



Der Präsident

Bordeaux, den 6. Dezember 2022

Fall betreut von : Myriam Lagarde, Kanzlerin der 1.  
Abteilung T. : 05 56 56 47 00  
Melden Sie sich bei: [na-](mailto:na-grefe@crtc.ccomptes.fr)

[grefe@crtc.ccomptes.fr](mailto:grefe@crtc.ccomptes.fr) Unsere Referenzen,  
an die Sie sich erinnern sollten KSP

GD220499 CRC Kontrolle Nr. 2021-0010

Betrifft: Bekanntgabe des endgültigen  
Beobachtungsberichts über die Prüfung der Konten  
und der Verwaltung der Gemeinde Grayan-et-  
l'Hôpital

Dematerialisierte Sendung mit  
Empfangsbestätigung [Artikel R. 241-9 des  
Code des juridictions financières].

à

Frau Florence Legrand Bürgermeister der  
Gemeinde Grayan-et-l'Hôpital  
Hôtel de Ville  
58 rue des Goélands  
33590 Grayan-et-l'Hôpital

[florence.legrand@grayanetlhospital.fr](mailto:florence.legrand@grayanetlhospital.fr)

Ich bitte Sie, den Bericht mit den endgültigen Bemerkungen der Kammer zur Prüfung der Konten und der Verwaltung der Gemeinde Grayan-et-l'Hôpital für die Haushaltsjahre 2016 bis zum jüngsten Zeitraum sowie die darauf erteilten Antworten anbei zu finden.

Ich möchte Sie daran erinnern, dass dieses Dokument vertraulich ist und Sie es bis zu seiner Übermittlung an Ihre beschließende Versammlung schützen müssen. Es sollte auf die Tagesordnung der nächstmöglichen Sitzung gesetzt werden, in der es zur Debatte gestellt wird. Zu diesem Zweck werden der Bericht und die Antwort der Einberufung beigefügt, die an jedes ihrer Mitglieder gerichtet ist.

Sobald diese Sitzung stattgefunden hat, kann dieses Dokument veröffentlicht und an Dritte, die einen entsprechenden Antrag stellen, unter den im Gesetzbuch über die Beziehungen zwischen Öffentlichkeit und Verwaltung festgelegten Bedingungen weitergegeben werden.

In Anwendung von Artikel R. 243-14 des Finanzgerichtsgesetzes fordere ich Sie auf, die Kanzlei über das Datum der nächsten Sitzung Ihrer beschließenden Versammlung zu informieren und ihr rechtzeitig eine Kopie der Tagesordnung zukommen zu lassen.

Des Weiteren weise ich Sie darauf hin, dass in Anwendung der Bestimmungen von Artikel R. 243-17 des oben genannten Gesetzbuchs der Bericht über die Bemerkungen und die beigefügte Antwort an die Präfektin sowie an den Regionaldirektor der öffentlichen Finanzen der Region Nouvelle-Aquitaine und des Departements Gironde weitergeleitet werden.

Schließlich möchte ich Ihre Aufmerksamkeit auf die Tatsache lenken, dass Artikel L. 243-9 des Finanzgerichtsgesetzes Folgendes vorsieht: *"Innerhalb eines Jahres ab der Vorlage des Berichts über die endgültigen Bemerkungen an die beschließende Versammlung legt der Anweisungsbefugte der Gebietskörperschaft oder der Präsident der öffentlichen Einrichtung für interkommunale Zusammenarbeit mit eigener Besteuerung in einem Bericht vor dieser Versammlung die Maßnahmen dar, die er infolge der Bemerkungen der regionalen Rechnungskammer ergriffen hat."*

.../...

Er hält dann fest: *"Dieser Bericht wird der regionalen Rechnungskammer übermittelt, die eine jährliche Synthese der ihr übermittelten Berichte erstellt. Diese Zusammenfassung wird vom Präsidenten der regionalen Rechnungskammer vor der territorialen Konferenz des öffentlichen Handelns präsentiert. Jede regionale Rechnungskammer übermittelt diese Zusammenfassung an den Rechnungshof für die in Artikel L. 143-9 "*

In diesem Rahmen werden Sie insbesondere die Folgemaßnahmen angeben, die Sie zu den im Bericht formulierten Empfehlungen ergreifen konnten, und diese mit den Ihnen nützlich erscheinenden Begründungen versehen, um der Kammer zu ermöglichen, den Grad ihrer Umsetzung zu messen.



Paul Serre Oberrat am  
Rechnungshof



# **BERICHT ÜBER DIE ENDGÜLTIGEN FESTSTELLUNGEN**

## **GEMEINDE GRAYAN-ET-L'HÔPITAL (Departement Gironde)**

**Haushaltsjahre 2016 und folgende**

Das vorliegende Dokument, das mit den betreffenden Adressaten widersprüchlich ist,  
wurde von der Kammer am 23. September 2022 beraten.

## **INHALTSVERZEICHNIS**

SYNTHESE .....	4
EMPFEHLUNGEN .....	6
<b>1 DAS VERFAHREN .....</b>	<b>8</b>
<b>2 DAS KOMMUNALE UMFELD .....</b>	<b>8</b>
<b>3 DIE BEZIEHUNGEN ZUR INTERKOMMUNALEN EBENE .....</b>	<b>10</b>
3.1 Informationsmechanismen für den Gemeinderat, die eingerichtet werden müssen.....	10
3.2 Widerstand gegen die Übertragung von Kompetenzen .....	10
<b>4 HUMANRESSOURCEN .....</b>	<b>11</b>
4.1 Ein deutlicher Anstieg des Personalbestands zwischen 2020 und 2021 .....	11
4.2 Die schrittweise Ausweitung des RIFSEEP .....	13
4.3 Die Notwendigkeit, die Arbeitszeit rasch in einem Beschluss detailliert zu beschreiben, um um die Einhaltung der gesetzlichen Norm von 1.607 Stunden zu gewährleisten .....	13
<b>5 DIE VERWALTUNG ÖFFENTLICHER INDUSTRIELLER UND GEWERBLICHER DIENSTLEISTUNGEN COMMERCIAL .....</b>	<b>14</b>
5.1 Tourismusaktivitäten .....	14
5.1.1 Zwei lange Zeit getrennte Aktivitäten mit moderaten Preisen .....	14
5.1.2 Zwei Aktivitäten, die 2021 in einem einzigen Nebenhaushalt zusammengefasst werden .....	15
5.1.3 Die neuen Leitlinien, die 2021 festgelegt werden .....	17
5.1.4 Die finanzielle Situation der Tourismusaktivitäten .....	19
5.2 Die Abwasserentsorgung .....	21
5.2.1 Die Organisation der beiden Dienste .....	21
5.2.2 Die Notwendigkeit, regelmäßiger aktualisierte und verlässliche Informationen zu verbreiten. über die Tätigkeit .....	23
5.2.3 Eine zu erwartende Aktualisierung der Vereinbarung über die Aufteilung der Kosten für die Nutzung der Kläranlage der Abwasserentsorgungsanlage .....	23
5.2.4 Hohe Kosten für Wasser und kollektive Abwasserentsorgung .....	24
5.2.5 Die Verpflichtung, einen finanziell eigenständigen Nebenhaushalt für jede einzelne Aktivität .....	25
5.2.6 Eine momentan komfortable Finanzlage .....	25
<b>6 DIE ZUVERLÄSSIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG .....</b>	<b>26</b>
6.1 Das Vorhandensein eines Haupthaushalts und von vier Nebenhaushalten .....	26
6.2 Die Kenntnis des Vermögens .....	26
6.2.1 Ein Inventar, das zuverlässiger werden muss.....	26
6.2.2 Die fälschliche Abschreibung der Grundstücke des Campingplatzes .....	27
6.2.3 Das Fehlen von Rückstellungen .....	27
6.3 Die Einführung einer Verpflichtungsbuchhaltung erst im Jahr 2020 .....	28
6.4 Unzureichende Kontrolle der Zahlstellen .....	29
6.5 Zahlreiche Fehler bei der Verbuchung .....	30
6.5.1 Fehler bei der Verbuchung der Ströme mit den Nebenhaushalten .....	30
6.5.2 Andere Fehler .....	31
<b>7 DIE FINANZIELLE SITUATION .....</b>	<b>32</b>
7.1 Der Haupthaushalt .....	32
7.1.1 Eine anhaltend hohe Selbstfinanzierungskraft .....	32
7.1.2 Managementerträge, die mehrheitlich aus drei Betriebsmitteln bestehen. zwischen 2016 und 2020 .....	33

7.1.3 Die laufenden Verwaltungsaufwendungen steigen zwischen 2016 und 2020 um 6,5 % .....	37
7.1.4 Die Investitionsabteilung .....	39
7.1.5 Ein Jahr 2021 mit einem Anstieg der Verwaltungserträge und -aufwendungen sowie der sowie von Investitionsausgaben .....	40
7.2 Der Verwaltungshaushalt der Forstwirtschaft .....	41
7.3 Eine gesunde konsolidierte Finanzlage Ende 2020 .....	41
<b>8 STADTPLANUNG UND FLÄCHENMANAGEMENT</b> .....	<b>41</b>
8.1 Eine Gemeinde, die sich stark entwickelt .....	42
8.1.1 Eine Baudynamik, die bereits im Evaluierungsbericht des Schema der territorialen Kohärenz.....	42
8.1.2 Eine ständig wachsende Bevölkerung und Neubauten .....	42
8.2 Ein PLU aus dem Jahr 2004, das nie mit dem SCoT in Einklang gebracht wurde .....	43
8.2.1 Ein 2011 genehmigter SCoT, der derzeit überarbeitet wird .....	43
8.2.2 Ein seit 2008 unveränderter PLU, dessen Überarbeitung gerade erst begonnen hat .....	44
8.3 Zahlreiche Städtebaugenehmigungen werden in Verbindung mit der Intercommunity erteilt. der Interkommunalität .....	45
8.3.1 Eine für eine Gemeinde dieser Größe große Anzahl von Stadtplanungsakten .....	45
8.3.2 Die Übertragung der Bearbeitung von Bodenrechtsgenehmigungen an Médoc Atlantique..	46
8.4 Die Kontrollen der Einhaltung von Stadtplanungsakten .....	48
8.4.1 Die Organisation der Neuordnungsmaßnahmen .....	48
8.4.2 Bis 2020 werden nur vier Ordnungswidrigkeitsprotokolle erstellt .....	49
8.4.3 Die kürzlich erfolgte Einstellung der Tätigkeit eines saisonalen Restaurants in einem geschützten Gebiet .....	50
8.5 Eine große Anzahl von Rechtsstreitigkeiten seit 2019, die von einer Unkenntnis der Bestimmungen des Loi Littoral .....	51
8.5.1 Eine sorgfältige Prüfung der Entscheidungen durch die Rechtmäßigkeitskontrolle .....	51
8.5.2 Die Aufhebung von 14 Entscheidungen durch den Verwaltungsrichter auf Antrag des Präfekten .....	52
8.6 Käufe und Abtretungen .....	52
8.6.1 Ein selten genutztes Vorkaufsrecht .....	52
8.6.2 Mehr Käufe als Veräußerungen .....	52
8.7 Die Berücksichtigung von Umweltrisiken .....	53
8.7.1 Die Risiken, denen die Gemeinde ausgesetzt ist .....	53
8.7.2 Ein 2012 verabschiedeter kommunaler Notfallplan, der derzeit aktualisiert wird .....	53
<b>9 DIE BEZIEHUNGEN DER GEMEINDE ZU EURONAT</b> .....	<b>53</b>
9.1 Beziehungen, die durch einen seit 1996 stabilisierten Baupachtvertrag geregelt sind .....	54
9.1.1 Ein Vertrag, der seit 1996 unverändert geblieben ist, nachdem fünf Änderungen vorgenommen wurden, die die Belastungen des Einschränkungen für den Pächter .....	54
9.1.2 Die Schwachstellen des Vertrags und seine Lücken .....	55
9.2 Eine städtebauliche Situation, die der Gemeinde nur unzureichend bekannt ist .....	58
9.2.1 Ein allgemeiner Rahmen, der in Präfektoralentscheidungen aus den Jahren 1973, 1975 und 1984 festgelegt wurde .....	58
9.2.2 Nachgewiesene Lücken in der Kenntnis der Anzahl der vorhandenen Räumlichkeiten .....	59
9.2.3 Die steuerlichen und rechtlichen Folgen der festgestellten Abweichungen .....	60
9.3 Unzureichende Überwachung des Pachtvertrags durch die Gemeinde .....	62
9.3.1 Unzureichende Nachverfolgung von Bau- und Renovierungsarbeiten innerhalb der Gemeinde. von Erweiterungen im Euronat-Zentrum .....	62
9.3.2 Die in den letzten Jahren ergriffenen Maßnahmen zur Legalisierung .....	62
9.3.3 Die Notwendigkeit, rasch eine genaue Bestandsaufnahme der Bauten vorzunehmen .....	63
<b>ANHÄNGE</b> .....	<b>64</b>



# SYNTHESE

Grayan-et-l'Hôpital ist eine ausgedehnte Gemeinde (46 km<sup>2</sup>) im Norden des Médoc mit einem 6,85 km langen Strand, der von Wäldern, Heidelandschaften und Feuchtgebieten gesäumt wird. Die Aktivitäten des Ortes konzentrieren sich auf die Dörfer Grayan und L'Hôpital, die 4 km voneinander und 6 km vom Ozean entfernt liegen: der Nordstrand westlich von Grayan und der Südstrand westlich von L'Hôpital. Die ständige Bevölkerung wächst weiterhin schnell (+88 % zwischen 2000 und 2020), ohne den touristischen Charakter der Gemeinde in Frage zu stellen, der durch einen Wohnungsbestand verdeutlicht wird, der zu drei Vierteln aus Zweitwohnungen und Gelegenheitsunterkünften besteht. Im Sommer kann die Bevölkerung auf bis zu 25.000 Einwohner anwachsen, von denen 15.000 im FKK-Zentrum Euronat, dem größten in Europa, leben.

Der Bericht befasst sich ab 2016 mit der Verwaltung der industriellen und kommerziellen Aktivitäten der Gemeinde, ihrer Finanzlage, der Ausübung der Stadtplanungskompetenz in einem angespannten Umfeld und den Beziehungen zur Firma Euronat.

Die Gemeinde verwaltet vier öffentliche Dienstleistungen mit industriellem und kommerziellem Charakter (SPIC): den städtischen Campingplatz mit 1000 Stellplätzen, die Vermietung von 20 kommunalen Unterkünften, die kollektive Abwasserentsorgung und die nicht kollektive Abwasserentsorgung. Vier Maßnahmen wurden für 2021 beschlossen, um die Verwaltung der ersten beiden touristischen Dienstleistungen zu verbessern und ihren Beitrag zu den kommunalen Finanzmitteln zu erhöhen: ihre Zusammenlegung in einem einzigen Nebenhaushalt, eine Erhöhung der Tarife, eine zuverlässigere Überwachung ihrer Ausgaben, um ihre vollständige Finanzierung aus eigenen Mitteln zu gewährleisten, und die Einführung einer an den Haupthaushalt zu zahlenden Miete von 0,6 Mio. €, die die Nutzung eines kommunalen Grundstücks durch den Campingplatz vergütet. Die neue Organisation der Tourismusaktivitäten beseitigte die Unregelmäßigkeit, dass der Betrieb von Ferienhäusern als Verwaltungstätigkeit behandelt wurde, die von der Pflicht zur Bildung von Abschreibungen und der Zahlung von Körperschaftsteuer befreit war. In finanzieller Hinsicht begann sich die Maßnahme im Jahr 2021 auszuzahlen, als der Umsatz im Vergleich zu 2020 um fast 50 % stieg. Die Kosten stiegen jedoch noch schneller mit einer 2,7-fachen Zunahme der laufenden Kosten unter dem Druck der Personalkosten und der Mietzahlungen. Laut der Bürgermeisterin werden die Kosten in naher Zukunft sinken, da ein Teil des Anstiegs auf die laufende Umstrukturierung des Dienstes zurückzuführen sei. Um Tarife festzulegen, die das finanzielle Gleichgewicht des Campingplatzes und der Ferienhäuser gewährleisten, erscheint es sinnvoll, die jeweiligen Haushaltsströme weiterhin zu individualisieren. Es ist auch wichtig, darauf zu achten, dass die Finanzkraft des neuen Nebenhaushalts nicht durch eine zu hohe Miete langfristig gefährdet wird. Die Gemeinde leidet unter einem Mangel an Übersichtlichkeit bei der Steuerung der beiden Abwasserentsorgungsdienste. Aufgrund einer Aufforderung der Präfektur wurde ein Dienstleister eingestellt, der eine ständige Diagnose des kollektiven Abwassersystems erstellen soll. Dieses Dokument wird dabei helfen, die notwendigen Investitionen für die Instandhaltung der Anlagen und ihre eventuelle Erweiterung zu ermitteln, und das in einem Kontext, der bereits durch die Anwendung hoher Gebühren für die Nutzer eingeschränkt ist. Die Bürgermeisterin erklärte, sie warte auf seine bevorstehende Veröffentlichung, um in einem Mehrjahresplan die notwendigen Arbeiten zu programmieren.

Trotz zahlreicher Anomalien, die die Qualität der Rechnungslegung beeinträchtigten, aber seit 2020 teilweise korrigiert wurden, war die Finanzlage stets sehr zufriedenstellend, mit einer geringen Verschuldung, einer moderaten Steuerbelastung und erheblichen

Investitionsanstrengungen des Haupthaushalts. Sie zeichnet sich durch die Dominanz von drei betrieblichen Erträgen im Haupthaushalt aus, die allein 44 % der Verwaltungseinnahmen zwischen 2016 und 2020 ausmachen: die von Euronat gezahlte Miete (24,4 %) und die beiden Rücküberweisungen aus den Nebenhaushalten.

des Waldes und des städtischen Campingplatzes (19,4 %). Die Bürgermeisterin wies darauf hin, dass die vom Campingplatz gezahlten Gebühren 2021 zur wichtigsten Einnahmequelle des Haupthaushalts werden.

Die Aktivitäten im Bereich der Stadtplanung sind mit der Erteilung von 41 Baugenehmigungen pro Jahr zwischen 2016 und 2020 nachhaltig. Der 2004 verabschiedete und seit 2008 unveränderte lokale Städtebauplan (PLU) hätte überarbeitet werden müssen, wie der Präfekt den Bürgermeister 2016 daran erinnerte, nachdem 2011 ein Schema für territoriale Kohärenz in Kraft getreten war. Da er offensichtlich Bestimmungen enthält, die gegen das Küstengesetz verstoßen, erleichtert er den Flächenverbrauch mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.781 m<sup>2</sup>, die zwischen 2016 und 2020 für neue Wohnhäuser vorgesehen ist. Es schwächt auch die Rechtsgültigkeit zahlreicher Einzelentscheidungen, die manchmal ohne Wissen der Begünstigten getroffen werden, und führt zu zahlreichen Rechtsstreitigkeiten. So hat das Verwaltungsgericht seit 2016 dreißig

Entscheidungen zu Stadtplanungsakten getroffen, davon vierundzwanzig nach einem Einspruch des Präfekten. In vierzehn Fällen gab der Verwaltungsrichter dem Vertreter des Staates gegen die Gemeinde Recht. Am 2. Februar 2021 wurde schließlich ein Verfahren zur Überarbeitung der PLU offiziell eingeleitet. Die Bearbeitung von Anträgen auf Städtebauurkunden wird im Auftrag der Gemeinde kostenlos von einem gemeindeübergreifenden Dienst durchgeführt, dessen Vorschläge bis auf wenige Ausnahmen stets vom Bürgermeister befolgt würden. Die geringe Zahl der Ablehnungen von Konformitätsbescheinigungen (vier zwischen 2016 und 2020) und der Ordnungswidrigkeitsprotokolle im Verhältnis zur Zahl der jährlich erteilten Genehmigungen (105 jährliche Anträge auf Baugenehmigungen und operationelle Bescheinigungen) zeugt vom erratischen Charakter der städtebaupolizeilichen Vorgänge bis 2020. Die Bürgermeisterin legte Beweise für eine größere Aktivität vor, indem sie im Jahr 2021 fünf Fälle verfolgte, in denen ein Verstoßprotokoll ausgestellt werden könnte. Hinzu kommen mehrere aktuelle Entscheidungen, die auf Ersuchen der Präfektin die unregelmäßige Präsenz eines Saisonrestaurants auf der Düne des Südstrands in der Nähe des Euronat-Zentrums beendeten. Vor 2020 hatte der ehemalige Bürgermeister den beiden aufeinanderfolgenden Betreibern des Restaurants mehrere Genehmigungen erteilt, ohne jemals die Einstufung des Grundstücks im PLU als Naturgebiet zu erwähnen, das nicht für die Beherbergung von Gastronomiebetrieben geeignet ist.

Die Beziehungen zu Euronat werden durch einen 1975 unterzeichneten Baupachtvertrag geregelt, der bis 1996 durch mehrere Zusatzvereinbarungen ergänzt wurde, die die Auflagen für den Pächter erheblich erleichterten. Die Gemeinde war bei der Überwachung des Vertrags lange Zeit nachlässig, insbesondere indem sie seit 2010 die von der Gesellschaft Euronat gezahlte Vertragsgebühr auf einer zu schmalen Bemessungsgrundlage für Bungalows und Wohnungen festlegte. Eine externe Prüfung stellte außerdem fest, dass in der Katastermatrix eine geringere Anzahl von Bungalows eingetragen war, als vom Pächter jährlich angegeben, und dass 350 Mobilheime bei der Anzahl der Dauerwohnungen "vergessen" wurden, wodurch die Steuerbemessungsgrundlage für die Grundsteuer auf bebaute Grundstücke ungerechtfertigterweise verringert wurde. Ein weiterer nachteiliger Mangel bei der Überwachung des Vertrags und der Einhaltung der Steuer- und Städtebauvorschriften besteht darin, dass die Gemeinde nicht über eine historische Datei der Anträge auf Städtebaugenehmigungen für die im Zentrum befindlichen Gebäude verfügt. Diese Feststellungen können nur zu der Empfehlung führen, ein umfassendes Inventar der im Zentrum vorhandenen Immobilien und ihrer Flächen zu erstellen, gegebenenfalls unter Nutzung der dem Bürgermeister durch das Städtebaugesetz übertragenen Polizeibefugnisse. Dies ist ein unumgänglicher Schritt, bevor der Mieter zur Zahlung von Gebühren aufgefordert wird und die Steuerbemessungsgrundlage für die verschiedenen Bewohner des Zentrums aktualisiert wird. Der Vertrag muss außerdem um Bestimmungen ergänzt werden, die den Schutz geschützter

Gebiete gewährleisten und die Behandlung von Grünabfällen regeln, die derzeit geschreddert und in einem Naturgebiet innerhalb des Zentrums gelagert werden. Die Bürgermeisterin wurde gebeten, im Rahmen ihrer polizeilichen Befugnisse zu prüfen, ob die aktuellen Nutzungen nicht gegen die gesetzlichen Bestimmungen zur Abfallvermeidung und -entsorgung verstoßen.



