

Ablösevereinbarung über Erschließungsbeiträge (Kastanienallee Hildburghausen)

Auf der Grundlage des § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB i. V. m. § 17 der Satzung der Stadt Hildburghausen über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung) in der derzeit gültigen Fassung wird

zwischen der Stadt Hildburghausen, vertreten durch den Bürgermeister Patrick Hammerschmidt, Clara-Zetkin-Straße 3, 98646 Hildburghausen

- nachfolgend **Stadt** genannt -

und

dem Landkreis Hildburghausen, vertreten durch den Landrat Sven Gregor, Wiesenstraße 18, 98646 Hildburghausen

- nachfolgend **Landkreis** genannt -

folgender öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen:

Präambel

Dem Landkreis wurde durch Bescheid des Landratsamtes Hildburghausen - Untere Bauaufsichtsbehörde - und - Denkmalschutzbehörde - vom 28.01.2020 für das Vorhaben: Umbau, Sanierung und Erweiterung eines Schulgebäudes zu einer Regelschule - Waldstraße 11 a in Hildburghausen eine Baugenehmigung entsprechend dem Genehmigungsvermerk auf den Bauvorlagen des Bauantrages vom 08.04.2019 erteilt.

Hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung, die wiederum eine Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens darstellte,

bedurfte es der Herstellung der Erschließungsstraße Kastanienallee mit Nebenanlagen, damit eine ordnungsgemäße Zufahrt zum Baugrundstück gesichert ist.

Bei der Erschließungsstraße Kastanienallee mit Nebenanlagen handelt es sich um eine erstmalig von der Stadt zu erstellende Erschließungsanlage.

Im Erörterungstermin am 11.06.2026 vor dem VG Meiningen zum Klageverfahren 1E 2855/25 Me, 1E 2856/25 Me und 1E 2857/25 Me gab es seitens des Gerichts den Hinweis, die mit der Erschließungsanlage verbundenen Streitigkeiten final durch den Abschluss einer Ablösevereinbarung beigelegt werden können. Diesem Vorschlag haben sich die Vertragsparteien angeschlossen.

Für die von der Stadt herzustellende Erschließungsanlage „Kastanienallee“ sind nach §§ 127 ff. BauGB und nach der Satzung der Stadt Hildburghausen über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragsatzung), in der derzeit gültigen Fassung, Erschließungsbeiträge zu erheben.

§ 1 Grundstücke und Erschließungsanlage

Der Landkreis ist Eigentümer der Grundstücke

Flurstück.-Nr. 1107/17 in der Gemarkung Hildburghausen (2744), eingetragen im Grundbuch Hildburghausen Blatt 1394, lfd. Nr. 76. mit einer Grundstücksfläche von 15.338 m²,

Flurstück.-Nr. 1118/32 in der Gemarkung Häselrieth (2746), eingetragen im Grundbuch Häselrieth, Blatt 768, lfd. Nr. 17 mit einer Grundstücksfläche von 12.061 m² und

Flurstück.-Nr. 1140/3 in der Gemarkung Häselrieth (2746), eingetragen im Grundbuch Häselrieth, Blatt 768 lfd. Nr. 19 mit einer Grundstücksfläche von 15.678 m².

Die von der Stadt noch endgültig herzustellende Erschließungsanlage „Kastanienallee“ in der Gemarkung Hildburghausen und Häselrieth wird die o. g. Grundstücke erschließen. Dies umfasst folgende Kostenarten:

- Planungs- und Planungsnebenkosten

- Vermessungsleistungen
- Grunderwerb
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Oberflächenbefestigungen
- Straßenbeleuchtung
- Ausgleichsmaßnahmen

§ 2 Ablösung der Erschließungsbeiträge

Es ergibt sich ein Gesamterschließungsaufwand in Höhe von 2.425.000,00 €. Zur Ablösung der künftig auf die unter § 1 dieses Vertrages genannten Grundstücke würden Erschließungsbeiträge nach dem Maßstab der Erschließungsbeitragssatzung wie folgt entstehen:

- Grundstück Flurst.-Nr. 1107/17 in der Gemarkung Hildburghausen
Ablösebeitrag: 999.916,66€ abzüglich Anteil Stadt in Höhe von 10 % =
99.991,66€
- Grundstück Flurst.-Nr. 1118/32 in der Gemarkung Häselrieth
Ablösebeitrag: 786.288,10€ abzüglich Anteil Stadt in Höhe von 10 % =
78.628,81€
- Grundstück Flurst.-Nr. 1140/3 in der Gemarkung Häselrieth
Ablösebeitrag: 638.801,24€ abzüglich Anteil Stadt in Höhe von 10 % =
63.880,12€

§ 3 Grundlagen für die Höhe des Ablösebetrages

Für die Berechnung des Ablösebetrages gelten folgende für die Berechnung der Erschließungsbeiträge maßgeblichen Vorschriften:

Die der Stadt entstandenen und voraussichtlich noch entstehenden, nach den § 127 ff. BauGB und der Satzung der Stadt Hildburghausen über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung), in der derzeit gültigen Fassung, ermittelten

beitragsfähigen Aufwendungen für die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages bereits hergestellten bzw. noch herzustellenden Einrichtungen der Erschließungsanlage sowie der Beitragssatz der Erschließungsbeitragssatzung.

