KANZLEI STUTTGART:
RAE DR. WAHLE, PROF. DR. BIRK,
DR.SCHMALFUSS, HEIECK, DR. F. EISENMANN,
DR. SCHAUPP-HAAG, PRASSER,
PROF. DR. WINKELBAUER, DR. SCHUSTER,
DR. HOLZAPFEL, DR. BÜLOW, DR. WEBER,
DR. HEER, FELSINGER, DR. MISSLING, DR. WIECH
KANZLEI DRESDEN:
BÄRSCH, DOSSMANN

70180 STUTTGART
BOPSERSTRASSE 17 (ECKE OLGASTRASSE)
TEL. (0711) 2 38 23 · FAX (0711) 2 38 25 55
E-MAIL KANZLEI@EWB – RECHTSANWAELTE.DE

01097 DRESDEN
PALAISPLATZ 4 (HAUS DES STRASSENVERKEHRS)
TEL. (0351) 8 14 32 91 · FAX (0351) 8 14 32 63
E-MAIL KANZLEI@EWB – RECHTSANWAELTE.DE

LANDESBANK BADEN-WÜRTTEMBERG
(BLZ 600 501 01) 2031 486
SÜDWESTBANK AG STUTTGART
(BLZ 600 907 00) 628 114 001
DRESDNER BANK STUTTGART
(BLZ 600 800 00) 191 414 500
POSTBANK STUTTGART
(BLZ 600 100 70) 43 388 703

Nachstehende Aktennotiz ist während der oben genannten Besprechung diktiert. Sie gibt damit den Diskussionsverlauf und dessen Ergebnis wieder. Insoweit stellt die Aktennotiz ein internes Arbeitspapier dar.

I Konstruktion

1. Es soll von zwei Gesellschaften ausgegangen werden, Entwicklungsgesellschaft und der WissenschaftsPark-Gesellschaft, im Folgenden: EGP und WPG.

2. Die Gesamtabwicklung soll im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme nach den Vorschriften des BauGB erfolgen. Die Stadt Trier hat zwischenzeitlich die Gesamtfläche für ca. 15 Mio. DM gekauft. Damit ist „die erste Hälfte" einer Entwicklungsmaßnahme, nämlich der Aufkauf der im Entwicklungsgebiet liegenden Flächen durchgeführt. Die gesamten Tätigkeiten, die jetzt anstehen (Stadt Trier, Entwicklungsgesellschaft, WPG, private Dritte) gehören damit zur „Entwicklung", nämlich der Herstellung erschlossener und bebaubarer Grundstücke.

3. Vor diesem Hintergrund bestehen aus dem Blickwinkel des Rechtes der Entwicklungsmaßnahme nach BauGB keine Bedenken wie folgt vorzugehen:

   a) Zwischen der Stadt und der Entwicklungsgesellschaft wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die gesamten Verpflichtungen zur Realisierung der Entwicklungsmaßnahme von der Stadt auf die Entwicklungsgesellschaft übertragen werden. Dazu gehört auch der Bereich der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahmen.

   Im Rahmen dieses städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich die Entwicklungsgesellschaft, die gesamte Fläche, die die Stadt vom Bund erworben hat, ihrerseits zu erwerben. Die Entwicklungsgesellschaft ist befugt, anstatt des Eigenerwerbs einen Dritten zum Erwerb zu benennen (z.B. WPG) unter der gleichzeitigen Verpflichtung auf diesen die Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag zu übertragen bzw. dafür Sorge zu tragen, dass der Dritte diese Verpflichtungen einhält. Auf diese Art und Weise können Teile des Grundstückes direkt von der Stadt auf die WPG übertragen werden.

b) Die Realisierung der Entwicklungsmaßnahmen sieht dann so aus, dass die Entwicklungsgesellschaft aufgrund des städtebaulichen Vertrages die notwendigen Maßnahmen (Erschließung, Umbaumaßnahmen, Anlegung von Stellplätzen usw.) auf eigene Kosten realisiert. Sie refinanziert sich (jedenfalls von der Grundkonstruktion her) durch die erhöhten Grundstückspreise beim Verkauf der Grundstücke in der Entwicklungsmaßnahme. Soweit diese erhöhten Grundstückserlöse nicht ausreichen, kann die Entwicklungsgesellschaft hierzu die Zuschüsse verwenden; reicht dies auch nicht, haben die Gesellschafter Entwicklungsgesellschaften nachzuschießen, es sei denn es werden Eigenmittel der Stadt eingesetzt.

4. Probleme mit dem Recht der Entwicklungsmaßnahme (und damit mit den Zuschüssen) ergeben sich dann nicht, wenn die „Kette" städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Entwicklungsgesellschaft ununterbrochen an die späteren Eigentümern weitergereicht wird. Dies kann rein tatsächlich (Übertragung der Aufgaben), dies kann aber ausschließlich finanziell (Weitergabe über einen Kaufpreis) geschehen.