## EMPFEHLUNGEN

**Empfehlung 1:** Gemeinsame Nutzung von Expertenfunktionen mit Médoc-Atlantique oder mit Mitgliedsgemeinden, die ein ähnliches Profil aufweisen.

Nicht umgesetzt

**Empfehlung 2:** Formalisieren Sie die Arbeitszeit der Bediensteten in einem Beschluss, damit die gesetzliche Jahresnorm von 1.607 Stunden eingehalten wird.

In der Umsetzung

**Empfehlung 3:** Im Nebenhaushalt "Camping und Tourismusaktivitäten" weiterhin zwischen den Ausgaben und Einnahmen für jede Aktivität unterscheiden.

In der Umsetzung

**Empfehlung 4:** Die Fähigkeit des Nebenhaushalts für Tourismusaktivitäten, Investitionen zu tätigen und Abschreibungen und Rückstellungen zu finanzieren, sollte nicht gefährdet werden, gegebenenfalls durch eine Deckelung der an den Haupthaushalt gezahlten Gebühr.

Nicht umgesetzt

**Empfehlung 5:** Bewerten Sie bei der Vorbereitung des nächsten lokalen Stadtplanungsplans (PLU) die Ausübung der Zuständigkeit für die kollektive Abwasserentsorgung: indem Sie den Anteil der versorgten Wohnungen und Einwohner genau bestimmen, eine detaillierte Diagnose des Zustands der Anlagen erstellen und den neuen Bedarf sowie die Mittel zu dessen Deckung abschätzen.

In der Umsetzung

**Empfehlung 6:** Nähern Sie sich dem öffentlichen Rechnungsführer, um das Inventar zuverlässiger zu machen.

In der Umsetzung

**Empfehlung 7:** Einführung eines mehrjährigen Investitionsplans für alle Haushalte, der eine Rangfolge der Projekte und ihre Finanzierungsmodalitäten festlegt.

In der Umsetzung

**Empfehlung 8:** Organisieren und verfolgen Sie die städtebaulichen Kontrollen, einschließlich der Neuaufgaben, gegebenenfalls durch Zusammenlegung der erforderlichen Mittel mit anderen umliegenden Gemeinden.

In der Umsetzung

**Empfehlung 9:** Zu den Beziehungen mit Euronat: Nach offizieller Konsultation der staatlichen Stellen Verhandlungen mit dem Pächter aufnehmen, um einerseits den Vertrag um Bestimmungen zu ergänzen, die Umweltaspekte regeln, und andererseits eine neue Vereinbarung zu schließen, die das SMICOTOM für die Behandlung von Bioabfall einbezieht.

Nicht umgesetzt

**Empfehlung 10:** Zu den Beziehungen zu Euronat: Neuberechnung der Gebühr ab 2017 auf der Grundlage der Anzahl der vorhandenen Bungalows und anderer genehmigungspflichtiger Bauten, wobei 1 200 als Untergrenze angesetzt werden, und Einforderung der fehlenden Beträge vom Leasingnehmer.

In der Umsetzung

**Empfehlung 11:** Zu den Beziehungen zu Euronat: Alle auf dem Gelände befindlichen Gebäude auflisten und vermessen.

In der Umsetzung

# 1. DAS VERFAHREN

Die regionale Rechnungskammer Nouvelle-Aquitaine prüfte die Konten und die Verwaltung der Gemeinde Grayan-et-l'Hôpital ab dem 1<sup>er</sup> Januar 2016. Die Prüfung konzentrierte sich hauptsächlich auf die Verwaltung der industriellen und kommerziellen Aktivitäten, die Finanzlage, das Flächenmanagement und die Ausübung der Städteplanungskompetenz in einem eingeschränkten Umfeld sowie die Beziehungen zu Euronat, dem größten FKK-Zentrum Europas.

Ein Gespräch zu Beginn der Prüfung fand am 25. Februar 2021 mit Frau Florence Legrand, der seit dem 23. Mai 2020 amtierenden Bürgermeisterin, und am 3. März 2021 mit ihrem Vorgänger, Herrn Serge Laporte, statt, nachdem sie am 15. und 17. Februar 2021 jeweils ein Schreiben erhalten hatten, in dem sie über die Eröffnung der Prüfung informiert wurden. Gemäß Artikel L. 243-1 des Finanzgerichtsgesetzes wurde am 18. Februar 2022 mit jedem der beiden Anweisungsbefugten ein Gespräch vor der Abgabe von vorläufigen Bemerkungen geführt. Die regionale Rechnungskammer nahm den Bericht über die vorläufigen Bemerkungen am 29. März 2022 an.

Der folgende Bericht mit endgültigen Feststellungen wurde von der regionalen Rechnungskammer am 23. September 2022 beraten, nachdem die beiden aufeinanderfolgenden Bürgermeister und zwei Empfänger von Auszügen aus den vorläufigen Feststellungen geantwortet hatten und die amtierende Bürgermeisterin, der Geschäftsführer der Gesellschaft Euronat in Begleitung seines Anwalts sowie der letzte Betreiber des Saisonrestaurants auf der Düne am Südstrand auf deren Wunsch hin angehört worden waren.

## 2. DIE UMGEBUNG KOMMUNAL

Grayan-et-l'Hôpital ist eine Küsten- und Waldgemeinde im Norden des Médoc, 21 Kilometer (km) nordwestlich von Lesparre-Médoc und 11 km südlich von Soulac-sur-Mer, dem Zentrum des Gemeindeverbands Médoc Atlantique, dem sie angehört. Die ausgedehnte Stadt (46 km<sup>2</sup>) mit einem 6,85 km langen Strand entstand 1804 durch den Zusammenschluss zweier ehemaliger Gemeinden, die 4 km voneinander entfernt lagen: Grayan im Norden und L'Hôpital im Süden. Das Leben und die Aktivitäten sind um diese beiden Ortschaften und ihre 6 km entfernten Zugänge zum Ozean herum organisiert: der Nordstrand im Westen von Grayan und der Südstrand im Westen von L'Hôpital, in den das FKK-Zentrum Euronat mündet.

Wie in den Nachbargemeinden besteht das Gebiet überwiegend aus Wäldern, Heideflächen und Feuchtgebieten. Mehrere Gebiete befinden sich im Natura-2000-Gebiet<sup>1</sup>, hauptsächlich Sumpfgebiete und Dünen, sowie in sechs ZNIEFF-Gebieten<sup>2</sup>. Die Teile des Gemeindegebiets, die zu einem ZNIEFF gehören, wurden offenbar alle im lokalen Stadtplan (PLU) als Naturgebiete eingestuft, die nicht bebaut oder erschlossen werden dürfen. Der Gemeindewald erstreckt sich über ein Drittel des Gemeindegebiets mit einer Fläche von 1.624 ha, von denen 243 als unproduktiv eingestuft wurden (15 % der Gesamtfläche).

<sup>1</sup> Das *Natura 2000-Netzwerk* umfasst natürliche oder halbnatürliche Gebiete in der Europäischen Union, die aufgrund ihrer außergewöhnlichen Flora und Fauna einen hohen Wert für das *Naturerbe haben*. Die Errichtung dieses Netzes zielt auf die Erhaltung der biologischen Vielfalt der Lebensräume ab, wobei wirtschaftliche, soziale, kulturelle und regionale Erfordernisse berücksichtigt werden sollen und die Erhaltung von Schutzgebieten und biologischer Vielfalt

langfristig von wirtschaftlichem Interesse ist.

<sup>2</sup> Natürliche Gebiete von ökologischem, faunistischem und floristischem Interesse.

Obwohl die ständige Gemeindebevölkerung bescheiden ist (ca. 1 390 Einwohner im Jahr 2020), ist sie in den letzten 20 Jahren stark gewachsen: zwischen 2000 und 2020 um 88 % (+ 648 Einwohner) und zwischen 2010 und 2020 um 35 % (+ 362 Einwohner). In der Nähe von heute 1500 Einwohnern nach Angaben des Bürgermeisters umfasst sie einen wachsenden Anteil an Einwohnern im Alter von 60 Jahren und älter (39 % im Jahr 2017), ähnlich dem auf interkommunaler Ebene berechneten Anteil (39,4 %). Da Zweitwohnsitze und Gelegenheitswohnungen drei Viertel des

3, place des Grands Hommes CS 30059 - 33064 BORDEAUX CEDEX - [www.ccomptes.fr](http://www.ccomptes.fr)

bewohnbaren Bestands ausmachen, kann die Bevölkerung im Sommer laut Bürgermeisteramt auf bis zu 25 000 Einwohner anwachsen (etwa das Achtzehnfache der ständigen Bevölkerung), von denen allein 15 000 im FKK-Zentrum Euronat leben.

**Tableau n° 1 :Bevölkerungsdaten**

Gebietsvergleich	Grayan-et-l'Hôpital	CC Médoc Atlantique	Gironde
Fläche 2017 in km <sup>2</sup>	46	1 035	9 976
INSEE-Bevölkerung im Jahr 2017	1 371	26 292	1 583 384
Gesetzliche Bevölkerung im Jahr 2020	1 390	26 652	
Einwohnerzahl pro km <sup>2</sup> 2017	30,2	25,4	158,7
Veränderung der Pop. zwischen 2012 und 2017: durchschnittliche Jahresrate	1,60 %	1,10 %	1,30 %
davon Veränderung aufgrund des natürlichen Saldos	-0,10 %	-0,60 %	0,30 %
Anzahl der Haushalte 2017	652	12 760	727 304
Anzahl der Todesfälle pro 1 Geburt im Jahr 2019	1,7	2,3	0,8
Rentner (in % der Bevölkerung)	16,90 %	38,20 %	24,90 %
Anteil der Hauptwohnsitze 2017, in %.	25,30 %	35,50 %	84,90 %
Median des verfügbaren Einkommens pro Konsumeinheit 2018	21 510 €	21 390 €	22 400 €
Armutquote 2018, in %.	nc	14,20 %	12,60 %
Arbeitslosenquote der 15- bis 64-Jährigen, 2017	19,70 %	16,70 %	13,40 %

Quelle: Insee, RP2012 und RP2017 Hauptoperationen in Géographie am 1<sup>er</sup> Januar 2020

Das Euronat-Zentrum ist die bekannteste touristische Infrastruktur in Grayan-et- l'Hôpital: Auf einer Fläche von 335 Hektar soll es aus 1400 Campingplätzen und einer ebenso großen Anzahl an festen Unterkünften in Form von Bungalows, Chalets und Mobilheimen bestehen. Nach Angaben der Bürgermeisterin beherbergt der Campingplatz 62 % der Zweitwohnsitze der Gemeinde (1 200 von 1 934) sowie die meisten Geschäfte. Andere Infrastrukturen richten sich an Nicht-FKK-Touristen im Viertel des Nordstrands und an der Straße, die zu ihm führt: der kommunale Campingplatz mit seinen 1.000 Stellplätzen, zwei kleinere private Campingplätze und zwanzig kommunale Gîtes (Unterkünfte).

Grayan-et-l'Hôpital ist nicht als "klassifizierter Tourismusort", sondern lediglich als "Tourismusgemeinde" eingestuft. Mit dem Label "Tourismusgemeinde" sind vier Vorrechte verbunden, die weniger vorteilhaft sind als das Label "klassifizierter Ort": die Organisation von bis zu vier Genehmigungen pro Jahr für den Verkauf und Vertrieb von alkoholischen Getränken bei Veranstaltungen mit touristischem Charakter; die Möglichkeit für Gemeindebeamte, die Beamten der Stadtpolizei zeitweise zu unterstützen; keine Obergrenze für den Pauschalanteil der Wasserrechnung; und die Möglichkeit, eine größere Anzahl von Schankwirtschaften zu eröffnen als in nicht touristischen Gemeinden derselben Größe.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Die Klassifizierung als Tourismusort fügt den ersten beiden Vorteilen, die Tourismusgemeinden gewährt werden, die folgenden vier Vorteile hinzu: den Vorteil einer demografischen Höherstufung entsprechend der durchschnittlichen touristischen Bevölkerung, die aufgenommen wird; die Erhebung der Zusatzsteuer auf die Registrierungsgebühren oder die Steuer auf die Grundstückswerbung in Gemeinden mit weniger als 5000 Einwohnern; die Verlängerung der Ausstellungsfrist auf acht Monate (statt sechs)

### **3. DIE BEZIEHUNGEN ZUR INTERKOMMUNALEN EBENE**

Seit dem 1. er Januar 2017 gehört die Gemeinde der Communauté de Communes (CC) de Médoc Atlantique an, die durch die Fusion zweier Gemeindeverbände entstanden ist: des Gemeindeverbands Lacs Médocains und des Gemeindeverbands Pointe du Médoc, dem sie zuvor angehörte, sowie zehn weitere der vierzehn Gemeinden der CC de Médoc Atlantique.

#### **3.1 Informationsmechanismen für den Stadtrat, die eingerichtet werden müssen**

Artikel L. 5211-39 des Code général des collectivités territoriales (CGCT) sieht vor, dass die öffentliche Einrichtung für interkommunale Zusammenarbeit (EPCI) der Gemeinde einen jährlichen Tätigkeitsbericht zusammen mit der Verwaltungsrechnung zusenden muss. Diese Dokumente müssen dann dem Gemeinderat während einer öffentlichen Sitzung mitgeteilt werden, in der die Vertreter der Gemeinde, die in der Gemeinschaftsversammlung sitzen, angehört werden. In seinem zweiten Absatz verlangt derselbe Artikel von denselben Vertretern, dem Gemeinderat mindestens zweimal im Jahr über die Tätigkeit des EPCI zu berichten.

Der Zweck dieser obligatorischen Bestimmungen ist es, die Beziehungen innerhalb des kommunalen Blocks flüssiger zu gestalten. Aus den gesammelten Informationen geht hervor, dass bislang keine dieser Bestimmungen umgesetzt wurde. Die Gemeinde ist nicht vollständig für dieses Versäumnis verantwortlich, da der Gemeindeverband Médoc Atlantique den Mitgliedsgemeinden vor 2020 keinen Tätigkeitsbericht übermittelt hat.

### 3.2 Widerstand gegen die Übertragung von Kompetenzen

Die Zuständigkeit für die Erstellung des lokalen Städtebauplans (PLU) blieb innerhalb des Gemeindeverbands kommunal: Die in Artikel 136 II des Gesetzes vom 24. März 2014 über den Zugang zu Wohnraum und einen erneuerten Städtebau (Loi ALUR) vorgesehene Sperrminorität<sup>4</sup> wurde in der Tat zweimal leicht erreicht, nämlich 2017 und dann 2020. Der Gemeinderat von Grayan-et-l'Hôpital äußerte 2017 seine Ablehnung, äußerte sich jedoch 2020, nach der Neubesetzung des Gemeinderats und des Gemeinschaftsrats, nicht erneut. Die Gemeinde begründete den *Status quo* mit der Größe der Interkommunalen (eine Fläche von 1 035 km<sup>2</sup> mit einer natürlichen Strandlinie von 90 km) und der Vielfalt der städtebaulichen Situationen.

von zeitlich begrenzten Genehmigungen für die Nutzung des öffentlichen Bereichs für Strandkonzessionen; oder auch die Erhöhung, falls erforderlich, der Entschädigungen von gewählten Vertretern.

<sup>4</sup> Artikel 136 II des ALUR-Gesetzes sah vor, dass die Gemeinde- und Stadtgemeinschaften am 27. März 2017, d. h. drei Jahre und einen Tag nach der Veröffentlichung des Gesetzes, für die lokale Stadtplanung zuständig sein sollten, sofern sie es nicht bereits waren. Gleichzeitig eröffnete es den Gemeinden die Möglichkeit, die Übertragung zu blockieren und diese Entscheidung nach der Erneuerung der Stadt- und Gemeinderäte zu verlängern, sofern mindestens 25 Prozent der Gemeinden, die mindestens 20 Prozent der Bevölkerung repräsentieren, sich formell dagegen aussprechen. Der erste Beschluss zur Ablehnung der Übertragung musste innerhalb von drei Monaten vor dem 27. März 2017 gefasst werden.

Am 12. März 2019 wurde ein Beschluss gefasst, sich der Übertragung der Wasser- und Abwasserkompetenzen zum 1<sup>er</sup> Januar 2020 zu widersetzen und sie auf den 1<sup>er</sup> Januar 2026 zu verschieben, in Anwendung der Bestimmungen von Artikel 1 des Gesetzes Nr. 2018-702 vom

3. August 2018 über die Umsetzung der Übertragung der Wasser- und Abwasserkompetenzen auf die Gemeindeverbände (loi n° 2018-702 du 3 août 2018 relative à la mise en œuvre du transfert des compétences eau et assainissement aux communautés de communes). Da dieselbe Entscheidung von einer ausreichenden Anzahl von Gemeinden getroffen wurde, um die in diesem Artikel geforderte Sperrminorität zu erreichen<sup>5</sup>, wurde die Übertragung der Wasser- und Abwasserkompetenzen aufgeschoben.

Die Gemeinde stimmte am 16. Dezember 2016 der Übertragung der Tourismuskompetenz und der Kurtaxe zum 1<sup>er</sup> Januar 2017 zu.

Die Gemeinde und die Gemeinschaft haben nur einen einzigen gemeinsamen Dienst gebildet: den gemeinsamen Dienst für die Bearbeitung von Bodenrechtsgenehmigungen (ADS).

## 4 DIE RESSOURCEN MENSCHEN

## 4.1 Ein deutlicher Anstieg der Schülerzahlen zwischen 2020 und 2021

Angesichts der Tatsache, dass viele nicht ständige Bedienstete nur für kurze Zeit, insbesondere im Sommer, anwesend sind, scheint ein Ansatz, bei dem die Anzahl der über ein Jahr bezahlten Monate zugrunde gelegt wird, für die Messung der Entwicklungen relevanter zu sein als der Vergleich der Anzahl der im Dezember jedes Haushaltsjahres bezahlten Bediensteten. Die Zahl der Bediensteten war zwischen 2018 und 2020 mit einer Zahl zwischen 29 und 30 relativ stabil, stieg jedoch 2021 stark an, da in zwölf Monaten 6,5 Bedienstete mehr als 2020 anwesend waren (+22 %).

Tableau n° 2 :die Anzahl der Mitarbeiter im Haupthaushalt gemäß den Daten der XéMelios-Lohndatei

Agents payés en décembre de l'exercice					Evolution 2016-2020			Evolution 2016-2021				
Statut	2016	2017	2018	2019	2020	en %	en valeur	en % / an	2021	en %	en valeur	en % / an
Emploi de cabinet	0	0	0	0	0				1		+1	
Non titulaires + autres statuts (hors élus)+ emplois aidés	2	3	5	6	6	200,0%	+4	31,6%	7	250,0%	+5	28,5%
Titulaires + stagiaires	17	17	19	19	17	0,0%	0	0,0%	25	47,1%	+8	8,0%
<b>Total général</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>21,1%</b>	<b>+4</b>	<b>4,9%</b>	<b>32</b>	<b>68,4%</b>	<b>+13</b>	<b>11,0%</b>
Nombre de mois rémunérés					Evolution 2016-2020			Evolution 2016-2021				
Statut	2016	2017	2018	2019	2020	en %	en valeur	en % / an	2021	en %	en valeur	en % / an
Emploi de cabinet	0	0	0	0	0				1		+1	
Non titulaires + autres statuts (hors élus)+ emplois aidés	125	100	141	145	150	20,0%	+25	4,7%	185	48,0%	+60	8,2%
Titulaires + stagiaires	197	202	212	210	206	4,6%	+9	1,1%	249	26,4%	+52	4,8%
<b>Total général</b>	<b>322</b>	<b>302</b>	<b>353</b>	<b>355</b>	<b>356</b>	<b>10,6%</b>	<b>+34</b>	<b>2,5%</b>	<b>434</b>	<b>34,8%</b>	<b>+112</b>	<b>6,2%</b>
Nombre de mois rémunérés en équivalent agent (divisé par 12 mois)					Evolution 2016-2020			Evolution 2016-2021				
Statut	2016	2017	2018	2019	2020	en %	en valeur	en % / an	2021	en %	en valeur	en % / an
Non titulaires + autres statuts (hors élus)	10,4	8,3	11,8	12,1	12,5	20,0%	+2	4,7%	15,4	48,0%	+5	8,2%
Titulaires + stagiaires	16,4	16,8	17,7	17,5	17,2	4,6%	+1	1,1%	20,8	26,4%	+4	4,8%
<b>Total général</b>	<b>26,8</b>	<b>25,2</b>	<b>29,4</b>	<b>29,6</b>	<b>29,7</b>	<b>10,6%</b>	<b>+3</b>	<b>2,5%</b>	<b>36,2</b>	<b>34,8%</b>	<b>+9</b>	<b>6,2%</b>

5 Mindestens 25 % der Mitgliedsgemeinden des Gemeindeverbands, die mindestens 20 % der Bevölkerung repräsentieren.

Die Bürgermeisterin bestätigte, dass sie mehrere Neueinstellungen vorgenommen habe, alle in der Kategorie B oder C, um Personal zu ersetzen, das längerfristig krank war, oder um die vorhandenen Mittel zu verstärken. Die Neueinstellungen erfolgten im Anschluss an ein Audit, das 2020 von einer privaten Firma durchgeführt wurde und den Bedarf an Führungskräften aufgrund der touristischen und territorialen Besonderheiten der Gemeinde unterstrich. Unter den neuen Mitarbeitern befand sich auch eine Kabinettsstelle, die im April 2022 auslief.<sup>6</sup>

In ihrer Antwort auf die vorläufigen Feststellungen kündigte die Bürgermeisterin an, dass im Juni 2022 ein Attaché auf die seit dem 19. März 2022 unbesetzte Stelle des Generalsekretärs kommen werde.