§ 4 Berechnung des Zahlbetrages

1. Danach errechnet sich der Zahlbetrag wie folgt:

Voraussichtlicher beitragsfähiger Aufwand der Erschließungsanlage „Kastanienallee“ gesamt:

2.425.000,00 € (Baukosten Erschließungsstraße: 1.917.000 € + Baukosten
Brücke: 508.000 €)

- 319.500,00 € (1/3 Halbteilungsgrundsatz Außenbereich; davon 50 %)
= 2.105.500,00 €

- 210.550,00 € (10 % Anteil der Stadt)
= 1.894.950,00 € umlegungsfähiger Erschließungsaufwand
- 138.500,00 € (1/2 Kostenrisiko)

Die Parteien sind sich einig, dass eine gerichtliche Auseinandersetzung über mehrere Instanzen nicht zielführend ist. Bei Verfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO - Streitwert von 633.000,00 € - und in der Hauptsache bei einem Streitwert von 1,9 Million € besteht ein Kostenrisiko in Höhe von 277.000,00 €.

Daneben besteht seitens der Stadt ein erhebliches Interesse am Standortfaktor Schulcampus. Des Weiteren gibt es einen Dissens zwischen den Vertragsparteien hinsichtlich der Höhe der umlagefähigen Kosten.

Insgesamt wird mithin i.H.v. 138.500 € eine Reduzierung der umlagefähigen Kosten vorgenommen.

Das Verwaltungsgericht Meiningen hatte im Erörterungstermin vom 11.06.2026 in den Verfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO - Aktenzeichen 1 E 2855/25 Me, 1 E 2856/Me und 1 E 2857/25 Me - die Parteien darauf hingewiesen, eine gütliche Vereinbarung im Rahmen einer Ablösevereinbarung zu treffen.

= 1.756.450,00 €

- 508.000,00 € (Zahlung der Baukosten Brücke durch Landkreis)
= 1.248.450,00 €.

Verteilungsfläche = 43077 m²
Beitragssatz = 28,98(1823) €/m²

Flurst.-Nr. 1107/17

Zahlbetrag: 15338 m² x 28,98(1823)€=444.523,20€

Flurst.-Nr. 1118/32

Zahlbetrag: 12061 m² x 28,98(1823) € = 349.549,78€

Flurst.-Nr. 1140/3

Zahlbetrag: 15678 m² x 28,98(1823) € = 454.377,02€

§ 5 Verpflichtung zur Zahlung und zur Fälligkeit des Zahlbetrages

1.

Der Landkreis verpflichtet sich, den Zahlbetrag in Höhe von 1.248.450,00 € zu zahlen.

2.

Der Zahlbetrag in Höhe von 1.248.450,00 € wird am *dritten Werktag nach Abschluss der Ablösevereinbarung* fällig und ist auf das Konto der Stadt
IBAN: DE 24 8405 4040 1111 1002 72 mit dem Verwendungszweck: „Ablösevereinbarung über einen Erschließungsbeitrag (Kastanienallee)“ zu überweisen.

§ 6 Rücknahme der Bescheide der Stadt Hildburghausen

Die Stadt verpflichtet sich, nach Unterzeichnung des Vertrages die nachfolgenden Bescheide auf Vorauszahlung eines Erschließungsbeitrages zurückzunehmen:

- Bescheid der Stadt vom 16.09.2025 in Höhe von 710.103,91 €
- Bescheid der Stadt vom 16.09.2025 in Höhe von 558.388,53 €
- Bescheid der Stadt vom 16.09.2025 in Höhe von 453.653,06 €

Die Widerspruchsverfahren des Landkreises sind damit erledigt.

§ 7 Wirksamwerden des Vertrages

1.

Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam.

2.

Mit dem rechtswirksamen Abschluss des Vertrages unterliegen die Grundstücke nicht der künftigen Beitragspflicht für die Erschließungsanlage „Kastanienallee“. Dies gilt nicht, soweit die Grundstücke nachträglich durch Flächen vergrößert werden, die weder Gegenstand einer Ablösung noch einer Beitragspflicht für dieselbe Erschließungsanlage waren. Nachträgliche Verminderungen der Grundstücksflächen berühren die Höhe des Vertrages nicht.

3.

Weicht der künftige Erschließungsbeitrag in der Höhe von dem Ablösebetrag ab, so sind gegenseitige Ansprüche auf eine Änderung des Ablösebetrages ausgeschlossen.

4.

Die Ablösungswirkung tritt für jedes Grundstück gesondert ein, sobald der dafür festgesetzte Ablösebetrag, berichtigt auf den jeweils festgesetzten Zahlbetrag, vollständig entrichtet ist.

§ 8 Vertragsänderung, salvatorische Klausel und Ausfertigung

1.

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung der Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht.

2.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Lückenhafte oder unwirksame Bestimmungen sind im Wege der Auslegung so zu ergänzen, dass eine angemessene Regelung gefunden wird, die dem Sinn und Zweck der Vereinbarung rechtlich und wirtschaftlich entspricht,

was die Vertragsparteien unter Berücksichtigung des mit dem Vertrag verfolgten Zwecks gewollt haben oder gewollt hätten, wenn Sie die Lückenhaftigkeit oder Unwirksamkeit bedacht hätten.

3.

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Landkreis erhalten je eine Ausfertigung.

Hildburghausen, den

Bürgermeister
Stadt Hildburghausen

Landrat
Landkreis Hildburghausen