5. Nach dieser Konstruktion ist es Aufgabe der Entwicklungsgesellschaft (im Auftrage der Stadt) aus den entwicklungsbedingten Bodenwert- und Gebäudewertsteigerungen die Entwicklungsmaßnahme zu finanzieren. Gelingt dies aus diesen Wertsteigerungen nicht, so muss der Ausgleich in der Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung über Zuschüsse, Eigenmittel der Stadt oder Nachschusspflichten der Gesellschafter sichergestellt werden.

   Von entscheidender Bedeutung ist, dass aufgrund dieser Konstruktion die WissenschaftsPark-Gesellschaft außerhalb der Entwicklungsmaßnahmen nach BauGB agiert und handelt.

6. Die weitere Diskussion ergibt, dass die Entwicklungsgesellschaft nicht als Entwicklungsträger im Sinne des BauGB auftreten soll, jedenfalls was die äußere Erschließung betrifft. Folgende Grundkonstruktion soll umgesetzt werden:

a) Der Entwicklungsträger kauft von der Stadt das Grundstück und bezahlt zusammen mit dem Kaufpreis oder in enger zeitlicher Abfolge zusätzlich im Rahmen einer Abwendungsvereinbarung die entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerung an die Stadt. Dies gilt ebenso für einen von der Entwicklungsgesellschaft benannten Dritten (z.B. WissenschaftsPark-Gesellschaft).

b) Die äußere Erschließung wird von der Entwicklungsgesellschaft als „Dienstleister" im Namen und auf Rechnung der Stadt erbracht. Die Stadt bezahlt die Entwicklungsgesellschaft für diese erbrachten Erschließungsleistungen. Die Stadt finanziert diese Erschließungsmaßnahme aus dem Ablösebetrag für die entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerung, Landeszuschüssen und Haushaltsmitteln. Der bei der Stadt eingehende Kaufpreis für die Grundstücksflächen und Gebäude wird zur Ablösung des aufgenommenen Zwischenkredites verwandt.

c) Die innere Erschließung von der Entwicklungsgesellschaft als Erschließungsträger im Rahmen des städtebaulichen Vertrages erbracht. Diese Erschließung erbringt die Entwicklungsgesellschaft im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Sie refinanziert sich über den Verkaufspreis der Grundstücke.

d) Daraus folgt, dass der Verkauf des Grundstückes durch die Entwicklungsgesellschaft erst dann kostendeckend ist, wenn (umgerechnet auf den Quadratmeter) der Einkaufspreis, die Ablösung der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerung, die Erschließungskosten und die bis zum Zeitpunkt des Verkaufes aufgelaufenen Finanzierungskosten erwirtschaftet werden können. Damit ist dem Grunde nach das bei der Entwicklungsgesellschaft entstehende Risiko definiert. Eine Risikodefinition der Höhe nach ist aufgrund des Zeitfaktors, der in dieser Risikobetrachtung steckt, nicht möglich.

7. Im Zusammenhang mit dieser Aktennotiz wird unterschieden zwischen äußerer Erschließung, innerer Erschließung und Grundstückserschließung.

Die äußere Erschließung ist die übergeordnete öffentliche Erschließung. Die innere Erschließung ist die öffentliche Baugebietserschließung. Die Grundstückserschließung ist die Erschließung, die auf den zukünftigen Privatgrundstücken stattfinden.

Es ist dringend anzuraten, diese Definition in jeden Vertrag aufzunehmen und mit einem Plan zu kennzeichnen.

8. In der Ablösesumme für die entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerung steckt auch die innere Erschließung. Über den Erschließungsvertrag hat die Entwicklungsgesellschaft diese innere Erschließung aber auf eigene Kosten zu erbringen. Daraus folgt, dass Verhältnis zwischen Entwicklungsgesellschaft und Stadt der Gesamtkaufpreis (soweit er die entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerung enthält) um diesen Anteil der inneren Erschließung gekürzt werden muss. Dies stellt sich als Verrechnungsposten dar. Wird dies zwischen der Entwicklungsgesellschaft und der Stadt geklärt, kann es bei der vollen Kaufpreisbestimmung des entwickelten Kaufpreises gegenüber der WissenschaftsPark-Gesellschaft bleiben. Sie zahlt damit nämlich dann ihren Anteil an der inneren Erschließung über den Kaufpreis mit.

9. Mit der weiteren Diskussion wird deutlich, dass zwei Gesellschaften zu erheblichen Problemen führen können. Vor diesem Hintergrund ist nochmals (!) zu überlegen, ob nicht eine Gesellschaft (EGP) die Entwicklungsaufgaben übernehmen kann.

II Vorgehen

Die Verträge sollten in folgender Abfolge erarbeitet werden:

- Gesellschaftsvertrag Entwicklungsgesellschaft. (Widdau)
- Städtebaulicher Vertrag zwischen Entwicklungsgesellschaft und Stadt unter Einschluss der Ablösungsvereinbarung für die entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerung (Abwendungsvereinbarung). (Birk)
- Kaufvertrag zwischen EGP und Stadt. (Notar)

gez. Prof. Dr. Birk