Bereits vor diesen Einstellungen beschäftigte die Gemeinde deutlich mehr Bedienstete als die meisten Gemeinden ihrer Bevölkerungsschicht. So war die Zahl der aus dem Haupthaushalt bezahlten Bediensteten im Jahr 2018 dreimal so hoch wie die durchschnittliche Mitarbeiterzahl, die für alle französischen Gemeinden mit 500 bis 2 000 Einwohnern berechnet wurde (zehn Bedienstete am 31. Dezember 2018<sup>7</sup>). Diese Diskrepanz ist wahrscheinlich auf den touristischen Charakter der Gemeinde zurückzuführen. Eine ähnliche Feststellung wurde im Übrigen im letzten Bericht über endgültige Feststellungen getroffen, der Vendays- Montalivet<sup>8</sup> gewidmet war, einer Gemeinde, die viele Gemeinsamkeiten mit Grayan-et- l'Hôpital aufweist. Im Vergleich zum durchschnittlichen theoretischen Personalbestand aller kommunalen Einrichtungen ist der Personalbestand des Haupthaushalts weniger weiblich (55 % am 31. Dezember 2020 gegenüber 64 %), älter (55 % sind älter als 50 Jahre gegenüber 41,9 %) und umfasst mehr Bedienstete der Kategorie C (85 % laut Sozialbilanz 2020 gegenüber 82 %). Die einzige Stelle der Kategorie A in der Belegschaft wurde in der Sozialbilanz für 2020 nicht erfasst.

Der Campingplatz beschäftigt darüber hinaus rund 40 Bedienstete mit befristeten Verträgen (CDD). Die Entwicklung der Zahl der befristeten Verträge lässt sich nicht zuverlässig feststellen: Während die Personalaufstellungen in der Verwaltungsrechnung leer oder bestenfalls unvollständig ausgefüllt sind, werden die Betroffenen weiterhin per Einzelanweisung und nicht mithilfe einer automatisierten kollektiven Gehaltsdatei bezahlt, die ihrer Zahl angemessener erscheint. Die Liste der Bediensteten des Campingplatzes im Jahr 2021 wies

41 Vertragsbedienstete aus, die für durchschnittlich 2 Monate und 19 Tage eingestellt wurden. Ihre kumulierte Anwesenheitszeit entspricht neun Jahresarbeitsplätzen.

Wie aus dem weiteren Verlauf des Berichts hervorgeht, sind die Aufgabenbereiche der Gemeinde vielfältig und komplex: Stadtplanung in einem zu erhaltenden natürlichen Umfeld, direkte Verwaltung der touristischen Infrastruktur, Pflege eines Gemeindewaldes, Verwaltung der beiden Teile der Zuständigkeit für die Abwasserentsorgung, Überwachung der Beziehungen mit der Firma Euronat im Rahmen eines Baupachtvertrags usw. Die Gemeinde ist also in der Lage, ihre Aufgaben zu erfüllen. Die gemeinsame Nutzung einiger Stellen mit anderen Gemeinden oder dem Gemeindeverbund, insbesondere derjenigen, die sich mit den komplexesten Fragen (Städtebaupolizei, Abwasserentsorgung, Campingplatz, Beziehungen zu Euronat) befassen, wäre wahrscheinlich geeignet, die Gemeinde dauerhaft und zu geringeren Kosten mit den benötigten Kompetenzen auszustatten.

### **Recommandation n° 1: Expertenfunktionen mit Médoc Atlantique oder mit Mitgliedsgemeinden, die ein ähnliches Profil aufweisen, gemeinsam nutzen.**

<sup>6</sup>Das Dekret Nr. 87-1004 vom 16. Dezember 1987 über die Kabinettsmitarbeiter der Gebietskörperschaften erlaubt die Einstellung einer Kabinettsstelle in Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern.

<sup>7</sup>Quelle der verwendeten Vergleichsdaten: <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/>.

<sup>8</sup>Im Jahr 2018 war die Mitarbeiterzahl in Vendays-Montalivet 2,5-mal so hoch wie der nationale Durchschnitt.

In ihrer Antwort äußerte die Bürgermeisterin Vorbehalte gegenüber dieser Empfehlung. Nachdem sie den Wunsch ihres Teams zum Ausdruck gebracht hatte, die volle Kontrolle über die Bereiche Polizei, Abwasserentsorgung, Unterkünfte und Campingplatz zu behalten, erklärte sie, dass die Stärkung und Stabilisierung der städtischen Dienste für sie Vorrang vor neuen Maßnahmen zur Zusammenlegung der Kräfte hat, die sie in einem zweiten Schritt in Form von Dienstleistungen für denkbar hält.

Die regionale Rechnungskammer nahm diese Antwort zwar zur Kenntnis, forderte die Gemeinde jedoch auf, den Nutzen gezielter Maßnahmen zur Zusammenlegung der Kräfte nicht aus den Augen zu verlieren, da diese den wiederkehrenden Schwierigkeiten ländlicher Gemeinden bei der Einstellung qualifizierter Arbeitskräfte entgegenwirken können.

## **3.1 Die schrittweise Ausweitung von RIFSEEP**

Da sie die meisten anderen Entschädigungssysteme ersetzen soll, wurde die Entschädigungsregelung, die Funktionen, Erschwernisse, Fachwissen und berufliches Engagement berücksichtigt (RIFSEEP), zwischen November 2016 und Oktober 2017 schrittweise auf Beamte und öffentlich-rechtliche Vertragsbedienstete der Kategorien A, B oder C ausgeweitet. Im Beschluss vom 9. November 2016 wurde nur eine einzige Funktionsgruppe für den Beschäftigungsrahmen der Kategorie A ausgewählt: die Gruppe 1, die Gruppe mit der höchsten reglementarischen Obergrenze für Zulagen in den Durchführungserlassen zum Dekret Nr. 2014-513 vom 20. Mai 2014 zur Einführung des RIFSEEP für Staatsbedienstete. Gemäß dem Beschluss vom 18. Juli 2017 zur Ausweitung des RIFSEEP auf Bedienstete der Kategorien B und C des Verwaltungsbereichs werden seine beiden Teile - die Vergütung für Funktionen, Schwere und Fachwissen (IFSE) und die jährliche Zusatzentschädigung (CIA) - "monatlich oder punktuell" ausgezahlt. In der Praxis wurde die IFSE bis zum 31. Dezember 2021 nicht an alle Bediensteten in Zwölfkeln ausgezahlt, sondern an einige Bedienstete, die das ganze Jahr über anwesend waren, in einem einzigen Betrag. Den Dienststellen zufolge sollte das IFSE ab 2022 monatlich und der CIA jährlich ausgezahlt werden, wie in den Artikeln 2 und 4 des Dekrets Nr. 2014-513 vom 20. Mai 2014 vorgesehen.

Die Auswertung der Gehaltsdateien zeigt, dass dieses neue System zum Zeitpunkt seiner Einführung nicht dazu genutzt wurde, die Höhe der Bezüge deutlich zu erhöhen, und dass zwei Drittel des starken Anstiegs des Betrags der zwischen 2020 und 2021 gezahlten IFSE (+ 87 % gegenüber 2020; + 42.531 €) auf die Ankunft neuer Mitarbeiter zurückzuführen sind.

### **Tableau n° 3 :durchschnittlicher monatlicher Bruttolohn von Beamten, die 12 aufeinanderfolgende Monate anwesend sind**

3, place des Grands Hommes CS 30059 - 33064 BORDEAUX CEDEX - [www.ccomptes.fr](http://www.ccomptes.fr)

In €	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Durchschnittlicher Bruttosal. monatlich	2 212	2 305	2 303	2 289	2 226	2 360

Quelle: Dematerialisierte Lohndateien - XéMelios

### **3.2 Die Notwendigkeit, die Arbeitszeit in einem Beschluss schnell detailliert festzulegen, um die Einhaltung der gesetzlichen Norm von 1.607 Stunden zu gewährleisten**

Der Autor der Prüfung der Personalressourcen, der Organisation und der Arbeitsorganisation stellte fest, dass es keine Unterlagen über die Arbeitszeit gab.

Die im Jahr 2020 durchgeführte Buchhaltung stellte fest, dass "Tradition und Gewohnheit" bei der Arbeitszeitgestaltung eine große Rolle spielen.

Im Jahr 2001, als die 35-Stunden-Woche eingeführt wurde, hatte die Gebietskörperschaft gemäß dem letzten Absatz von Artikel 7-1 des Gesetzes vom 26. Januar 1984, der durch Artikel 21 des Gesetzes Nr. 2001-2 vom 3. Januar 2001 geschaffen wurde, die Möglichkeit, die geltende Arbeitszeitregelung beizubehalten, wenn sie günstiger war. Allerdings musste der Gemeinderat darüber beraten, was offenbar nicht der Fall war. Folglich hätten die Bediensteten während des gesamten Berichtszeitraums 1.607 Stunden pro Jahr leisten müssen. Für den Fall, dass dennoch eine günstigere Regelung angewendet wurde, muss die Gemeinde diese beenden und die Jahresarbeitszeit gemäß Artikel 47 des Gesetzes Nr. 2019-828 vom 6. August 2019 zur Umgestaltung des öffentlichen Dienstes unverzüglich auf 1 607 Stunden anheben.

#### **Recommandation n° 2: die Arbeitszeit der Bediensteten in einem Beschluss formalisieren, um die gesetzliche Jahresnorm von 1.607 Stunden einzuhalten.**

In ihrer Antwort auf die vorläufigen Feststellungen kündigte die Bürgermeisterin an, dass der während der Projektprüfung in Vorbereitung befindliche Beschluss über die Arbeitszeitorganisation noch vor Jahresende verabschiedet werde. Sie bescheinigte, ohne neue Elemente zu liefern, dass die Gemeinde bereits die Regel von 1 607 Stunden anwendet und dass "die Regularisierung keine Schwierigkeiten bereiten wird". Andernfalls hätte der Beschluss gemäß den Bestimmungen von Artikel 47 des Gesetzes vom 6. August 2019 vor dem 1<sup>er</sup> Januar 2022 verabschiedet werden müssen.

Überstunden werden manuell auf Blättern erfasst, da es kein automatisiertes Zeitkontrollinstrument gibt. Es sei daran erinnert, dass die automatische Abrechnung von Überstunden eine Pflicht ist, wenn mehr als zehn Bedienstete eine Stundenvergütung für zusätzliche Arbeit erhalten.<sup>9</sup>

## **5. DIE MANAGEMENT DER DIENSTLEISTUNGEN PUBLICS À INDUSTRIELLEN UND KOMMERZIELLEN CHARAKTERS**

### **5.1 Aktivitäten Tourismus**

#### **5.1.1 Zwei lange getrennte Aktivitäten mit moderaten Gebühren**

##### **5.1.1.1 Ein städtischer Campingplatz mit 1000 Stellplätzen in der Nähe des Nordstrands**

Der 24 ha große, von Wald umgebene städtische Campingplatz Le Gulp liegt 150 m vom Ozean entfernt und hat einen direkten Zugang zum Nordstrand. Er ist mit zwei Sternen ausgezeichnet und bietet 1000 Stellplätze, von denen 500 für Wohnmobile ausgestattet sind. Es gibt jedoch keine "festen" Unterkünfte (Mobilheime, 3, place des Grands Hommes CS 30059 - 33064 BORDEAUX CEDEX - [www.ccomptes.fr](http://www.ccomptes.fr))



Chalets...) und auch keine Geschäfte. Gegenüber dem Eingang befinden sich jedoch ein Lebensmittelgeschäft und ein Restaurant.

Bis 2020 blieben die Preise moderat, auf einem Niveau, das weit unter dem der beiden privaten Campingplätze lag, die sich auf dem Gemeindegebiet niedergelassen hatten. Der Umsatz pro Stellplatz (1 159 € im Jahr 2020) war viel niedriger als auf den anderen kommunalen Campingplätzen, die sich in der Nähe und am Ozean befinden: 1 378 € in Vensac (210 Stellplätze) und 1 599 € in Vendays-Montalivet (161 Stellplätze). Der ehemalige Bürgermeister bestätigte, dass die Anwendung niedriger Tarife, das Fehlen dauerhafter Unterkünfte und die Beschränkung der angebotenen Einrichtungen und Dienstleistungen beabsichtigt waren, um möglichst vielen Menschen einen attraktiven Urlaubsort in einer geschützten natürlichen Umgebung in der Nähe des Meeres zu bieten. Nach der Tarifierfassung im Februar 2021 wurden die Preise an die Preise anderer städtischer Campingplätze in der Umgebung angeglichen.<sup>10</sup>

### **5.1.1.2 Die zwanzig kommunalen Unterkünfte im Village des Oiseaux**

4 km vom Strand des Campingplatzes Le Gurg entfernt, in der Nähe des Städtchens Grayan, werden das ganze Jahr über 20 kommunale Ferienhäuser der Ein-Sterne-Kategorie zur Vermietung angeboten, von denen eines für die Aufnahme von Personen mit eingeschränkter Mobilität eingerichtet ist. Sie bieten Platz für vier bis sechs Personen und haben eine Fläche von 50 m<sup>2</sup>. Sie liegen am Waldrand in einem Viertel namens Village des Oiseaux, in der Nähe eines Golfplatzes, von Sportanlagen und Radwegen. Wie beim Camping sind die Preise vergleichsweise niedrig, selbst nach der 10-prozentigen Preiserhöhung im Februar 2021 (614 € pro Woche in der Hochsaison gegenüber 558 € vorher).

## **5.1.2 Zwei Aktivitäten werden in einem einzigen Nebenhaushalt zusammengefasst 2021**

### **5.1.2.1 Fusionsmodalitäten, die ergänzt werden müssen**

Bis 2021 bildeten der städtische Campingplatz und die kommunalen Unterkünfte zwei getrennte Abteilungen mit jeweils einem Nebenhaushalt, für den weder der Beschluss noch der Errichtungsbeschluss erhältlich waren. Am 2. Februar 2021 wurden ihre Haushalts- und Buchhaltungsströme im Nebenhaushalt des Campingplatzes zusammengefasst, der bei dieser Gelegenheit in "Campingplatz und touristische Aktivitäten" umbenannt wurde. Obwohl sie sich ergänzen, weisen diese beiden touristischen Aktivitäten weiterhin ausreichend große Unterschiede auf, insbesondere hinsichtlich ihrer Attraktivität und ihres Umsatzes, um ihre Erträge und Aufwendungen weiterhin in Buchungsaufstellungen zu individualisieren, mit dem Ziel, Tarife festzulegen, die das finanzielle Gleichgewicht jeder Aktivität gewährleisten.

### **Recommandation n° 3: im Nebenhaushalt "Camping und touristische Aktivitäten" weiterhin zwischen Ausgaben und Einnahmen für jede Aktivität zu unterscheiden.**

Die Bürgermeisterin erklärte in ihrem Schreiben, dass der IT-Dienstleister der Gemeinde damit beauftragt worden sei, ein Haushalts- und Buchhaltungsmodul vorzubereiten, das diese Unterscheidung vornimmt.

Der am 15. Juni 2021 verabschiedete Beschluss zur Auflösung des Nebenhaushalts der Ferienhäuser zum 1. Juli 2021 sah vor, dass die Bilanz und die Ergebnisse an den Haupthaushalt und nicht an den neuen Nebenhaushalt übertragen wurden. Der Beschluss vom

- April 2021, der den Abschreibungszyklus für die Ferienhäuser festlegt, lässt unklar, in welchem Haushalt die Abschreibungsbuchungen erfasst werden sollen. Wenn die Gemeinde möchte, dass die

<sup>10</sup> § 5.1.3.1.

gütes weiterhin im Vermögen des Haupthaushalts verzeichnet sind, ist es unerlässlich, ihre Bereitstellung gegenüber dem Nebenhaushalt zu formalisieren.

### **5.1.2.2 Die fälschliche Gleichstellung der Vermietungsaktivität von Ferienhäusern mit einer öffentlichen Verwaltungsdienstleistung bis 2021**

Bis zur Gründung des neuen Nebenhaushalts am 2. Februar 2021 wurde die Vermietung von Ferienhäusern als öffentliche Dienstleistung mit Verwaltungscharakter (PPA) betrachtet, im Gegensatz zum kommunalen Campingplatz, der als öffentliche Dienstleistung mit Industrie- und Handelscharakter (SPIC) verwaltet wurde. Die Behandlung der kommunalen Ferienwohnungen war nicht ordnungsgemäß, da außer der Art der Unterbringung nichts ihren Betrieb inhaltlich von dem des Campingplatzes unterscheidet. Nach der Zusammenlegung der beiden Aktivitäten in ein und demselben Nebenhaushalt wurde sie abgeschafft, was jahrelang verschiedene vermögensrechtliche, finanzielle und steuerliche Folgen hatte:

- auf einer vermögensrechtlichen Ebene ermöglichte es, die Gebäude bis 2021 nicht abzuschreiben: Für die SPIC ist die Bildung von Abschreibungszuweisungen obligatorisch, für die SPA nicht. In Ermangelung von Eigenmitteln, die nach und nach durch eine Anhebung der Tarife hätten erwirtschaftet werden können, wurden die Renovierungsarbeiten an den Unterkünften (insgesamt 0,675 Mio. €) durch Kredite in den Jahren 2016 und 2017 (0,29 Mio. €) und durch zwei Zuschüsse aus dem Haupthaushalt in den Jahren 2018 und 2019 (0,242 Mio. €) finanziert. Ein erster zehnjähriger Abschreibungszyklus wurde 2021 mit einer jährlichen Zuweisung von 0,1 Mio. € eingeleitet, die auf einem von einem Immobilienmakler geschätzten Wert der Gebäude von 1 Mio. € beruht;
- hätte der Nebenhaushalt gemäß Artikel R. 2221-81 des CGCT eine Miete an den Haupthaushalt zahlen müssen, die auf Grundlage des tatsächlichen Mietwerts der Unterkünfte berechnet wurde;
- in steuerlicher Hinsicht wurde die Aktivität ohne Grund von der Körperschaftsteuer ausgenommen.

Eine weitere Anomalie ist, dass der Nebenhaushalt der Ferienwohnungen ebenso wie der des Campingplatzes finanzielle Autonomie hätte genießen müssen, was nie der Fall war: Wenn eine Aktivität auf individualisierte Weise verwaltet wird, aber nicht mit Rechtspersönlichkeit ausgestattet ist, muss ihr finanzielle Autonomie zuerkannt werden, unabhängig davon, ob sie industriellen und kommerziellen oder administrativen Charakter hat (vgl. Artikel L. 2221-4 des CGCT). *Umgekehrt* wirkt die Gewährung von Subventionen aus dem Kernhaushalt keine grundsätzlichen Schwierigkeiten auf: Artikel L. 2224-2 des CGCT erlaubt die Subventionierung einer öffentlichen Dienstleistung mit industriellem und kommerziellem Charakter, *"wenn das Funktionieren der öffentlichen Dienstleistung die Durchführung von Investitionen erfordert, die aufgrund ihrer Bedeutung und in Anbetracht der Anzahl der Nutzer nicht ohne übermäßige Erhöhung der Tarife finanziert werden können"*. Gemäß diesem Artikel wurde die Gewährung der beiden Zuschüsse in den Jahren 2018 und 2019 vom Gemeinderat beschlossen.

In seiner Antwort auf die vorläufigen Feststellungen bestritt der ehemalige Bürgermeister die festgestellten Anomalien nicht. Er stellte lediglich klar, dass das von ihm geleitete Team bei der Verwaltung der Ferienhäuser einer Logik des Erbes den Vorzug vor einem kommerziellen Ansatz gegeben habe.

### **5.1.2.3 Die zu erwartende Einrichtung eines Betriebsrats**

Es wurde nie ein Betriebsrat installiert, um die Aktivitäten des Campingplatzes und der

Aktivitäten" vereinheitlicht sind. Es sei daran erinnert, dass Absatz 1<sup>er</sup> von Artikel L. 2221-14 des CGCT besagt: *"Die mit alleiniger Finanzautonomie ausgestatteten Betriebe werden [...] unter der Autorität des Bürgermeisters und des Rates verwaltet..."*.

*Die Gemeinde wird durch einen Betriebsrat und einen Direktor vertreten, die unter denselben Bedingungen auf Vorschlag des Bürgermeisters ernannt werden".* Gemäß Artikel R. 2221-65 desselben Gesetzbuchs kann der Betriebsrat in Gemeinden mit weniger als 3.500 Einwohnern der Gemeinderat sein. Er berät über die Kategorien

von Angelegenheiten, bei denen die Entscheidungsbefugnis nicht durch einen Text oder die Satzung dem Gemeinderat oder einer anderen Behörde zugewiesen ist (Artikel R. 2221-64).

Die Gemeinde wird aufgefordert, einen Betriebsrat zur Verwaltung des Dienstes "Camping und touristische Aktivitäten" einzurichten, der gegebenenfalls auch qualifizierte Persönlichkeiten umfasst, oder andernfalls in einem Beschluss oder in der Satzung festzulegen, dass diese Rolle dem Gemeinderat zufällt.

### 5.1.3 Die neuen Leitlinien, die in 2021 festgelegt wurden

Im Jahr 2021 hat die Gemeinde drei wichtige Entscheidungen getroffen, die den Betrieb der touristischen Aktivitäten betreffen, ohne jedoch die direkte Verwaltung in Eigenregie zu ändern, die die Bürgermeisterin beibehalten möchte, um die touristischen Aktivitäten am Nordstrand zu kontrollieren. Sie schließt nicht aus, dass sie mittelfristig auf eine Delegation zurückgreift, nachdem sie die Verwaltung und das Image des Campingplatzes verbessert hat.

#### 5.1.3.1 Die Verpflichtung, dem Nebenhaushalt alle Kosten in Rechnung zu stellen, die dem Haupthaushalt entstehen.

Der Verfasser einer Prüfung vom März 2021, die sich unter anderem mit der Rechtslage des Campingplatzes und der Ferienhäuser befasste, beurteilte das Kostenniveau der beiden Nebenhaushalte als "überraschend niedrig" und im Gegensatz dazu das des Haupthaushalts als sehr hoch im Vergleich zu den nationalen Vergleichsdurchschnitten. Er "schloss daraus, dass es sehr wahrscheinlich ist, dass sie [die beiden Nebenhaushalte] unentgeltlich von den Mitteln der Gemeinde und damit von unregelmäßigen Zuschüssen seitens der Gemeinde profitieren". Bis 2021 war die relative Belastung durch die im Nebenhaushalt des städtischen Campingplatzes verbuchten Kosten tatsächlich geringer als die Belastung durch die in den Nebenhaushalten der städtischen Campingplätze von drei kürzlich geprüften umliegenden Gemeinden (Vendays-Montalivet, Naujac-sur-Mer und Vensac) verbuchten Kosten.

**Tableau n° 4 :Vergleich des Kostenniveaus mit den städtischen Campingplätzen in Vendays-Montalivet, Naujac-sur-Mer und Vensac**

	Grayan-Et- das Krankenhaus 2016- 2020	Durchschnitt der drei anderen Campingplätze 2016-2020	Grayan-Et- l'Hôpital 2021
Vorleistungen/Umsatz	26%	49%	52%
Personalausgaben/Umsatz	18%	29%	38%
Summe dieser beiden Aufwandsposten/Umsatz	44%	78%	90%

Quellen: Anafi-Daten (vorläufige Daten für 2021) und von der Gemeinde ausgestellte Rechnungen

Es ist jedoch nicht möglich, den Umfang der Ausgaben, die unberechtigterweise vom Haupthaushalt übernommen wurden, genau zu beziffern, da selbst elementare Instrumente der Managementkontrolle fehlen. Auf rein formaler Ebene hat die Gemeinde stets darauf geachtet, die von den beiden Nebenhaushalten des Campingplatzes und der Ferienhäuser an den aufzuführen. Es dauerte jedoch bis 2020, bis eine Vereinbarung über die Bereitstellung von Gemeindepersonal für den städtischen Campingplatz verabschiedet wurde.

Während des Gesprächs am Ende der Prüfung zeigte sich der ehemalige Bürgermeister nicht erstaunt über die geringen Kosten, die dem Nebenhaushalt des Campingplatzes angelastet wurden: Er begründete dies mit der geringen Anzahl an Gebäuden, die instand gehalten werden müssen.

Das Haushaltsjahr 2021 stellt einen echten Bruch mit den Vorjahren dar, da im neuen Nebenhaushalt, in dem der Betrieb der Ferienwohnungen und des Campingplatzes zusammengelegt wird, ein sehr hoher Aufwand zu verzeichnen ist: Er entspricht 90 % eines ebenfalls wachsenden Umsatzes<sup>11</sup> und beinhaltet ein Volumen an Ausgaben, die dem Haupthaushalt erstattet werden, das fast sechsmal so hoch ist wie im Jahr 2019.

Die Bürgermeisterin, die die Feststellungen des Rechnungsprüfers teilt, versichert, ab 2021 sehr sorgfältig das für den Campingplatz und die Unterkünfte zur Verfügung gestellte Gemeindepersonal zu erfassen, um dem Haupthaushalt alle geschuldeten Beträge zurückzuzahlen. Sie erklärte den starken Anstieg der internen

Personalkosten im neuen Haushalt (+ 76 % im Vergleich zu 2020) mit der Einstellung von mehr Saisonarbeitskräften, um die Sicherheit zu erhöhen, die Kassenführung zuverlässiger zu machen und die Reinigung zu internalisieren, die bislang an einen privaten Dienstleister vergeben wurde.

Die regionale Rechnungskammer bestätigt, wie wichtig es für die Gemeinde ist, über eine zuverlässige Überwachung der Kosten für touristische Aktivitäten zu verfügen: Diese ist unerlässlich, um die Finanzierung der Aktivität aus eigenen Mitteln zu gewährleisten, und wird sich auch als wertvoll erweisen, um die Tarife festzulegen und die Angemessenheit der Höhe der an den Haupthaushalt gezahlten Miete zu überprüfen.

### **5.1.3.2 Fast eine Verdoppelung der Gebühren im Jahr 2021 im Vergleich zu 2019**

Auf der Grundlage einer Vergleichsstudie mit den Campingplätzen in Naujac-sur-Mer, Soulac-sur-Mer, Vendays-Montalivet, Carcan und Le Porge legte der Gemeinderat am 2. Februar 2021 die Gebührenordnung neu fest, indem er die Tarife erhöhte, ohne die Durchschnittspreise zu überschreiten, die auf den fünf umliegenden städtischen Campingplätzen festgestellt wurden. Insgesamt wurden die Preise für den Campingplatz zwischen 2019 und 2021 fast verdoppelt<sup>12</sup>, während die Preise für die Ferienhäuser im Jahr 2021 um 10 % erhöht wurden. Weitere wichtige Maßnahmen flankierten am 2. Februar 2021 die Erhöhung der Campingplatztarife: eine Verlängerung der Öffnungszeiten um zwei Monate (April und Mai), die Modulation der Preistabelle mit einer Hoch- und einer Nebensaison sowie eine Priorität für die Aufnahme von Familien. Neben ihrem wirtschaftlichen Zweck verfolgt die Neugestaltung der Tarife auch das Ziel, das Image der touristischen Infrastrukturen zu verbessern, was neue Kundengruppen ansprechen kann. Die Bürgermeisterin betonte, dass dank dieser Tarifierhöhungen die vom Campingplatz gezahlte Gebühr vor der von Euronat gezahlten Miete zur wichtigsten Einnahmequelle des Haupthaushalts geworden sei.

Der Campingplatz wurde am 1<sup>er</sup> Juni 2021 und 23. Mai 2022 statt Anfang April eröffnet, da die Fixkosten zu hoch waren.

### **5.1.3.3 Die Einführung einer Gebühr für die Nutzung öffentlichen Eigentums, die an den Haupthaushalt abgeführt wird.**

Am 12. April 2021 genehmigte der Gemeinderat die Einführung einer jährlichen Gebühr in Höhe von 0,6 Mio. €, einer sogenannten Gebühr für die Nutzung öffentlichen Eigentums, um die Nutzung eines Gemeindegrundstücks ausschließlich für den Campingplatz zu kompensieren: Die Höhe entspricht 3 % der Schätzung

<sup>12</sup> Die im Oktober 2019 für die Saison 2020 beschlossenen Tarife lagen bei 10,60 € für einen nicht elektrifizierten Stellplatz und 14 € für einen elektrifizierten Stellplatz. Sie wurden 2020 auf 12,60 € und 16 € und 2021 auf 19,60 € und 26,7 € angehoben, nachdem sie für die gesamte Saison gewichtet wurden.

der höchste Wert des Grundstücks (20 Mio. €), der von zwei Immobilienagenturen bereitgestellt wurde, da die Direktion für Staatsimmobilien laut Beschluss *"die Immobilie nicht schätzen wollte"*. Sie wird vom Nebenhaushalt an den Haupthaushalt gezahlt und wurde erstmals 2021 fällig.

Die Entscheidung scheint im Prinzip richtig zu sein: Artikel R. 2221-81 des CGCT erlaubt es, dass der Nebenhaushalt eine Miete zahlt, die die Nutzung des vom Campingplatz bewirtschafteten Grundstücks entschädigt und auf dessen tatsächlichen Mietwert berechnet wird. Sie gibt jedoch Anlass zu drei Bemerkungen:

- Die erste bezieht sich auf die Bezeichnung "Gebühr für die Nutzung öffentlichen Eigentums", die nicht angemessen erscheint: Es ist wahrscheinlich, dass das Grundstück zumindest größtenteils zum Privatbesitz und nicht zum öffentlichen Eigentum der Gemeinde gehört;
- der zweite betrifft das Versäumnis, den Mietwert von Ferienhäusern, die dem Nebenhaushalt zu Vermarktungszwecken zur Verfügung gestellt werden, in der Miete zu berücksichtigen;
- Der dritte, substanziellere Punkt bezieht sich auf die Höhe der Gebühr, die auf der höchsten Schätzung des Grundstückswerts basiert: Sie entspricht der Hälfte des Jahresumsatzes des Campingplatzes im Zeitraum 2016-

2020 und ist mehr als doppelt so hoch wie die jährlichen Rückzahlungen der Überschüsse, die zwischen 2016 und 2020 festgestellt wurden (290.600 €). Hätte die Gemeinde die niedrigste Schätzung gewählt, hätte die Gebühr 0,42 Mio. € oder 35 % des Umsatzes 2016-2020 betragen.

Im Jahr 2021 machte die Gebühr nur 36 % eines stark steigenden Umsatzes aus<sup>13</sup>. Dennoch muss im Laufe der Zeit unbedingt darauf geachtet werden, dass ihre Begleichung weder die normale Finanzierung der Zuführungen zu Abschreibungen und Rückstellungen sowie die Investitionsfähigkeit des Nebenhaushalts gefährdet noch zu einer zu starken Erhöhung der Tarife zwingt. Eine Maßnahme zur Deckelung der Miete würde in dieser Hinsicht eine Garantie darstellen.

**Recommandation n° 4: die Investitionsfähigkeit und die Finanzierung der Abschreibungen und Rückstellungen des Nebenhaushalts für touristische Aktivitäten nicht gefährden, gegebenenfalls durch eine Deckelung der an den Haupthaushalt gezahlten Gebühr.**

In ihrer Antwort versicherte die Bürgermeisterin, dass die neue Gebühr die Investitionsfähigkeit des Nebenhaushalts auf Dauer nicht beeinträchtigen werde, da ein Teil der im Jahr 2021 festgestellten Mehrausgaben, nämlich die Ausgaben für eine Neuausrichtung des Managements, einmaligen Charakter haben würden. Sie ist der Ansicht, dass eine Deckelung der Gebühren nicht erforderlich sein sollte.

## **5.1.4 Die finanzielle Situation der Aktivitäten Tourismus**

### **5.1.4.1 Die Situation der beiden Nebenhaushalte vor ihrer Fusion**

Zwischen 2016 und 2020 war die Finanzlage des Campingplatzhaushalts trotz der systematischen Rückführung eines Überschusses an den Haupthaushalt in Höhe von durchschnittlich 0,29 Mio. € stets zufriedenstellend. Es wurde stets eine positive Netto- Selbstfinanzierungskapazität in Höhe von durchschnittlich 0,17 Mio. € erzielt, was 14 % des der neuen Kapitalausgaben (0,58 Mio. €). Zum 31. Dezember

<sup>13</sup> Der Umsatz des Campingplatzes würde sich nach Angaben der Bürgermeisterin im Jahr 2021 auf 1,7 Mio. € belaufen.

2020 entsprach die ausstehende Verschuldung (224.563 €) nur noch einem Jahr Bruttoselbstfinanzierungskraft. Seit 2016 wurde nur ein Kredit von 0,1 Mio. € im Jahr 2017 aufgenommen, in dem drei Viertel der Investitionsausgaben getätigt wurden. Ein weiterer positiver Aspekt war, dass der Cashflow reichlich vorhanden war, beispielsweise 2019 mit einem Stand, der mehr als einem Jahr laufender Kosten entsprach. Sein außergewöhnlich hohes Niveau Ende 2020 (etwa zwei Jahre laufende Kosten) ist auf punktuelle Zahlungsverzögerungen zurückzuführen, die bei vier Konten beobachtet wurden, die in die Berechnung des Bedarfs an Betriebskapital einfließen, darunter eine um ein Jahr verschobene Rückzahlung des Überschusses von 2020 an den Haupthaushalt (0,2 Mio. €) und eine Fälligkeit der Körperschaftsteuer (0,102 Mio. €).

Die Finanzlage des Nebenhaushalts der kommunalen Unterkünfte war strukturell fragil, was größtenteils auf die niedrigen Tarife zurückzuführen war, da die Verwaltungserlöse (0,56 Mio. €) nicht einmal die Ausgaben für die Renovierung (0,67 Mio. €) deckten. Um diese zu finanzieren, waren Zuschüsse aus dem Kernhaushalt (0,24 Mio. €) und die Aufnahme von zwei Krediten zu Beginn des Zeitraums (0,29 Mio. €) erforderlich.

### **5.4.1.2 Die Ergebnisse 2021 des fusionierten Haushalts sind von einem sehr starken Anstieg des Umsatzes, aber auch der Personalausgaben geprägt.**

Der Umsatz stieg im Vergleich zum Gesamtumsatz der beiden ehemaligen Nebenhaushalte sehr stark um fast 50 %, was wahrscheinlich auf die Anfang 2021 vorgenommenen erheblichen Preiserhöhungen für den Campingplatz zurückzuführen ist. Nach Angaben der Bürgermeisterin hätte der Campingplatz allein im Jahr 2021 einen Umsatz von 1,7 Mio. EUR erwirtschaftet. Die Kosten stiegen jedoch noch schneller: Die gesamten laufenden Kosten stiegen um das 2,7-fache, was auf die Personalkosten und die Zahlung von 0,6 Mio. € an den Haupthaushalt zurückzuführen ist. Nach Korrektur der Fehler bei der Verbuchung der Erstattungsströme an den Haupthaushalt zwischen 2016 und 2020<sup>14</sup>, stiegen die Personalkosten des Nebenhaushalts zwischen 2020 und 2021 um das 2,5-

fache, was auf zwei Faktoren zurückzuführen ist: die Verfünfachung der Erstattungen von Personalkosten an den Haupthaushalt im Vergleich zu 2020 und ein Wachstum der direkten Personalausgaben um 76%

**Tableau n° 5 :Beurteilung der Personalausgaben**

in €	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Variation	
							2020/2016	2021/2020
<b>interner Personalaufwand</b>								
Campingplatz	144 526	173 302	174 904	196 501	221 068		53%	
Unterkünfte	-	-	-	-	-			
<b>insgesamt</b>	<b>144 526</b>	<b>173 302</b>	<b>174 904</b>	<b>196 501</b>	<b>221 068</b>	<b>390 070</b>	<b>53%</b>	<b>76%</b>
<b>Rückerstattungen an den Haupthaushalt</b>								
Campingplatz	27 773	27 882	29 307	31 228	38 786		40%	
Unterkünfte	31 679	20 538	20 338	24 550	26 684		-16%	
<b>insgesamt</b>	<b>59 452</b>	<b>48 421</b>	<b>49 645</b>	<b>55 778</b>	<b>65 470</b>	<b>330 000</b>	<b>10%</b>	<b>404%</b>
<b>insgesamt</b>								
Campingplatz	172 299	201 184	204 211	227 729	259 854		51%	
Unterkünfte	31 679	20 538	20 338	24 550	26 684		-16%	
<b>allgemeine Summe</b>	<b>203 978</b>	<b>221 723</b>	<b>224 548</b>	<b>252 278</b>	<b>286 537</b>	<b>720 070</b>	<b>40%</b>	<b>151%</b>

Quelle: Die Verwaltungskonten

<sup>14</sup> Erstattungen von Personalkosten an den Haupthaushalt müssen zu den direkten Personalkosten hinzugerechnet verbucht, das nicht in die Berechnung der Personalkosten des Nebenhaushalts einfließt, anstatt unter dem Konto 621 (Personal außerhalb der Dienststelle). Siehe § 6.5.1.

Insgesamt belasteten die Personalausgaben die Bruttoselbstfinanzierungskraft stark, die sich zwischen 2020 (273.251 €) und 2021 (73.935 €) fast viertelte. Auch wenn es, wie die Bürgermeisterin versichert, wahrscheinlich ist, dass ein Großteil der 2021 verzeichneten Mehrausgaben einmaligen Charakter hat, wird ihre Aufmerksamkeit auf die Notwendigkeit gelenkt, die Personalausgaben im neuen Haushalt unter Kontrolle zu halten.

**Tableau n° 6 :die finanzielle Situation des neuen Haushalts im Jahr 2021 (endgültig)**

en €	2019			2020			2021 definitif	Evolution 2021/2020	
	Camping	Gîtes	Total	Camping	Gîtes	Total		en €	en %
Chiffre d'affaires	1 275 504	115 943	1 391 447	1 158 636	107 803	1 266 439	1 886 977	620 538	49,00%
+ Ressources fiscales	26 952	5 038	31 990	21 859	2 603	24 462	33 426	8 964	36,64%
= Produit total	1 302 455	120 981	1 423 436	1 180 495	110 406	1 290 901	1 920 403	629 502	48,76%
Charges de personnel	196 501	24 550	221 051	221 068	26 684	247 752	720 070	472 318	190,64%
Charges courantes hors personnel	390 533	48 127	438 660	382 707	31 721	414 428	1 057 188	642 760	155,10%
Excédent brut d'exploitation	715 482	48 304	763 786	577 861	52 001	629 862	143 145	-486 718	-77,27%
+/- Résultat financier	-7 972	-3 410	-11 382	-7 139	-3 168	-10 307	-6 304	4 003	-38,84%
+/- Résultat exceptionnel (réel, hors cessions)	-319 572	32	-319 540	-194 483	757	-193 726	50 634	244 360	-126,14%
- Impôts sur les bénéfices et assimilés	137 005	0	137 005	152 578	0	152 578	115 928	-36 650	-24,02%
= CAF brute	250 933	44 926	295 859	223 661	49 590	273 251	71 547	-201 704	-73,82%
- Annuité en capital de la dette (hors autres dettes)	26 092	17 903	43 995	26 185	18 144	44 329	26 279	-18 050	-40,72%
= CAF nette ou disponible	224 840	27 024	251 864	197 476	31 446	228 922	45 268	-183 655	-80,23%
Dépenses d'équipement (y compris travaux en régie)	68 278	109 843	178 121	29 490	41 265	70 755	226 114	155 359	219,57%
Besoin (-) ou capacité (+) de financement	156 562	24 356	180 918	167 986	5 481	173 467	-180 846	-354 314	-204,25%
+ Nouveaux emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	
= Encours de dette du BP au 31 décembre	250 748	234 631	485 379	224 563	216 788	441 351	224 563	-216 788	-49,12%
Capacité de désendettement en années	1,00	5,22	1,64	1,00	4,37	1,62	2,80	1,18	73,35%
Fonds de roulement net global	627 599	85 523	713 122	795 585	91 004	886 589	614 740	-271 849	-30,66%
- Besoin en fonds de roulement global	15 227	-25 313	-10 086	-373 220	-32 123	-405 343	19 710	425 053	-104,86%
= Trésorerie nette	612 373	110 835	723 208	1 168 805	123 127	1 291 932	595 030	-696 902	-53,94%

Quelle: Anafi-Software nach Verwaltungskonten

## 5.2 Die Sanierung

3, place des Grands Hommes CS 30059 - 33064 BORDEAUX CEDEX - [www.ccomptes.fr](http://www.ccomptes.fr)

Die Gemeinde ist für beide Bereiche der Abwasserentsorgung (kollektive und nicht kollektive) zuständig, nicht jedoch für die Trinkwasserversorgung, die dem Zweckverband für Trinkwasserversorgung (SIAEP) von Saint-Vivien-de-Médoc übertragen wurde, der den Betrieb selbst per Pachtvertrag delegiert hat. Während die kollektive Abwasserentsorgung in direkter Regie betrieben wird, werden die Leistungen zur Kontrolle der Anlagen für die nicht- kollektive Abwasserentsorgung von einem privaten Dienstleister im Rahmen eines Auftrags ausgeführt.

## 5.2.1 Die Organisation der beiden Dienste

### 5.2.1.1 Kollektive Abwasserentsorgung

Die Kläranlage der Gemeinde hat eine Kapazität von 14.000 Einwohnergleichwerten (EQ/H) im Sommer und 4.000 EQ/H im Winter. Sie behandelt das Abwasser auf der Grundlage von 8.794 EQ/H im Sommer und 2.581 EQ/H während des Rests des Jahres. Die Nutzung wird mit den Gemeinden Vensac und Talais geteilt. Es wurde ein Vertrag mit einem privaten Anbieter geschlossen, um die Wartung aller Stationen des kommunalen Netzes zu gewährleisten.

Der Abteilung angegliedert ist der Dienst zur Unterstützung der Abwasserbehandlung und Wasserüberwachung (SATESE), der für die Kontrolle und Überwachung der Sammel- und Aufbereitungssysteme zuständig ist.

In seinem Bericht vom 22. Juni 2020 stellte er fest, dass es keine Funktionsstörungen des Sammelsystems gab und dass das Behandlungssystem ordnungsgemäß funktionierte und den gesetzlichen Anforderungen entsprach. In einem Schreiben vom 15. Mai 2020 kam die Präfektin des Departements Gironde nach der Analyse der Ergebnisse der Bilanz für das Jahr 2019 durch die Dienststellen der Direktion für Territorien und Meer des Departements zu demselben Schluss. In ihrem Schreiben erklärte sie das System für *"konform in Bezug auf Sammlung, Behandlung und Leistung auf europäischer und lokaler Ebene"*, forderte die Gemeinde jedoch auf, bis zum 1<sup>er</sup> Januar 2021 eine permanente Diagnose des Abwassersystems einzurichten. Bis dahin war noch nie eine Diagnosestudie vorgelegt worden. Die Verpflichtungserklärung für den Vertrag über diese Leistung wurde im April 2021 abgegeben.

**Tableau n° 7 :Kennzahlen der kollektiven Abwasserentsorgung**

Kollektive Sanitärversorgung	2016	2017	2018	2019
Anzahl der versorgten Einwohner	4 157	4 157	4 157	4 157
Anzahl der Abonnements	1 846	1 846	1 962	1 970
Verteilungsnetze (km)	12,8	12,8	13,6	14,0
In Umlauf gebrachtes Volumen (m3)	168 611	185 304	217 896	195 327
Menge des aus den Anlagen entfernten Schlammes Kläranlage (TMS)	-	84,00	0	0,1
Index der Kenntnis und des Vermögensmanagements der Sammelsysteme von Abwasser (0 bis 120)	94	94	94	94

*Quelle: Jahresberichte über den Preis und die Qualität des öffentlichen Dienstes der kollektiven Abwasserentsorgung*

Die erste Dienstordnung wurde am 22. Oktober 2019 verabschiedet: Die Erstellung und Aushändigung dieses Dokuments an jeden Nutzer ist jedoch eine alte Verpflichtung, die in Artikel L. 2224-12 des CGCT.

### 5.2.1.2 Nicht-kollektive Sanitärversorgung

Eine Abteilung für nichtkollektive Kanalisation wurde vor dem Berichtszeitraum, spätestens jedoch 2010, formell eingerichtet. Gemäß Artikel L. 2224-8 und L. 2224-10 des CGCT haben die Gemeinden zwei Aufgaben im Bereich der nicht kollektiven Abwasserentsorgung: Abgrenzung der Gebiete, die unter die nicht kollektive Abwasserentsorgung fallen, und Kontrolle der Anlagen bei Gebäuden, die nicht an das öffentliche Sammelnetz angeschlossen sind. Sie können mit der schriftlichen Zustimmung des Eigentümers auch die Wartung, die im Kontrolldokument vorgeschriebenen Arbeiten zur Erstellung und Sanierung der Anlagen sowie die Behandlung der Entleerungsstoffe übernehmen.

Mit Beschluss vom 15. Juni 2021 wurde die Zusammenarbeit mit dem Unternehmen, das seit der Gründung des Dienstes für die Durchführung der Kontrollen zuständig ist, um drei Jahre verlängert. Angesichts der Topografie der Gemeinde und der Diskontinuität des Netzes der kollektiven Abwasserentsorgung erscheint es sinnvoll, die neue Vereinbarung mit dem Unternehmen um eine Karte zu ergänzen, auf der die Bereiche, die es zu kontrollieren hat, genau eingezeichnet sind.

Die Gemeinde wird aufgefordert zu prüfen, ob die geltende Dienstordnung, die im November 2009 beschlossen wurde, nicht aktualisiert werden muss. Es wird daran erinnert, dass dieses Dokument die erbrachten Leistungen sowie die Verpflichtungen aller Parteien darlegen muss: Betreiber, Abonnenten, Nutzer und Eigentümer (Artikel L. 2224-12 des CGCT).

## **5.2.2 Die Notwendigkeit, regelmäßiger aktuelle und verlässliche Informationen über**

### **5.2.2.1 die Aktivität zu verbreiten indem sie jedes Jahr drei vollständige Berichte über den Preis und die Qualität des Dienstes (PQR) im Stadtrat vorlegen**

Gemäß Artikel L. 2224-5 des CGCT sind die beiden Abwasserdienste wie auch der Trinkwasserdienst verpflichtet, einen Jahresbericht über den Preis und die Qualität des öffentlichen Dienstes (RPQS) zu erstellen, der insbesondere zur Information der Nutzer bestimmt ist. Diese drei RPQS müssen der beschließenden Versammlung spätestens neun Monate nach Abschluss des betreffenden Haushaltsjahres vorgelegt werden. Die Protokolle (PV) des Gemeinderats zeigen, dass diese Verpflichtung nur unvollständig erfüllt wird, da im Jahr 2020 die Vorlage der RPQS der beiden Abwasserdienste vergessen wurde und die RPQS der Trinkwasserversorgung im gesamten Zeitraum außer 2019 nicht vorgelegt wurde.

Die RPQS leiden auch an Unvollständigkeit, wie z. B. die der kollektiven Abwasserentsorgung, denen Finanzdaten zu Schulden, Abschreibungen oder auch Investitionen fehlen.

Die Gemeinde wird aufgefordert, dem Gemeinderat in derselben Sitzung systematisch die drei ordnungsgemäß ausgefüllten jährlichen SQRs vorzulegen.

### **5.2.2.2 Durch die Erstellung von Daten, die es ermöglichen, den Anteil der Einwohner und Wohnungen zu messen, die über eine kollektive Abwasserentsorgung verfügen**

Das Netz der kollektiven Abwasserentsorgung ist nicht im gesamten Gebiet vorhanden. Laut der von den Behörden bereitgestellten Karte versorgt es die Hauptstraßen und -wege von Grayan, in geringerem Maße auch von L'Hôpital und Daugagnan, die Verbindungsstraßen zwischen diesen drei Ortsteilen sowie die beiden Touristenorte der Gemeinde: das Euronat- Zentrum und das Gulp-Viertel, zu dem auch der Campingplatz und die umliegenden Geschäfte gehören. Alle anderen Häuser verfügen über individuelle Einrichtungen.

Es ist schwierig, den Anteil der Bevölkerung und der Wohnungen, die von der kollektiven Abwasserentsorgung profitieren, genau zu ermitteln, wenn man von den SQR ausgeht, die Daten enthalten, die nicht immer miteinander übereinstimmen: Beispielsweise übersteigt die kumulierte Anzahl der Abonnenten und Einwohner, die in den Berichten der beiden Abwasserdienste gemeldet werden (1.970 Abonnenten der kollektiven Abwasserentsorgung und 1.680 "Einwohner", die der nicht kollektiven Abwasserentsorgung unterliegen, bis Ende 2019), die Anzahl der Abonnenten, die in der SQR für Wasser angezeigt wird (2.470 bis Ende 2020).<sup>15</sup>

## **5.2.3 Eine zu erwartende Aktualisierung der Vereinbarung über die Aufteilung der Kosten für die Nutzung der Abwasseranlage**



Die mit Vensac und Talais unterzeichnete Vereinbarung über die Aufteilung der Kosten für die Nutzung der Kläranlage ist seit 1993 unverändert. Sie sieht vor, dass diese beiden Gemeinden jährliche Beiträge zur Finanzierung von Ausbaurbeiten an der Anlage und für die Instandhaltung der Lagunen zahlen. Im Jahr 2020 erhielt Grayan-et-l'Hôpital 30.653 € von Talais und 28.020 € von Vensac. Die Klauseln der Vereinbarung erscheinen heute überholt :

15 Siehe Empfehlung in § 5.2.6.

während die Beteiligungen der beiden anderen Gemeinden einen größeren Ausgabenkorb als den in der Vereinbarung beschriebenen finanzieren, bleibt der zu ihrer Berechnung verwendete Verteilungsschlüssel auf der Grundlage des 1992 festgestellten jährlichen Trinkwasserverbrauchs bestehen. Als Antwort auf die vorläufigen Bemerkungen erklärte sich die Bürgermeisterin damit einverstanden, dass in Verbindung mit Vensac und Talais eine neue Version dieses Dokuments vorbereitet werden müsse, in der der Umfang der zu verteilenden Ausgaben und der Verteilungsschlüssel neu definiert würden.

## 5.2.4 Hohe Kosten für Wasser und kollektive Abwasserentsorgung

### 5.2.4.1 Stabile, aber hohe Abwassergebühren für die kollektive Abwasserentsorgung

Zwischen dem 1<sup>er</sup> Januar 2017 und dem 1<sup>er</sup> Januar 2021 blieben die Tarife für die kollektive Abwasserentsorgung relativ stabil mit einem Anstieg des Preises pro Kubikmeter um weniger als 1 % bei einem Verbrauch von bis zu 120 m<sup>3</sup> . Sie sind jedoch vergleichsweise hoch mit einer Differenz von 3,9 % im Jahr 2019 zwischen dem Preis inkl. Steuern<sup>16</sup> pro m<sup>3</sup> (2,27 €) und dem letzten verfügbaren nationalen Durchschnitt (2,07 €<sup>17</sup>).

Im Jahr 2019 betrug der Wasserpreis<sup>18</sup> einschließlich aller Steuern und Abgaben sowie der Abwasserentsorgung 4,42 € pro m<sup>3</sup> ; er lag 6,8 % über dem nationalen Durchschnitt (4,14 €).

**Tableau n° 8 :Preis der kollektiven Abwasserentsorgung für eine Privatperson<sup>19</sup>**

in €/m <sup>3</sup> inkl. MwSt. (120 m <sup>3</sup> /Jahr)		01/01/2017	01/01/2018	01/01/2019	01/01/2019 in RPQS angezeigt	01/01/2020	Evol. 2017/2020
Anteil Kommune	Fester Anteil	0,3858 €	0,3858 €	0,3858 €	0,3858 €	0,3858 €	0,00%
	Variabler Anteil	1,4300 €	1,4300 €	1,4300 €	1,4300 €	1,4300 €	0,00%
Anteil Wasserbehörde		0,2350 €	0,2350 €	0,2500 €	0,2500 €	0,2500 €	6,38%
Andere Steuern (Bekämpfung der Umweltverschmutzung)		0,0000 €	0,0000 €	0,0000 €	0,3300 €* <sup>16</sup>	0,0000 €	NC
MEHRWERTSTEUER (10%)		0,2051 €	0,2051 €	0,2066 €	0,2066 €	0,2066 €	0,73%
<b>Preis kollektive Abwasserentsorgung</b>		<b>2,26 €</b>	<b>2,26 €</b>	<b>2,27 €</b>	<b>2,64 €</b>	<b>2,27 €</b>	<b>0,73%</b>

*\*fehlerhafte Berücksichtigung dieser Steuer im Jahr 2019, die sich nur auf die Bereitstellung von Trinkwasser bezieht.*

*Quelle: Jahresberichte über den Preis und die Qualität des öffentlichen Dienstes der kollektiven Abwasserentsorgung*

Die am 17. Juni 2021 unterzeichnete Vereinbarung mit dem Unternehmen, das mit den Kontrollen der nicht kollektiven Abwasserentsorgung beauftragt ist, legt neue, evolutive Tarife fest, die seit 2016 unverändert geblieben waren.

<sup>16</sup> Entweder die Steuern zugunsten der Wasserbehörde (Modernisierung der Sammelnetze und Verschmutzung) sowie die Mehrwertsteuer von 10 %.

<sup>18</sup> 2,15 €/m<sup>3</sup> für die Bereitstellung von Trinkwasser (<https://www.services.eaufrance.fr/donnees/commune/33193>) + 2,27 €/m<sup>3</sup> für die kollektive Abwasserentsorgung. <sup>19</sup> Für Campingplätze gilt eine besondere Preisgestaltung mit einem geringeren variablen Anteil (0,79 € statt 1,43 € pro m<sup>3</sup> im Jahr 2020) und einem festen Anteil, der nur auf ein Viertel der Anzahl der Stellplätze angewendet wird.

#### **5.2.4.2 Ein Fehler in den SQRs über den Preis der kollektiven Abwasserentsorgung**

Die Gebühr zur Bekämpfung der Umweltverschmutzung wird nur auf die Lieferung von Trinkwasser fällig. In den QSR 2018 und 2019 wurde sie jedoch zum 1<sup>er</sup> Januar 2019 in den Preis für die kollektive Abwasserentsorgung einbezogen. Es konnte nicht festgestellt werden, ob diese Steuer tatsächlich von den Nutzern gezahlt wurde oder ob es sich, wie der ehemalige Bürgermeister behauptet, lediglich um einen Anzeigefehler handelt. Außerdem ist der in den RPQS veröffentlichte Gesamtpreis ungenau: Die Einbeziehung dieser Steuer würde zu einem Preis pro m<sup>3</sup> von 2,64 € führen und nicht von 2,42 €, wie in dem Dokument angezeigt.

#### **5.2.5 Die Verpflichtung, jeder Aktivität einen finanzielleigenständigen Nebenhaushalt zuzuordnen**

Die Aktivitäten der kollektiven und nicht kollektiven Abwasserentsorgung sind seit der tatsächlichen Einrichtung der nicht kollektiven Abwasserentsorgung am 1. Januar 2010 in demselben Nebenhaushalt zusammengefasst. Artikel L. 2224-6 des CGCT erlaubt diese Zusammenfassung in Gemeinden mit weniger als 3.000 Einwohnern unter zwei Bedingungen: die Anwendung desselben Mehrwertsteuersystems und eine identische Verwaltungsweise. Um die Finanzierung jeder Aktivität durch ihre Eigenmittel zu gewährleisten, sieht die Haushalts- und Buchhaltungsanweisung M49 dann eine detaillierte Haushaltsüberwachung vor, die die Gemeinde nicht eingeführt hat. Im vorliegenden Fall gibt es keine strikte Identität der Verwaltungsarten der beiden Dienste, da die Einrichtungen der kollektiven Abwasserentsorgung in Eigenregie betrieben werden und die Aufgaben der Kontrolle der Anlagen der nicht kollektiven Abwasserentsorgung in Form eines Auftrags übertragen werden. Daher ist es zwingend erforderlich, für jeden Dienst einen eigenen Haushalt zu erstellen.

Eine weitere Anomalie für Aktivitäten mit industriellem und kommerziellem Charakter ist, dass der bestehende Nebenhaushalt keine finanzielle Autonomie besitzt, was gegen die Bestimmungen von Artikel L. 2221-4 des CGCT. Die Umsetzung dieses Grundsatzes setzt voraus, dass ein Konto beim Schatzamt auf seinen Namen eröffnet wird.

#### **5.2.6 Eine momentan komfortable finanzielle Situation**

Der Haushalt der Abwasserentsorgung<sup>20</sup> weist zwischen 2016 und 2021 eine gesunde Finanzlage auf, mit der systematischen Erwirtschaftung eines Netto- Selbstfinanzierungsvermögens. Seine kumulierte Gesamtsumme zwischen 2016 und 2020 (1,1 Mio. €) ist höher als die Kapitalausgaben (0,9 Mio. €), die hauptsächlich in den Jahren 2017 (0,4 Mio. €) und 2020 (0,2 Mio. €) getätigt werden. Die Entschuldungsfähigkeit, die immer noch unter drei Jahren liegt, betrug Ende 2021 nur noch zwei Jahre. Die ausstehenden Schulden, die am 31. Dezember 2020 aus vier Anleihen bestanden, beliefen sich am 31. Dezember 2021 auf 0,53 Mio. €. Das hohe Betriebskapital (0,89 Mio. € Ende 2021) führt zu einem Cashflow, der mit einem Niveau von mehr als sechs Jahren laufender Kosten übermäßig hoch erscheint. Es wäre logisch, es stärker für die Finanzierung von Investitionen zu mobilisieren.

Der ehemalige Bürgermeister versicherte, dass alle notwendigen Erhaltungsinvestitionen getätigt wurden, doch es wurden keine greifbaren Beweise für diese Behauptung vorgelegt. Daher kann der fehlende Überblick der Gemeinde über die Investitionen, die vorgesehen werden müssen, um die Einrichtungen in ihrem Zustand zu erhalten und möglicherweise neuen Bedürfnissen gerecht zu werden, nur zu Folgendem führen

einen Vorbehalt zu den finanziellen Aussichten des Geschäftsbereichs äußern, da das hohe Gebührenniveau den Handlungsspielraum einschränkt. Die erste permanente Diagnose des Abwassersystems, die derzeit erstellt wird, sollte schnell einen besseren Einblick in den tatsächlichen Zustand der Anlagen und des Netzes ermöglichen.

**Recommandation n°5: anlässlich der Vorbereitung des nächsten PLU die Ausübung der Zuständigkeit für die kollektive Abwasserentsorgung bewerten: durch eine genaue Bestimmung des Anteils der versorgten Wohnungen und Einwohner, durch eine detaillierte Diagnose des Zustands der Anlagen und durch eine Schätzung des neuen Bedarfs sowie der Mittel, um diesen zu erfüllen.**

Nachdem sie dieser Empfehlung zugestimmt hatte, kündigte die Bürgermeisterin an, die Vorlage der ersten Dauerdiagnose abzuwarten, um dann in einem Mehrjahresplan die Ausgaben für notwendige Reparaturen und eventuell Erweiterungen unter Berücksichtigung der geltenden städtebaulichen Vorschriften zu planen.

## **6 DIE ZUVERLÄSSIGKEIT DER KONTEN**

### **6.1 Das Vorhandensein eines Haupthaushalts und von vier Nebenhaushalten**

Zwischen 2017 und 2020 bestand der Haushalt aus dem Haupthaushalt und vier Nebenhaushalten (BA): Gemeindeunterkünfte, Gemeindewald, Abwasserentsorgung und Campingplatz Le Gurg. Ein fünfter BA für das Fremdenverkehrsamt wurde 2016 aufgelöst, als die Zuständigkeit für den Tourismus auf die interkommunale Ebene übertragen wurde. Im Jahr 2020 entfielen 53 % der gesamten Betriebseinnahmen auf den Haupthaushalt, gefolgt vom BA für den Campingplatz (30 %) und 53 % der Investitionsausgaben, gefolgt vom BA für die Abwasserentsorgung (33 %).

Seit 2021 beträgt die Anzahl der Nebenhaushalte immer noch vier, nachdem die BAs des Campingplatzes und der Unterkünfte zum BA "Campingplatz und touristische Aktivitäten" zusammengelegt wurden: Die neue Amtszeit hat sich dafür entschieden, am 4. September 2020 wieder ein kommunales Sozialzentrum (CCAS) einzurichten und dessen Haushaltsvorgänge wie vor 2016 in einem BA nachzuvollziehen. Artikel 2 des Dekrets Nr. 87-130 vom 26. Februar 1987 über die Buchführung der kommunalen und interkommunalen Sozialhilfezentren und der Schulkassen erlaubt die Verwendung eines Nebenhaushalts, um die Haushaltsvorgänge eines CCAS mit eigener Rechtspersönlichkeit nachzuvollziehen, wenn die jährlichen Betriebseinnahmen 30.489,80 € nicht überschreiten.

### **6.2 Das Wissen von Erbe**

#### **6.2.1 Ein Inventar, das zuverlässig gemacht werden muss**

Als Antwort auf die Aufforderung zur Erstellung eines Inventars schickte die Gemeinde eine Vermögensdiagnose, die 2020 von einer privaten Firma erstellt worden war. Dieses Dokument, das die Bestandteile des bebauten und unbebauten Vermögens auflistet, kann nicht mit der Vermögensaufstellung verglichen werden

des Rechnungsführers, da sie nicht für jeden Vermögenswert die Haushaltsverbuchung, das Jahr des Erwerbs oder den Verkehrswert angeben. In einem zweiten Schritt wurden weitere Dokumente aus dem Jahr 2021 übermittelt. Sie sind umfangreicher als die Vermögensdiagnose und listen die Anlagegüter nach Haushaltsplan auf, wobei die Inventarnummer, das Datum des Zugangs zum Vermögen und der ursprüngliche Wert angegeben werden. Sie geben jedoch immer noch keine Auskunft über ihre haushaltsmäßige Zuordnung.

Es sei daran erinnert, dass die Verantwortung für die Überwachung der Anlagewerte dem Anweisungsbefugten und dem Rechnungsführer gemeinsam obliegt. Der Rechnungsführer ist insbesondere für die  
3, place des Grands Hommes CS 30059 - 33064 BORDEAUX CEDEX - [www.ccomptes.fr](http://www.ccomptes.fr)

Erfassung und Identifizierung der Güter zuständig: Er führt das Bestandsverzeichnis, das als Register die physische Realität der Güter bescheinigt. Der Anweisungsbefugte ist für die Erfassung und Überwachung der Vermögenswerte auf der Aktivseite der Bilanz verantwortlich.

Das Inventar und die Vermögensaufstellung dienen unterschiedlichen Zwecken, müssen aber logischerweise übereinstimmen. Die Kohärenz der beiden Dokumente beruht weitgehend auf der Qualität des Informationsaustauschs zwischen dem Anweisungsbefugten und dem Rechnungsführer; sie setzt voraus, dass der Anweisungsbefugte dem Anlagevermögen eine Inventarnummer zuweist, die nach der Verbuchungsstelle gegliedert ist.

Die Gemeinde versicherte, dass die öffentliche Buchhalterin, die im zweiten Halbjahr 2021 eintreffen wird, Regularisierungen der Vermögenskonten veranlasst hat, um die Kenntnis des Vermögens zuverlässiger zu machen. Diese Arbeiten müssen fortgesetzt werden, damit die Gemeinde über ein echtes Inventar verfügt, dessen Daten mit der Vermögensaufstellung übereinstimmen.

### **Recommandation n°6: sich mit dem öffentlichen Buchhalter in Verbindung setzen, um das Inventar zuverlässiger zu machen.**

In ihrem Schreiben bestätigte die amtierende Bürgermeisterin, dass sie bei ihrer Ankunft weder ein Inventar noch ein anderes Dokument, das als solches fungiert, vorgefunden habe. Sie bestätigte, dass sie die Überwachung der Vermögenswerte auf der Grundlage der 2020 durchgeführten Diagnose in Verbindung mit dem öffentlichen Rechnungsführer zuverlässiger machen wolle.

#### **6.2.2 Die fälschliche Abschreibung der Grundstücke des Campingplatzes**

Die Gemeinde schreibt die Grundstücke des Campingplatzes ab, deren Bruttowert sich in der Bilanz zum 31. Dezember 2020 auf 1.357.236,81 € belief. Zum gleichen Zeitpunkt belief sich die Gesamtabschreibung auf 695.322,95 €. Grundstücke sind jedoch nicht abschreibungsfähig, außer wenn sie durch ihre Nutzung verarmt sind, wie z. B. Bergwerke oder Steinbrüche. Diese Unregelmäßigkeit bleibt nicht ohne steuerliche Folgen, da die jährlichen Zuweisungen das steuerpflichtige Ergebnis des Nebenhaushalts fälschlicherweise mindern.

#### **6.2.3 Das Fehlen von Rückstellungen**

Bis zum Jahr 2021 wurden in keinem Haushalt Rückstellungen ausgewiesen. Es wird daran erinnert, dass Zuführungen zu Rückstellungen obligatorische Ausgaben darstellen und in den folgenden Fällen festgestellt werden müssen<sup>21</sup> : ab Eröffnung eines Rechtsstreits in erster Instanz, ab Eröffnung eines Kollektivverfahrens nach Buch VI des Handelsgesetzbuchs,

<sup>21</sup> Artikel L. 2321-2 und R. 2321-2 des CGCT.

wenn die Einziehung von Außenständen trotz der vom öffentlichen Rechnungsführer unternommenen Anstrengungen gefährdet ist, oder auch bei Auftreten eines nachweislichen Risikos.

Die Gemeinde war in mehrere Rechtsstreitigkeiten verwickelt, von denen einige zur Bildung einer Rückstellung hätten führen müssen. Zu nennen sind hier, auch wenn die Anträge der Kläger vom Verwaltungsgericht abgewiesen wurden, der Rechtsstreit um die Entlassung eines Bediensteten am Ende seiner Probezeit oder die Rechtsstreitigkeiten um die Einführung eines erhöhten Satzes der Erschließungssteuer und einer Beteiligung für den Anschluss an die kollektive Abwasserentsorgung in einem Gemeindegebiet. Im Jahr 2021 wurden erstmals Wertberichtigungen auf das Umlaufvermögen vorgenommen, da die Eintreibung der ausstehenden Forderungen gefährdet war, und zwar in Höhe von 15 % der zweifelhaften und streitigen Forderungen, die älter als zwei Jahre waren. Trotz der geringen Beträge (760 € für den Haupthaushalt und 144 € für den Nebenhaushalt des Campingplatzes) wird dieser Fortschritt zur Kenntnis genommen.

Ebenfalls im Zusammenhang mit der Bilanz ergab die Überprüfung der in den verschiedenen Verwaltungs- und Haushaltsrechnungen ausgewiesenen Schuldenbeträge lediglich eine Diskrepanz im Jahr 2020 zwischen dem im Anhang der Verwaltungsrechnung ausgewiesenen Bestand des Haupthaushalts (33.598,47 €) und dem in der Haushaltsrechnung ausgewiesenen Bestand (40.170 € ohne Bürgschaften). *Auf den ersten Blick* stimmt der erste dieser beiden Beträge mit dem Tilgungsplan des Darlehens überein. Es war nicht möglich, diese Überprüfung für den Nebenhaushalt der Ferienhäuser im Jahr 2018 vorzunehmen, da die Gemeinde die Verwaltungsrechnung nicht vorlegte.

### **6.3 Die Einführung einer Buchhaltung für Verpflichtungen erst im Jahr 2020**

Im Prüfbericht 2020 über die Organisation und die Humanressourcen wird darauf hingewiesen, dass es keine Mittelbindungsbuchhaltung gibt. Dieser Mangel wurde von den Dienststellen bestätigt.

Die Verwendung einer Verpflichtungsbuchhaltung ist für einen Bürgermeister gemäß Artikel L. 2342-2 des CGCT verpflichtend: *"Der Bürgermeister führt die Buchhaltung der Ausgabenverpflichtung gemäß den Bedingungen, die durch einen gemeinsamen Erlass des Innenministers und des Haushaltsministers nach Anhörung des Ausschusses für lokale Finanzen festgelegt werden"*. Durch die systematische Erfassung von Bestellscheinen soll sichergestellt werden, dass die vom beschließenden Organ erteilten Haushaltsgenehmigungen eingehalten und Mittelüberschreitungen vermieden werden. Gemäß Artikel 2 des Erlasses vom 26. April 1996<sup>22</sup>, *"betrifft die Buchführung über die gebundenen Ausgaben die Gesamtheit der bewilligten Mittel des Haushaltsjahres; sie wird mindestens auf der von der beschließenden Versammlung festgelegten Ebene der Abstimmung über die Haushaltsmittel geführt"*.

Im Jahr 2020, dem ersten Jahr, in dem in den Konten noch zu realisierende Investitionen verbucht wurden, wurde eine Rechnungslegung auf der Grundlage von Verpflichtungen eingeführt. Es wurde darauf hingewiesen, dass in den Konten 2021 zusätzlich die dem Haushaltsjahr zuzuordnenden Erträge und Betriebskosten identifiziert werden, und zwar durch Anwendung der fakultativen Anknüpfungstechnik in Gemeinden mit weniger als 3.500 Einwohnern (M14, Band 2, der Haushaltsrahmen).

In ihrem Antwortschreiben erklärte die Bürgermeisterin, dass sie unmittelbar nach ihrem Amtsantritt eine Mitteilung an die Mitarbeiter geschickt habe, in der sie an die geltenden Regeln für das Eingehen von Ausgaben erinnerte, und

<sup>22</sup> Arrêté du 26 avril 1996 relatif à la comptabilité de l'engagement des dépenses des communes, des départements, des régions et de leurs établissements publics pris pour l'application des articles L. 2342-2, L. 3341-1 et L. 4341-1 du code général des collectivités territoriales (Erlass vom 26. April 1996 über die Buchführung der Ausgabenverpflichtung der Gemeinden, der Departements, der Regionen und ihrer öffentlichen Einrichtungen).

indem er sie aufforderte, Rechnungen erst nach Vorlage eines Kostenvoranschlags und eines von ihm unterzeichneten Verpflichtungsscheins zur Zahlung freizugeben.

### **6.4 Unzureichend kontrollierte Regien**

Die Gemeinde hat seit Juni 2021 vier Regien: drei, die dem Haupthaushalt angegliedert sind (Schulverpflegung, verschiedene Einnahmen und verschiedene Ausgaben), und die Regie für die Einnahmen des städtischen Campingplatzes und der touristischen Aktivitäten, die nun auch die Einnahmen der ehemaligen Regie für die Unterkünfte umfasst, die im Juni 2021 geschlossen wurde. Die letztere ist die größte, was die gehandhabten Beträge betrifft.

Eine schnelle Prüfung der Gründungs- oder Änderungserlasse brachte ans Licht, dass es Lücken bei den obligatorischen Angaben gibt, wie z. B. das Fehlen des Datums der Zustimmung des Rechnungsführers beim alten Erlass der Campingplatzverwaltung und beim Erlass der Verwaltung der kommunalen Unterkünfte<sup>23</sup>, oder auch das Fehlen einer Erinnerung an alle Änderungs- oder Aktualisierungserlasse bei jeder Änderung (Campingplatzverwaltung). Manchmal fehlt auch in den Ernennungsurkunden der Kassenverwalter eine Klausel, die den Ernennungserlass ihres Vorgängers sowie den Verweis auf den Beschluss zur Festlegung ihrer globalen Entschädigungsregelung streicht.

Der Anweisungsbefugte hat noch nie eine Prüfung einer Zahlstelle anhand von Belegen und vor Ort organisiert, obwohl es ihm obliegt, unabhängig von denen des öffentlichen Rechnungsführers seine eigenen Prüfungen durchzuführen, um sich unter anderem von der Qualität der Konten und der Richtigkeit der Kassenströme zu überzeugen (Artikel R. 1617-17 des CGCT und Kapitel 3 von Titel 6 der kodifizierenden Anweisung Nr. 06-031-A- B6 M vom 21. April 2006).

Die Vor-Ort-Kontrollen des öffentlichen Rechnungsführers finden seit langem statt, auch bei den Verwaltungen der Gîtes (23. August 2017) und des städtischen Campingplatzes (11. Juli 2018), deren Inkassovolumen eine Überprüfung alle zwei Jahre rechtfertigen würde. Zwei Anweisungen der Generaldirektion für öffentliche Finanzen - die Anweisung Nr. 2012- 12-7596 vom 28. Januar 2013 über die Sicherung der Zahlstellen und Ausgaben des lokalen öffentlichen Sektors und die Anweisung Nr. 2013-05-1118 vom 5. Juni 2013 über die aktualisierten Anweisungen für die Kontrolle der Einnahmeverwaltungen - passen die früheren Bestimmungen an, indem sie eine Kontrolle alle zwei Jahre für "risikoreiche" Zahlstellen und alle sechs Jahre für Zahlstellen mit weniger großen Risiken vorschreiben. Aus den Prüfprotokollen des Rechnungsführers geht hervor, dass die Regie für verschiedene Einnahmen und die Schulverpflegung im Juni 2016 nicht über eine Buchführung verfügte. Da es keine schriftlichen Reaktionen des Kassenverwalters auf den Bericht des Rechnungsführers gibt, kann nicht überprüft werden, ob dieser Missstand behoben wurde. Es wird daran erinnert, dass der Anweisungsbefugte darauf achten sollte, den Prüfbericht an den Zahlstellenverwalter weiterzuleiten, damit dieser innerhalb von 15 Tagen auf die Bemerkungen des Rechnungsführers reagieren kann<sup>24</sup>. Darüber hinaus wurden bei der Prüfung im März 2021 zahlreiche Anomalien in der Funktionsweise der Zahlstelle des Campingplatzes festgestellt, wie eine unzureichende interne Kontrolle, der Umgang mit zahlreichen Bargeldbeträgen, die Möglichkeit für einen Mitarbeiter, ohne vorherige Genehmigung eines Verantwortlichen eine Rechnung zu ändern oder gar zu stornieren und Guthaben auszuzahlen, der Verkauf von Chips für die Nutzung der Wohnmobilterminals ohne Abgleich zwischen der Anzahl der verkauften Chips und dem Kassenbestand oder auch eine unzureichende Rückverfolgung der Abreisedaten der Kunden.

<sup>23</sup> Aktualisierungserlass vom 8. November 2013.

<sup>24</sup> "Der Bericht des Prüfers wird unter der Aufsicht des Anweisungsbefugten dem Kassenverwalter übermittelt, der ihn mit seinen Antworten auf die vorgebrachten Bemerkungen versieht und ihn innerhalb von fünfzehn Tagen nach Erhalt an den Prüfer zurückschickt" (Kapitel 3 von Titel 6 der Kodifikationsanweisung Nr. 06-031-A- B6 M vom 21. April 2006).

In ihrer Antwort erklärte die Bürgermeisterin, sie wolle im Bereich der Überwachung der Zahlstellen stärker mit dem Rechnungsführer zusammenarbeiten. Dies wurde zur Kenntnis genommen, aber es wurde daran erinnert, dass die jeweiligen Kontrollen des Rechnungsführers und des Anweisungsbefugten getrennt sind und nicht zusammengefasst werden können.

## **6.5 Zahlreiche Fehler bei der Anrechnung**

Zwischen 2016 und 2020 kam es zu zahlreichen Fehlbuchungen, von denen einige, wie die in den folgenden Absätzen berichteten, erheblich sind. Die Dienststellen sollten den Buchungsvorgängen mehr Aufmerksamkeit schenken.

### **6.5.1 Fehler bei der Verbuchung von Bewegungen mit den Budgets Anhänge**

Es wurden folgende Fehlbuchungen festgestellt, die sich auf Ströme aus den Nebenhaushalten auswirken:

- die Verbuchung des Überschusses des BA de la forêt im Konto 7588 (sonstige verschiedene Erträge der laufenden Verwaltung) statt im Konto 7551 (Überschuss der Nebenhaushalte mit Verwaltungscharakter). Die von den Dienststellen gelieferte Erklärung, wonach "die Rückzahlungen keinen Überschuss der Nebenhaushalte mit Verwaltungscharakter, sondern eher einen Beitrag darstellen", ist nicht zulässig ;
- die Verbuchung der Erstattungen von Personalkosten durch die verschiedenen BA bis 2020 auf anderen Konten als dem dafür vorgesehenen Konto 7084 (in Rechnung gestellte Personalbereitstellung): Bis

2019 wurden die Erstattungen des BA für den Forst auf dem Konto 7588, die der BA für die Unterkünfte und die Abwasserentsorgung auf dem Konto 7551 und die des BA für den Campingplatz auf dem Konto 7561 (von den Industrie- und Handelsbetrieben zurückgezahlte Überschüsse) verbucht; 2019 und 2020 wurden alle - wiederum fälschlicherweise - auf dem Konto 6419 (Erstattungen für Personalbezüge) verbucht. Die Dienststellen haben zugesagt, diesen Fehler im Jahr 2021 zu korrigieren.

Die gleichen Ströme wurden bis 2020 in den verschiedenen Nebenhaushalten fehlerhaft verbucht. So wurden die Erstattungen von Personalkosten an den Haupthaushalt im Nebenhaushalt des Campingplatzes unter Konto 658 (Verschiedene laufende Verwaltungsaufwendungen) verbucht, anstatt unter Konto 621 (Personal außerhalb des Dienstes). Was die jährlichen Rückzahlungen aus dem Nebenhaushalt des Waldes betrifft (durchschnittlich 106.000 € pro Jahr), so hätten sie unter Konto 672 (Rückzahlung des Überschusses an die Trägerkörperschaft) und nicht unter Konto 657 (Betriebskostenzuschüsse) verbucht werden müssen.

Diese Fehler wirken sich zwar nicht auf die Ermittlung des Ergebnisses und der Selbstfinanzierungskraft (CAF) des Haupthaushalts aus, verzerren jedoch die Beurteilung des Beitrags der Nebenhaushalte zu den Einnahmen des Haupthaushalts und in den Jahren 2019 und 2020 auch die Beurteilung der Personalkosten. Angesichts der auf dem Spiel stehenden Beträge wurden sie in den Tabellen der Finanzanalyse (Teil 7 des Berichts) korrigiert, wobei die betreffenden Beträge in Rot erscheinen.

**Tableau n° 9 :Erstattungen von Personalkosten nach Korrekturen**

in €	2016	2017	2018	2019	2020
BA Camping	27 773	27 882	29 307	31 228	38 786
Tourismusbüro	4 629				
BA Unterkünfte	31 679	20 538	20 338	24 550	26 684
BA Sanierung	8 325	9 308	9 208	11 927	11 549
BA Wald	8 192	12 337	12 572	15 983	16 339
<b>Gesamt</b>	<b>80 599</b>	<b>70 066</b>	<b>71 424</b>	<b>83 688</b>	<b>93 357</b>

*Quelle: CRC, ORC-Software aus den Verwaltungskonten*

## 6.5.2 Die anderen Fehler

Weitere, weniger schwerwiegende Verbuchungsfehler wurden bei der Verbuchung von Zuschüssen oder Mieten in den verschiedenen Budgets festgestellt:

- die Verbuchung der an Privatpersonen gezahlten Betriebskostenzuschüsse im Konto 65738 (Betriebskostenzuschüsse für andere öffentliche Einrichtungen) des Haupthaushalts anstelle des Kontos 6574 (Betriebskostenzuschüsse für Vereine und andere Personen des Privatrechts) ;
- die Verbuchung der gezahlten Ausstattungssubventionen in Konto 2041482 (Ausstattungssubventionen an andere Gemeinden) des BA für Unterkünfte anstelle von Konto 2041632 (Ausstattungssubventionen an angeschlossene Einrichtungen und Dienste mit Verwaltungscharakter) ;
- die Verbuchung der von den Gemeinden Vensac und Talais gezahlten Beiträge zum Betrieb der Kläranlage im Konto 7063 (Beiträge der

Gemeinden (Regenwasser)) des BA für kollektive Abwasserentsorgung, anstatt im Konto 70613 (Beiträge für kollektive Abwasserentsorgung);

- die Verbuchung der Mieten aus gewerblichen Pachtverträgen für das Gulp-Viertel im Konto 7336 (Platzgebühren) des Haupthaushalts anstelle des Kontos 752 (Einkünfte aus Immobilien).

Anlässlich der Finanzanalyse des Nebenhaushalts der Abwasserentsorgung wurden zwei offensichtliche Fehler festgestellt: die Verbuchung der von der Wasserbehörde gezahlten Beihilfen als außerordentliche Erträge und nicht als erhaltene Subventionen; und die Verbuchung eines Vorschusses der Wasserbehörde als Investitionszuschüsse, so dass seine Rückzahlungsraten dazu führten, dass in den Jahren 2016, 2017 und 2019 negative Beträge in der Rubrik Investitionszuschüsse festgestellt wurden. Dieser Vorschuss hätte unter Konto 168 (Sonstige Verbindlichkeiten) oder Konto 558 (Sonstige Liquiditätsvorschüsse) verbucht werden müssen.

In ihrem Schreiben erklärte die Bürgermeisterin, sie sei bestrebt, alle festgestellten Unstimmigkeiten zu berichtigen, um die Qualität der Rechnungslegung deutlich zu verbessern.



## 7 DIE FINANZIELLE LAGE

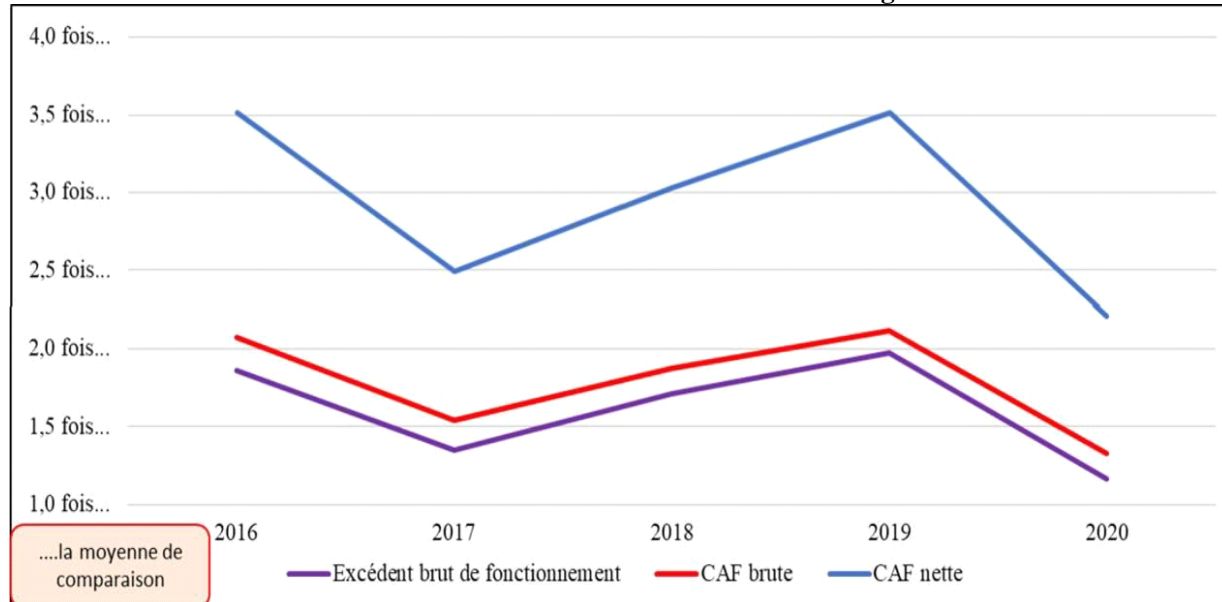
### 7.1 Das Hauptbudget

#### 7.1.1 Eine anhaltend hohe Selbstfinanzierungskraft

Grayan-et-l'Hôpital gehört zur demografischen Schicht der Gemeinden mit einer Einwohnerzahl zwischen 500 und 2 000, die Mitglieder einer Gruppe mit einheitlicher beruflicher Besteuerung (FPU) sind. Seine Ausgaben und Einnahmen sind aufgrund seines touristischen Charakters wesentlich höher als die der meisten Gemeinden in dieser Gruppe. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl waren die Betriebskosten und -einnahmen im Zeitraum 2016-2020 doppelt so hoch wie die Durchschnittswerte der Strate. Bei den Investitionen mobilisiert die Gemeinde mehr Ressourcen als der Durchschnitt der Strate (durchschnittlich 1,6 Mal im selben Zeitraum), um ein höheres Volumen an Kapitalausgaben zu finanzieren (1,9 Mal).

Zwischen 2016 und 2020 verfügte die Gemeinde über eine besonders hohe Brutto- und Netto-Selbstfinanzierungskraft, die trotz eines Rückgangs im Jahr 2020 immer noch deutlich über den Vergleichsdurchschnittswerten lag.

**Graphique n° 1 : Bruttobetriebsüberschuss und CAF: Verhältnis zwischen den Pro-Kopf-Verhältnissen der Gemeinde und den Vergleichsdurchschnitten**



Quelle: Minefi-Steckbriefe

**Tableau n° 10 : Zerlegung der Selbstfinanzierungskraft (CAF)**

in €	2016	2017	2018	2019	2020	Entwicklung 2016/2020	Jährliche Entwicklung	Struktur 2020 in %	2021 endgültig	Entwicklung 2020/2021

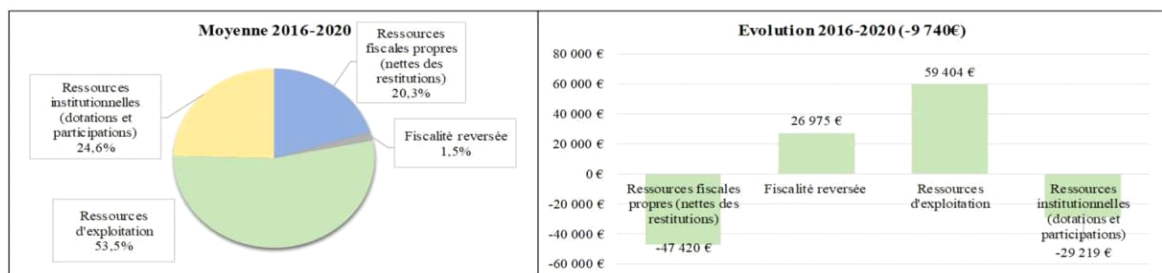
Eigene Steuereinnahmen (nach Abzug von Erstattungen)	462 060	376 001	407 639	416 465	414 640	-10,3%	-2,7%	20,5%	449 424	8,4%
+ Umgekehrte Steuern	3 478	43 673	43 673	36 544	30 453	775,6%	72,0%	1,5%	42 635	40,0%
= Gesamtsteuereinkommen (netto)	465 538	419 674	451 312	453 009	445 093	-4,4%	-1,1%	22,0%	492 059	10,6%
+ Betriebsmittel	1 023 572	1 030 545	1 190 113	1 159 022	1 082 976	5,8%	1,4%	53,3%	1 610 983	48,8%
+ Institutionelle Ressourcen (Zuweisungen und Beteiligungen)	525 259	465 478	451 166	586 247	496 039	-5,6%	-1,4%	24,5%	531 312	7,1%
+ Anlagebezogene Produktion, Regiarbeiten	0	0	0	0	0			0,0%	-	
<b>= Verwaltungserlöse (A)</b>	<b>2 014 369</b>	<b>1 915 697</b>	<b>2 092 591</b>	<b>2 198 278</b>	<b>2 024 109</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 634 354</b>	<b>30,1%</b>
Allgemeine Belastungen	562 932	590 313	609 545	616 075	618 733	9,9%	2,4%	35,7%	945 067	52,7%
+ Personalaufwand	854 709	844 282	910 662	933 133	960 452	12,4%	3,0%	55,4%	1 177 115	22,6%
+ Subventionen für den Betrieb	50 529	36 700	36 500	35 850	25 300	-49,9%	-15,9%	1,5%	41 230	63,0%
+ Sonstige Verwaltungsaufwendungen	152 977	146 673	140 352	139 533	129 701	-15,2%	-4,0%	7,5%	160 285	23,6%
<b>= Verwaltungsaufwand (B)</b>	<b>1 621 148</b>	<b>1 617 967</b>	<b>1 697 059</b>	<b>1 724 591</b>	<b>1 734 186</b>	<b>7,0%</b>	<b>1,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 323 697</b>	<b>34,0%</b>
<b>Bruttobetriebsüberschuss (A-B)</b>	<b>393 222</b>	<b>297 730</b>	<b>395 533</b>	<b>473 687</b>	<b>289 923</b>	<b>-26,3%</b>	<b>-7,3%</b>		<b>310 657</b>	<b>7,2%</b>
<i>in % der Verwaltungserträge</i>	19,5%	15,5%	18,9%	21,5%	14,3%	-26,6%			11,8%	-17,7%
+/- Finanzergebnis	-9 222	-7 728	-6 162	-4 518	-2 935	-68,2%	-24,9%		- 1 949	-33,6%
- Außerordentliche Subventionen an Dienststellen öffentliche Industrie- und Handelsunternehmen	0	0	0	0	0				-	
+/- Sonstige reale außerordentliche Erträge und Aufwendungen	13 835	24 322	7 317	6 773	17 787	28,6%	6,5%		10 562	-40,6%
<b>= Brutto-AFA</b>	<b>397 835</b>	<b>314 324</b>	<b>396 689</b>	<b>475 942</b>	<b>304 775</b>	<b>-23,4%</b>	<b>-6,4%</b>		<b>319 270</b>	<b>4,8%</b>
<i>in % der Verwaltungserträge</i>	19,7%	16,4%	19,0%	21,7%	15,1%	-23,8%	kumulativ		12,1%	-19,5%
- Kapitalannuität der Schulden	31 300	32 794	34 361	27 866	22 656	-27,6%	148 976		22 949	1,3%
<b>= Netto- oder verfügbarer CAF (C)</b>	<b>366 535</b>	<b>281 530</b>	<b>362 328</b>	<b>448 077</b>	<b>282 120</b>	<b>-23,0%</b>			<b>296 320</b>	<b>5,0%</b>

Quelle: Anafi-Software nach Verwaltungskonten<sup>25</sup>

## 7.1.2 Verwaltungserlöse, die sich zwischen 2016 und 2020 überwiegend aus drei Betriebsmitteln zusammensetzen

Die Verwaltungserträge (durchschnittlich 2 Mio. € pro Jahr) stiegen zwischen 2016 und 2019 um 9% (+0,18 Mio. €), bevor sie im letzten Jahr einen Rückgang um 8% (-174.170 €) verzeichneten. Dieser ist vor allem auf die Schrumpfung zweier Einnahmekategorien im Jahr 2020 zurückzuführen:

- Institutionelle Ressourcen (-15,4%; -90.208 €) aufgrund der ungewöhnlichen Präsenz des jährlichen Beitrags, den das Departement 2018 für die Reinigung der Strände gezahlt hat (ca. 50.000 €), in der Gesamtsumme für 2019 ;
- Betriebsmittel (-6,6 %; -76.045 €), da die jährliche Rückzahlung vom BA des Campingplatzes im Jahr 2020 um 150.000 € gesenkt wird.



Graphique n° 2 : distribution et évolution des revenus de gestion

Quelle: CRC, Anafi-Software nach den Verwaltungskonten

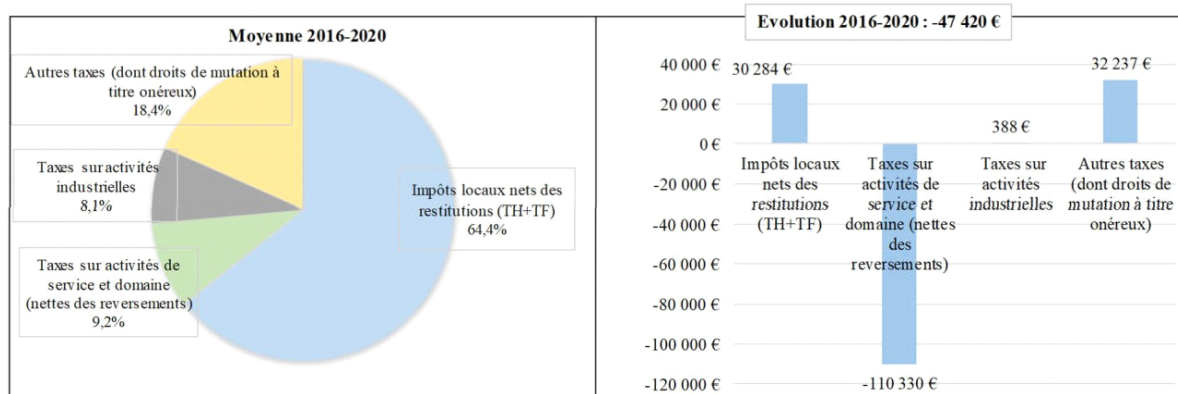
Ströme mit den Nebenhaushalten gemacht wurden.

Die Finanzlage des Haupthaushalts zeichnet sich durch die Dominanz der Betriebsmittel aus, die für mehr als die Hälfte der Verwaltungserträge verantwortlich sind. Drei Erträge bildeten zwischen 2016 und 2020 zusammen 44 % der Bewirtschaftungserträge: die von Euronat gezahlte Miete (24,4 %) und die beiden Rücküberweisungen aus den Nebenhaushalten Wald und städtischer Campingplatz (19,4 %).

Im Jahr 2020 brachten die Betriebserträge 450 € pro Einwohner ein, was fast neunmal so viel ist wie der Durchschnitt der Strate (51 €).

### 7.1.2.1 Steuereinnahmen, die nur ein Fünftel der Einnahmen erwirtschafteten

Graphique n° 3 : Verteilung und Entwicklung der Steuereinnahmen



Quelle: Anafi-Software nach Verwaltungskonten

Die eigenen Steuereinnahmen (414.640 € im Jahr 2020), die sich aus lokalen Steuern abzüglich Erstattungen, Dienstleistungs- und Domänensteuern, Gewerbesteuern und sonstigen Steuern - hauptsächlich Handänderungssteuern - zusammensetzen, machten nur etwa ein Fünftel der Einnahmen aus der Verwaltungstätigkeit aus. Dieser Anteil ist mehr als halb so hoch wie der Durchschnitt der Vergleichsschicht (46,4 %).

Der starke Rückgang im Jahr 2020 im Vergleich zur Gesamtsumme von 2016 (- 10,3 % ; - 47.420 €) ist auf die Übertragung der Kurtaxe im Jahr 2017 an den Gemeindeverband Médoc Atlantique mit der Zuständigkeit für den Tourismus zurückzuführen<sup>26</sup>. Ihr Aufkommen wurde bis dahin unter der Rubrik Steuern auf Dienstleistungstätigkeiten und Domänen verbucht (- 84 % zwischen 2016 und 2020). Alle anderen Kategorien von Steuereinnahmen steigen. Der Verlust der Kurtaxe wurde durch die Hinzufügung eines Pauschalbetrags zur Ausgleichszuweisung ausgeglichen.

### 7.1.2.2 Eine dynamische Besteuerung der Haushalte

Die Einnahmen aus den drei Haushaltssteuern (Wohnsteuer oder TH, Steuer auf bebaute Grundstücke oder TFB, Steuer auf unbebaute Grundstücke oder TFNB), die vollständig der Gemeinde zufließen, lieferten zwei Drittel der eigenen Steuereinnahmen (durchschnittlich 64,4 %) bzw. 13,3 % der Verwaltungserträge. Ihre Gesamtsumme belief sich im Jahr 2020 auf 272.995 €.

<sup>26</sup> Siehe § 3.2. Im Jahr 2016 belief sich sein Ertrag auf 116.819 €.

### 7.1.2.3 Überdurchschnittlich hohe und dynamische Steuergrundlagen

Während des gesamten Zeitraums sind die Steuergrundlagen vergleichsweise hoch, mit Pro-Kopf-Werten, die deutlich über dem Durchschnitt der Schicht liegen: + 91 % für die TH, also fast doppelt so hoch, + 61 % für die TFB und + 32 % für die TFNB. Zwischen 2016 und 2020 haben sich die TH- und TFB-Steuer um 19 % bzw. 10,9 % ausgeweitet. 71 % des Anstiegs der TH-Grundlagen (insgesamt +0,36 Mio. €, davon +0,5 Mio. € in den Jahren 2015 und 2020) sind auf die physische Entwicklung zurückzuführen. + 0,34 Mio. € zwischen 2017 und 2019) und 52 % aus dem Anstieg der TFB-Grundlagen. Im Jahr 2019 zählten die Berichte 1386 bis TH 159 mehr TH-besteuerte Wohnsitze als im Jahr 2016, darunter 89 Hauptwohnsitze.

Tableau n° 11 : Beitrag der physischen Entwicklung und der pauschalen Aktualisierungen zur

## Entwicklung der Grundlagen (in € und in %) zwischen 2016 und 2020

Zwischen 2016 und 2020				
Wohnsteuer	1	Effekt der physischen Entwicklung	+ 364 226	71%
	2	Auswirkung der pauschalen Abzinsungen	+ 145 403	29%
	=1+2	Erhöhung der jährlichen Basis	+ 509 629	100%
Bebaute Grundstücke	1	Effekt der physischen Entwicklung	+ 113 446	52%
	2	Auswirkung der pauschalen Abzinsungen	+ 103 962	48%
	=1+2	Erhöhung der jährlichen Basis	+ 217 408	100%

*Quelle: CRC aus den Berichten 1259*

Das System der Abschläge blieb unverändert, wobei die beiden obligatorischen Abschläge mit den Mindestsätzen<sup>27</sup> und nur einer der drei möglichen fakultativen Abschläge, der allgemeine Grundfreibetrag mit einem Satz von 15%<sup>28</sup>, angewandt werden.

### 7.1.2.4 Vergleichsweise niedrige Steuersätze und Pro-Kopf-Erträge

Trotz einer Aufwertung um 2 % im Jahr 2017 bleiben die Sätze der Haushaltssteuern über den gesamten Zeitraum hinweg sehr deutlich unter den Durchschnittswerten der Strate: - 64 % für TH, - 61 % für TFB und - 67 % für TFNB. Ihr Niveau erklärt die bescheidenen Erträge pro Einwohner im Vergleich zu den Vergleichsdurchschnitten: - 31 % für die TH, - 36 % für die TFB und - 43 % für die TFNB.

Im Jahr 2021 lag die Steuerlastquote<sup>29</sup> bei 0,659783, im Vergleich zu einem Durchschnitt der Strate von 1,088362. Diese Differenz zeugt von einer weitaus geringeren Steuerbelastung als die, die im Durchschnitt in den anderen Gemeinden der nationalen Schicht zu beobachten ist. Die Gemeinde hat also noch Spielraum, zumal sie weder die Leerstandssteuer eingeführt noch die Wohnsteuer auf Zweitwohnsitze erhöht hat.

<sup>27</sup> Der Familienlastenabschlag für eine oder zwei unterhaltsberechtigten Personen (10 %) und der Abschlag ab der dritten Person (15 %).

<sup>28</sup> Die beiden anderen fakultativen Steuerfreibeträge sind der besondere Grundfreibetrag und der besondere Grundfreibetrag für Behinderte.

<sup>29</sup> L'effort fiscal rapporte les produits de la taxe d'habitation, des deux taxes foncières, de la taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe ou redevance pour l'enlèvement des ordures ménagères, au potentiel

fiscal de la taxe d'habitation et des deux taxes foncières, majoré des produits de la taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés non bâties (cf. Artikel L. 2334-5 des CGCT).

### 7.1.2.5 Die Abschaffung der Wohnsteuer auf Hauptwohnsitze

Die Wohnsteuer auf Hauptwohnsitze wurde in zwei Schritten abgeschafft. Durch Artikel 5 des Haushaltsgesetzes für 2018 wurden zunächst 80 % der Haushalte schrittweise von der TH auf ihren Hauptwohnsitz befreit (-30 % ab 2018, -65 % im Jahr 2019 und -100 % im Jahr 2020). Die Abschaffung der TH für die 20 % der Steuerpflichtigen, die diese Steuer noch zahlen müssen, begann 2021 und wird 2023 abgeschlossen sein, wobei ein identischer Reduzierungsplan wie 2018 angewendet wird.

Bis 2021 glich der Staat die Einnahmeverluste der Gemeinden und Gemeindeverbände im Rahmen der 2017 geltenden Steuersätze und -abschläge aus. Seit dem 1. Januar 2021, dem Datum, ab dem die Gemeinden und EPCI keine Einnahmen aus der TH für Hauptwohnsitze mehr erhalten, gilt ein neues Finanzierungsschema. Das durch Artikel 16 des ursprünglichen Haushaltsgesetzes für 2020 eingeführte System sieht vor, dass der Anteil des Departements an der auf ihrem Gebiet erhobenen TFB durch eine einfache Übertragung des Steuersatzes den Gemeinden zugewiesen wird, und schafft einen

Neutralisierungsmechanismus auf der Grundlage der Berechnung eines Korrektorkoeffizienten (des "Coco"). Durch den Vergleich der nach dem alten System berechneten Einnahmen ("Vorher-Einnahmen") mit denen, die sich aus dem neuen System ergeben ("Nachher-Einnahmen"), soll der Berichtigungskoeffizient jeder Gemeinde einen Ausgleich in Höhe des verlorenen TH-Aufkommens garantieren.

**Tableau n° 12 :Elemente, die bei der Berechnung des "Coco" berücksichtigt werden**

Einnahmen vor	Einnahmen nach
Kommunales Aufkommen der Wohnsteuer für Hauptwohnsitze (THRP) (THRP-Grundlagen 2020 x Steuersatz 2017)	Übertragene departementale Taxe foncière sur le bâti (TFB) (Basis DEP 2020 x DEP-Satz 2020)
Kommunale TH-Ausgleichszulagen 2020	FB-Ausgleichszulagen der Departements 2020
Durchschnittliche Zweitwohnungen (RS) TH KOM 2017-2018- 2019	Durchschnitt RS FB DEP 2017-2018-2019
Kommunales TFB-Produkt (Basis KOM 2020 x Steuersatz KOM 2020)	Kommunales TFB-Produkt (Basis KOM 2020 x Steuersatz KOM 2020)

*Quelle: Artikel 16 LFI 2020*

Im Falle eines "Coco"-Wertes über 1 erhält die Gemeinde eine zusätzliche Einnahme (sog. unterkompensierte Gemeinde). Im gegenteiligen Fall (Wert unter 1) muss sie einen Teil der TFB-Einnahmen zurückerstatten (überkompensierte Gemeinde), außer wenn die Überkompensation weniger als 10.000 € beträgt. Der "Coco" ist fest und wird jedes Jahr auf die TFB-Einnahmen der Gemeinde angewendet. Wenn die Grundlagen steigen, wird die unterkompensierte Gemeinde ihren Ausgleich erhöhen (Zahlung) und die überkompensierte Gemeinde ihren Beitrag erhöhen (Abgabe). Umgekehrt, wenn die Grundlagen sinken, wird die unterkompensierte Gemeinde eine Verringerung ihres Ausgleichs hinnehmen müssen, während die überkompensierte Gemeinde von einer Verringerung ihres Beitrags profitieren wird.

Die automatische Übertragung des Departementsanteils an der TFB (17,46 %) im Jahr 2021 erhöhte den kommunalen Steuersatz für diese Steuer auf 23,58 % (gegenüber einem Ausgangswert von 6,12 % im Jahr 2020). Da die Gemeinde zu den sogenannten überkompensierten Gemeinden gehört, zahlte sie im Jahr 2021 einen Beitrag von 331.685 €.

### **7.1.2.6 Die Miete, die von Euronat gezahlt wird, und die Rückzahlungen von BAs machen den größten Teil der Betriebseinnahmen aus.**

Die Analyse der Betriebsressourcen wurde nach der Korrektur der zahlreichen identifizierten Verbuchungsfehler durchgeführt, da diese jedes Jahr die Zwischensummen der verschiedenen Rubriken und in den Jahren 2019 und 2020 die Gesamtsumme der Betriebseinnahmen veränderten<sup>30</sup>. Zwischen 2016 und 2020 bestanden mehr als 80 % der Betriebsmittel (1,08 Mio. € im Jahr 2020) und 44 % der Verwaltungserträge aus drei Einnahmen: die von Euronat gezahlte Miete (0,5 Mio. € pro Jahr) und die jährlichen Rückzahlungen der beiden BAs des Waldes (0,1 Mio. €) und des Campingplatzes (0,29 Mio. €). Darüber hinaus erhält die Gemeinde weitere Mieteinnahmen in Höhe von 40.000 € pro Jahr.

### **7.1.2.7 Institutionelle Ressourcen**

Die DGF (Dotation globale de fonctionnement) ist der Hauptbestandteil (85% im Durchschnitt) der institutionellen Ressourcen, die im Jahr 2020 26% der Verwaltungseinnahmen (0,49 Mio. €) ausmachten. Während des gesamten Zeitraums blieb der DGF-Betrag pro Einwohner (318 €) weit über dem Durchschnitt der Schicht (147 €). Die ab 2018 von Jahr zu Jahr stark schwankenden Beteiligungen aus dem Departement Gironde bestehen aus Zuschüssen, die den Großteil der Kosten für die Strandreinigung (ca. 50.000 € pro Jahr) ausgleichen. Die fehlende Erfassung dieser Art von Einnahmen

in den Jahren 2018 und 2020 sowie der hohe Betrag, der 2019 erfasst wurde, sind auf Zahlungsverzögerungen zurückzuführen.<sup>31</sup>

### 7.1.3 Die laufenden Verwaltungsausgaben steigen zwischen 2016 und 2020 um 6,5%.

Die laufenden Kosten (1,74 Mio. € im Jahr 2020), die durch die Addition der Zinsaufwendungen zu den Verwaltungsaufwendungen ermittelt werden, sind zwischen 2016 und 2020 um 106 751 € (+ 6,5 %) gestiegen, was auf den Anstieg der Personalkosten (+ 12,4 %, + 105 743 €) und der allgemeinen Kosten (+ 10 %, + 55 801 €) zurückzuführen ist. Die anderen drei Komponenten der laufenden Kosten sind dagegen rückläufig (- 25,8 %; - 54.793 €).

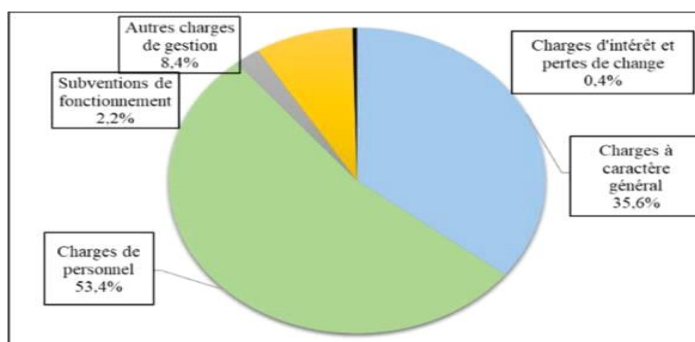
Die Betriebskosten addieren die laufenden Kosten und die außergewöhnlichen Kosten. Im Verhältnis zur Bevölkerung lagen sie zwischen 2016 und 2020 1,9-mal höher als der Durchschnitt der Strate.

<sup>30</sup> Aufgrund der fälschlichen Verbuchung von Erstattungen der BA für die Kosten des zur Verfügung gestellten Personals in Konto 6419 (Erstattungen für Personalbezüge). Siehe § 6.5.

<sup>31</sup> Diese Verschiebungen hätten neutralisiert werden können, indem die erwarteten Jahresbeträge als zuzuordnende

Einnahmen verbucht worden wären, auch wenn die Verwendung dieser Buchungstechnik in Gemeinden mit weniger als 3.500 Einwohnern nicht vorgeschrieben ist.

**Graphique n° 4 : durchschnittliche Verteilung des Verwaltungsaufwands**



Quelle: CRC, Anafi-Software nach den Verwaltungskonten

#### 7.1.3.1 Personalkosten machen den größten Teil der gesamten laufenden Kosten aus

Mit einem Anstieg von 12,4 % gegenüber 2016 (+105.742 €) erreichten die Gesamtbezüge vor Erstattungen im Jahr 2020 einen Wert von 960.452 €. Nach Herausnahme der Personalkostenerstattungen von den BA, die um die in Abschnitt 8.5 ermittelten Fehler bereinigt wurden, fällt der Anstieg um 0,4 Prozentpunkte geringer aus: 12 % statt 12,4 %. Im Jahr 2020 stammten die Erstattungen zu 41,5 % aus dem BA für den Campingplatz, zu 28,6 % aus dem BA für die Unterkünfte, zu 17,5 % aus dem BA für den Wald und zu 12,4 % aus dem BA für die Abwasserentsorgung.

Abgesehen von der Personalentwicklung (+ drei Mitarbeiter zwischen 2016 und 2020<sup>32</sup>) ist der Anstieg der Bruttogehälter auf den Effekt des GVT (Gleitende Alterung) zurückzuführen, der mit dem Effekt der wichtigsten nationalen Maßnahmen gekoppelt ist, die in diesem Zeitraum in Kraft getreten sind, insbesondere: die Erhöhung des Indexpunktes in zwei Schritten (+ 0,6 % zum 1<sup>er</sup> Juli 2016 und + 0,6 % zum 1<sup>er</sup> Februar 2017), das 2016 eingeführte Protokoll "Parcours professionnels, carrières et rémunérations" (PPCR), dessen Anwendung sich bis 2021 erstreckte, oder auch die Weitergabe der regelmäßigen Erhöhungen des SMIC an die Gehälter und die Indexskalen der Bediensteten der Kategorie C (85 % des Personalbestands in

Festanstellung im Jahr 2020). Die Anwendung der Entschädigungsregelung, die Funktionen, Erschwernisse, Fachwissen und berufliches Engagement berücksichtigt (RIFSEEP), war ebenfalls obligatorisch, da die Texte zu den Prämien, die sie ersetzte, größtenteils 2016 und 2017 abgeschafft wurden. Seine schrittweise Einführung in drei Stufen in den Jahren 2016 und 2017 ging nicht mit einer Erhöhung der gezahlten Entschädigungsbeträge vor 2021 einher.<sup>33</sup>

Im Jahr 2020 überstieg der Personalaufwand pro Kopf das 2,5-fache des Strategiedurchschnitts (691 € gegenüber 275 €), was bei einer 2,9-fach höheren Mitarbeiterzahl als der nationale Vergleichsdurchschnitt nicht überrascht.

### 7.1.3.2 Allgemeine Kosten, die sich hauptsächlich aus Anschaffungen und Ausgaben für Wartung und Reparaturen zusammensetzen

Die allgemeinen Kosten (0,62 Mio. € im Jahr 2020) machten 36% der jährlichen laufenden Kosten in diesem Zeitraum aus und waren damit nach den Personalkosten der zweitgrößte Posten der laufenden Kosten. Der Großteil der Ausgaben bestand aus Einkäufen (32%) und Instandhaltungsausgaben.

<sup>32</sup> Zwei Vertragsarbeiter und ein festangestellter Mitarbeiter. Siehe § 4.1.

<sup>33</sup> Siehe § 4.2.

und Reparaturen (21 %) betrug die Gesamtsumme pro Kopf mehr als das Doppelte des Durchschnitts der Strate. Nach einem deutlichen Anstieg zwischen 2016 und 2019 (+ 9,4 %) verlangsamte die Gesundheitskrise ihren Anstieg zwischen 2019 und 2020 (+ 0,4 %), wobei mehrere Ausgabenposten einbrachen, darunter die Ausgaben für Instandhaltung und Reparaturen (- 24 %; - 33 964 €) und die Ausgaben für Werbung, Veröffentlichungen und Öffentlichkeitsarbeit (- 58 %; - 45 803 €). Nur die Ausgaben für Honorare, Studien und Forschung verzeichneten 2020 einen sehr starken Anstieg: Sie stiegen um das 2,5-fache im Vergleich zum Durchschnitt der fünf vorangegangenen Jahre (131.832 € gegenüber 52.882 €), was auf einen Anstieg der Kosten für Urkunden und Rechtsstreitigkeiten sowie auf eine stärkere Inanspruchnahme von juristischen Dienstleistungen und Audits zurückzuführen ist.

## 7.1.4 Die Investitionsabteilung

### 7.1.4.1 Ausgeglichenheit des Investitionsabschnitts zwischen 2016 und 2020

Tableau n° 13 :die Finanzierung von Investitionen

in €	2016	2017	2018	2019	2020	Kumuliert 2016/2020		2021 endgültig
						in €	in %	
<b>RESSOURCEN</b>								
Netto- oder verfügbarer CAF	366 535	281 529	362 328	448 076	282 120	1 740 589	45,4%	296 320
Inv. Einnahmen ohne Kreditaufnahme	420 392	319 962	433 099	217 793	178 870	1 570 117	41,0%	171 044
Neue Anleihen des Jahres	0	0	0	0	0	0	0,0%	0
Mobilisierung des gesamten Nettoumlaufvermögens	287 191	226 991	0	0	6 986	521 169	13,6%	291 229
<b>GESAMTRESSOURCEN</b>	<b>1 074 118</b>	<b>828 483</b>	<b>795 428</b>	<b>665 870</b>	<b>467 977</b>	<b>3 831 874</b>	<b>100%</b>	<b>758 593</b>
<b>STELLEN</b>								
Ausrüstungsausgaben (einschließlich Regiearbeiten )	1 074 378	828 783	545 583	327 299	467 977	3 244 018	84,7%	758 593
Ausrüstungssubventionen (einschließlich Sachsubventionen)	0	0	134 781	107 770	0	242 551	6,3%	0
+/- Spenden, Zuschüsse und Sachbeteiligungen	0	0	0	-594	0	-594	0,0%	0
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten und Bürgschaften	-260	-300	-570	-20	0	-1 150	0,0%	0
Wiederaufbau des gesamten Nettoumlaufvermögens	0	0	115 634	231 415	0	347 049	9,1%	0
<b>GESAMTBESCHÄFTIGUNG</b>	<b>1 074 118</b>	<b>828 483</b>	<b>795 428</b>	<b>665 870</b>	<b>467 977</b>	<b>3 831 874</b>	<b>100%</b>	<b>758 593</b>

Quelle: CRC, Anafi-Software, nach Verwaltungskonten

Die Investitionen wurden ohne neue Kredite finanziert, mithilfe des Selbstfinanzierungsvermögens (45 % der Gesamtsumme zwischen 2016 und 2020), von Investitionseinnahmen (41 %) und durch die Mobilisierung des Betriebskapitals (13,6 %). Die Investitionseinnahmen ohne Kreditaufnahme setzen sich überwiegend aus FCTVA- Rückzahlungen (46 % zwischen 2016 und 2020) und den Einnahmen aus der Erschließungssteuer<sup>34</sup> (26 %) zusammen.

### 7.1.3.1 Insgesamt 3,2 Mio. € an Kapitalausgaben zwischen 2016 und 2020

Mit Gesamtausgaben von 3,2 Mio. € waren die Investitionsanstrengungen 1,9 Mal höher als der Durchschnitt der demografischen Schicht (524 € pro Einwohner gegenüber 292 €).

Er finanzierte mehrheitlich Straßenbauarbeiten (19 %), die Entwicklung des Marktfleckens (16 %) und verschiedene Gebäude (26 %), meist in haushaltstechnisch individualisierten Operationen. 59 % der Ausgaben (1,9 Mio. EUR) wurden in den Jahren 2016 und 2017 getätigt.

Die Stadt führt keinen mehrjährigen Investitionsplan durch und verfügte bis 2021 nicht über eine Diagnose des Vermögens. Die neue Amtszeit beauftragte zwei Kanzleien mit folgenden Aufgaben

<sup>34</sup> Der Satz des Gemeindeanteils beträgt 4 %, außer in einem Gemeindegebiet, in dem ein erhöhter Satz von 13 % angewendet wird.

eine Raumdiasgnose und einen Leitplan erstellen. In diesem zweiten Dokument werden alle geplanten Entwicklungsprojekte aufgeführt, von denen einige eine Überarbeitung des lokalen Bebauungsplans erfordern, ohne jedoch die Kosten dafür zu veranschlagen oder einen Zeitplan vorzuschlagen. Die Vermögensdiagnose bestätigt, dass die Haushaltsplanung bislang nicht die Instandsetzung des Kulturerbes, sondern nur die Ausgaben für Wartung und Instandhaltung umfasste.

### **Recommandation n° 7: einen mehrjährigen Investitionsplan für alle Haushalte aufstellen und dabei eine Rangfolge der Projekte sowie deren Finanzierungsmodalitäten festlegen.**

In ihrer Antwort erkannte die Bürgermeisterin den Nutzen eines mehrjährigen Investitionsplans an, ein Dokument, das für eine Gemeinde von der Größe Grayan-et-l'Hôpitals nicht zwingend erforderlich ist. Sie erklärte, dass eine erste Version dieses Dokuments bis Ende 2022 vorliegen sollte.

#### **7.1.3.2 Eine Schuldentilgung**

Im Jahr 2020 schuldete der Kernhaushalt noch ein einziges festverzinsliches Darlehen (5,14%), das sich laut Haushaltsrechnung auf 40.170 € und laut Verwaltungsrechnung auf 33.599 € belief. Nach der Begleichung der letzten beiden Raten (2021 und 2022) wird er abgerechnet.

#### **7.1.5 Ein Jahr 2021, das durch höhere Erträge und Aufwendungen für die Verwaltung sowie höhere Investitionsausgaben gekennzeichnet ist**

Im Jahr 2021 erwirtschaftete der Kernhaushalt einen komfortablen Netto-Cashflow von rund 296.320 €, der um rund 51.800 € unter dem Durchschnitt des Zeitraums 2016-2020 liegt. Wie im Primärhaushalt vorgesehen, ist das Haushaltsjahr 2021 durch einen sehr starken Anstieg der Erträge (+30%) und der Aufwendungen (+34%; +589.511 €) im Vergleich zu 2020 gekennzeichnet. Während die Erträge dem Betrag nach (+610.245 €) der Pachtgebühr entsprechen, die künftig vom Haushalt des städtischen Campingplatzes gezahlt wird, steigen alle Aufwandsposten, darunter alle Rubriken der allgemeinen Kosten, deutlich an. Die Entwicklung der Personalausgaben (+ 23 %) ist auf die im Jahr 2021 vorgenommenen Einstellungen zurückzuführen (6,5 Bedienstete sind in zwölf Monaten mehr anwesend als im Jahr 2020)<sup>35</sup>. Die Ausgaben für Honorare, Studien und Forschung, die 2020 im Vergleich zum Durchschnitt der vier vorangegangenen Jahre (2016-2019) um das 2,5-fache gestiegen waren, stiegen um weitere 14 % auf 149.941 € im Jahr 2021.

Bereinigt um die Änderungsbeschlüsse sah der Haushaltsplan 2021 Investitionsausgaben in Höhe von 1,5 Mio. € vor, was etwa der Hälfte der Ausgaben der letzten fünf Jahre entspricht. Die Gemeinde hat zwei Drittel der geplanten Ausgaben in Höhe von rund 1 Mio. € realisiert (davon 264.500 € als noch zu realisierende Ausgaben). Es wurden keine Kredite aufgenommen.



## 7.2 Der Verwaltungshaushalt der Forstwirtschaft

Der Gemeindewald (1.624 ha) fällt unter das Forstregime, ein spezielles Rechtssystem, das im Forstgesetzbuch beschrieben ist und dessen Umsetzung dem Office national des forêts (ONF) anvertraut ist. Da eine Waldgemeinde uneingeschränkter Eigentümer ihrer Wälder bleibt, beschließt sie auf Vorschlag des ONF das Programm der jährlich durchzuführenden Arbeiten und legt langfristige Ziele fest, die dem Forsteinrichtungsdokument zugrunde liegen. Dieses Dokument, das vom ONF vorbereitet und anschließend vom Gemeinderat genehmigt wird, listet die Leitlinien im Hinblick auf eine nachhaltige Bewirtschaftung über einen Zeitraum von 20 Jahren auf. Das ONF sorgt für die Erhaltung der forstwirtschaftlichen Bestimmung der Grundstücke, erstellt das Einschlagsprogramm, bestimmt die zu fallenden Bäume, überwacht die Einschläge und organisiert die Vermarktung des Holzes. Sie übermittelt der Gemeinde jährlich die Liste der Parzellen, die vom Einschlagsprogramm betroffen sind.

Das Budget zeichnet auf der Ausgabenseite den Kauf und die Wartung der "Wald"- Maschinen sowie die Leistungen der Entbuschung und Abholzung und auf der Einnahmenseite den Verkauf von Holz nach. Die aus dem Nebenhaushalt finanzierten Maßnahmen ergeben sich alle aus dem Programm, das von der ONF auf der Grundlage des Forsteinrichtungsdokuments festgelegt wurde. Da der Haushalt keine Schulden hat, weist er einen strukturellen Überschuss auf, da 60 % der eingenommenen Erträge zwischen 2016 und 2020 an den Haupthaushalt zurückgeführt wurden (insgesamt 0,53 Mio. €).

Die regionale Rechnungskammer fordert die Gemeinde auf, einen mittelfristigen Geschäftsplan zu erstellen, der die erwarteten Einnahmen und die notwendigen Ausgaben, insbesondere für neue Einrichtungen, vorsieht, um die Höhe der künftigen Rückzahlungen zu bestimmen.

## 7.3 Eine gesunde konsolidierte Finanzlage bis Ende 2020

Zu 96% aus den Schulden der Nebenhaushalte bestehend, darunter auch die Schulden der Abteilung für kollektive Abwasserentsorgung, beliefen sich die konsolidierten Schulden Ende 2020 auf rund 1 Mio. €. Dies war ein Rückgang um 12 % gegenüber 2016 und entsprach nur einem Jahr der Brutto-Cashflow aller Haushalte. Die konsolidierte Nettoliquidität der Haushalte mit Verwaltungscharakter, hauptsächlich des Kernhaushalts, ist reichlich vorhanden, mit einem durchschnittlichen Stand am 31. Dezember jedes Jahres, der einem Jahr der konsolidierten laufenden Kosten entspricht. Es wurden keine Liquiditätslinien gezeichnet.

## 8 STADTPLANUNG UND FLÄCHENMANAGEMENT

Das geänderte Gesetz Nr. 86-2 vom 3. Januar 1986 über die Gestaltung, den Schutz und die Inwertsetzung der Küste, das sogenannte Loi Littoral, enthält strenge Vorschriften für die Stadtplanung in den 1212 Gemeinden, die als Küstengemeinden bezeichnet werden und zu denen auch Grayan-et-l'Hôpital gehört. Das Gesetz unterwirft die Gemeinden, die an den Ozean grenzen, vor allem drei Arten von Einschränkungen: die Anwendung des Prinzips der Nichtbebaubarkeit des Hundert-Meter-Streifens, eine starke Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten und den verstärkten Schutz der Naturgebiete. Anhang 1 fasst die wichtigsten Bestimmungen zusammen, die heute gelten.

## 8.1 Eine Gemeinde, die sich stark entwickelt

### 8.1.1 Eine Baudynamik, die bereits im Evaluierungsbericht zum territorialen Kohärenzplan festgestellt wurde

Mehrere Indikatoren, die im Bewertungsbericht des Schemas der territorialen Kohärenz (SCoT<sup>36</sup>) des ehemaligen Gemeindeverbands Pointe-du-Médoc aus dem Jahr 2011 vom Juli 2017 enthalten sind, belegen eine signifikante städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zwischen 2010 und 2017:

- Zwischen 2015 und 2017 belief sich die Gesamtfläche der Neubauten in Grayan-et- l'Hôpital auf 5.649 m<sup>2</sup>, was 18 % der Gesamtfläche aller Neubauten im ehemaligen EPCI (31.399 m<sup>2</sup>) entsprach, obwohl die Gemeinde nur die sechstgrößte (von elf) Gemeinde nach der Zahl der ganzjährigen Einwohner war (9 % der Gesamtzahl) und ihr Gebiet nur 10 % der Fläche des interkommunalen Gebiets ausmachte;
- zwischen 2010 und 2015 :
  - Die Siedlungsfläche hat in fünf Jahren um 14 Hektar (ha) zugenommen (+3,3 %). Diese Erweiterung machte 8,1 % der zusätzlichen Siedlungsfläche aus, die zwischen 2010 und 2015 innerhalb des EPCI erschlossen wurde (+ 173 ha; + 5,8%);
  - Die Flächeninanspruchnahme für bebaute Flächen stieg um 5,1 % und damit schneller als auf interkommunaler Ebene (+4,4 %). Mit 18,5 ha machte die neu geschaffene Fläche an künstlich bebautem Boden rund 14,3 % der im interkommunalen Gebiet hinzugefügten Fläche aus (+ 129,3 ha);
  - der Bericht berichtet von 140 neuen Wohnungen, die zwischen 2010 und 2015 gebaut wurden, was 10,4 % der insgesamt in der ehemaligen Interkommunale (1.349) gebauten Wohnungen entspricht.

### 8.1.2 Eine ständig wachsende Bevölkerung und Neubauten

Die PLU von 2004 prognostizierte, ausgehend von einem Anstieg um 60 % in 20 Jahren, eine ständige Bevölkerung von 1 172 Einwohnern im Jahr 2020. Diese Prognose wird mit 1 390 gezählten Einwohnern im Jahr 2020 übertroffen. Dasselbe gilt wahrscheinlich auch für die Anzahl der erwarteten neuen Wohnungen, da zwischen 2016 und 2021 152 Baugenehmigungen für neue Einfamilienhäuser erteilt werden, zu denen die 140 neuen Wohnungen hinzukommen, die zwischen 2010 und 2015 gebaut wurden und im Präsentationsbericht des SCoT identifiziert wurden.

<sup>36</sup>Das Schema der territorialen Kohärenz (SCoT) ist ein langfristiges (ca. 20 Jahre) strategisches Planungsdokument, das durch das Gesetz "Solidarité et renouvellement urbains" (SRU) vom 13. Dezember 2000 geschaffen wurde. Es kann u.

a. von einem EPCI erstellt und geleitet werden und dient als Bezugsrahmen für verschiedene sektorale Politiken, insbesondere für solche, die sich auf Fragen der Stadtplanung, des Wohnungsbaus, der Raumordnung, der Mobilität, der Handelsplanung oder auch der Umwelt konzentrieren. Der SCoT ist ein verbindliches Dokument: Ohne ihn unterliegen die Gemeinden der "Regel der begrenzten Urbanisierung", die verhindert, dass neue Flächen für die Urbanisierung erschlossen werden.

Laut den von der Gemeinde bereitgestellten Extraktionsergebnissen sind die Grundstücke für Neubauten zu Wohnzwecken mit einer durchschnittlichen Fläche von 1.781 m<sup>2</sup> sehr groß, wobei 80% der Grundstücke größer als 1.032 m<sup>2</sup> sind.

Diese Daten spiegeln einen hohen Flächenverbrauch wider, der durch das Alter der PLU und den zweifellos irregulären Charakter eines Teils ihrer Bestimmungen begünstigt wird<sup>37</sup>. Es wäre logisch, 3, place des Grands Hommes CS 30059 - 33064 BORDEAUX CEDEX - [www.ccomptes.fr](http://www.ccomptes.fr)

wenn die angekündigte Überarbeitung der PLU zu einer drastischen Reduzierung der Grundfläche für Neubauten führen würde.

**Tableau n° 14 :Genehmigungen für Neubauten zu Wohnzwecken**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016-2021
<b>Anzahl der Genehmigungen von ausgestellt Bau</b>	25	25	30	19	19	34	<b>152</b>
<b>Durchschnittliche Fläche</b>	1 552 m <sup>2</sup>	1 787 m <sup>2</sup>	1 645 m <sup>2</sup>	1 992 m <sup>2</sup>	1 699 m <sup>2</sup>	1 988 m <sup>2</sup>	<b>1 781 m<sup>2</sup></b>
<b>Mittlere Fläche</b>	1 478 m <sup>2</sup>	1 539 m <sup>2</sup>	1 299 m <sup>2</sup>	1 835 m <sup>2</sup>	1 656 m <sup>2</sup>	1 730 m <sup>2</sup>	<b>1 567 m<sup>2</sup></b>
<b>80 % der Flächen sind größer als</b>	924 m <sup>2</sup>	1 090 m <sup>2</sup>	786 m <sup>2</sup>	1 160 m <sup>2</sup>	1 135 m <sup>2</sup>	1 060 m <sup>2</sup>	<b>1 032 m<sup>2</sup></b>

*Quelle: Extraktion durch die Gemeinde auf Anfrage der Kammer*

## **8.2 Ein PLU aus dem Jahr 2004, das nie mit dem SCoT in Einklang gebracht wurde**

### **8.2.1 Ein 2011 genehmigter SCoT, der nun überarbeitet wird**

Die Communauté de communes de la Pointe-du-Médoc hatte am 13. August 2011 ein SCoT verabschiedet. Acht Monate nach ihrer Gründung genehmigte die Gemeindegemeinschaft Médoc Atlantique am 3. August 2017 die Bewertung dieses Dokuments "*vor dem 11. August 2017*" und leitete ein Revisionsverfahren ein, um ein einheitliches SCoT für das Gebiet von Médoc Atlantique zu erstellen<sup>38</sup>. Diese beiden Entscheidungen waren das Ergebnis gesetzlicher Verpflichtungen:

- Einerseits schreibt Artikel L. 143-28 des Städtebaugesetzbuchs vor, dass die Trägereinrichtung spätestens sechs Jahre nach dem Beschluss, mit dem das SCoT für gültig erklärt wurde, eine Analyse der Ergebnisse des geltenden SCoT durchführen muss. Anschließend muss über seine Beibehaltung oder Überarbeitung beraten werden. Werden diese Bestimmungen nicht eingehalten, gilt der SCoT als hinfällig;
- Andererseits muss gemäß Artikel L. 143-14 ein neues EPCI, das bereits bestehende EPCI fusioniert, die Ausarbeitung eines Schemas vorschreiben, das seinen gesamten Perimeter abdeckt, "*spätestens bei der Beratung, die auf die Analyse der Ergebnisse der Anwendung des ersten gültigen Schemas folgt*".

Während der Evaluierungsbericht des SCoT von 2011 am 3. August 2017 von der Gemeinschaftsversammlung verabschiedet wurde, ist der Prozess zur Verabschiedung eines einheitlichen SCoT noch nicht abgeschlossen. Da er kurz vor seinem Ende steht, zwingt er die Gemeinden dazu, bereits jetzt die Überarbeitung ihrer PLUs vorzubereiten. In ihrem Schreiben gab die Bürgermeisterin an, sie habe darum gebeten, dass die Gemeinde im neuen SCoT als Wirtschafts- und Tourismuszentrum und nicht mehr als Walddorf in der Nähe bezeichnet wird.

<sup>37</sup> Siehe § 8.2.2.

In diesem Gemeindeverband wurden die EPCIs Lacs Médocains und Pointe-du-Médoc zusammengelegt. Vgl. § 3.

### **8.2.2 Ein seit 2008 unveränderter PLU, dessen Überarbeitung gerade erst begonnen hat**

#### **8.2.2.1 Ein seit 2008 unveränderter PLU...**

Die am 22. Juni 2004 verabschiedete PLU wurde zweimal geändert, am 29. Juli 2005 und am 23. Dezember 2008. Während die erste Änderung die Städtebauverordnung aktualisierte und ergänzte, wurden bei der zweiten Änderung einige Zoneneinteilungen überarbeitet und allgemeine Bestimmungen der Verordnung erneut geändert. Seitdem wurden keine weiteren Änderungen oder Überarbeitungen

vorgenommen. Das noch gültige Raumordnungs- und Entwicklungsprojekt (PADD) ist um die beiden folgenden Hauptachsen herum organisiert: Erhaltung und Verbesserung des Lebensumfelds und Stärkung der Kapillarität zwischen Küste und Hinterland. Das PLU ist arm an allgemeinen und zukunftsgerichteten Daten: Es misst nicht die Fläche der verschiedenen Zonen (städtische Zonen (U), zu urbanisierende Zonen (Au), landwirtschaftliche Zonen (A) und natürliche Zonen (N)), stellt keine Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung oder zur Anzahl der Haupt- und Touristenwohnsitze auf und setzt keine Ziele für die zu bebauende Fläche.

### 8.2.2.2 ...der nach der Verabschiedung des SCoT im Jahr 2011 hätte überarbeitet werden müssen

Seit der Verabschiedung des Gesetzes Nr. 2010-788 vom 12. Juli 2010 über das nationale Engagement für die Umwelt und bis zum 1. April 2021 ließen Artikel L. 111-1-1 des Städtebaugesetzbuchs und anschließend Artikel L. 131-6 desselben Gesetzbuchs eine Frist von drei Jahren ab dem Datum der Genehmigung des SCoT, um ein PLU *"falls erforderlich"* zu überarbeiten, um es mit einem neueren SCoT in Einklang zu bringen. In einem Schreiben vom

13. Juni 2016 wies der Präfekt des Departements Gironde den damaligen Bürgermeister auf die Notwendigkeit hin, das PLU zu überarbeiten, um es mit dem SCoT von 2011 in Einklang zu bringen. Er wies auf offenbar überholte Bestimmungen im PLU hin, die zum Teil gegen das Küstengesetz verstoßen und die Rechtsgültigkeit zahlreicher Einzelentscheidungen schwächen können, die manchmal ohne Wissen der Begünstigten getroffen werden.

Die Untätigkeit, die die Gemeinde daraufhin an den Tag legte, ist einer der Hauptgründe für die zahlreichen Anträge auf Rücknahme von Entscheidungen, die von der Rechtsaufsicht gestellt wurden, oder für die auf Initiative des Präfekten eingeleiteten Rechtsstreitigkeiten<sup>39</sup>. Ein weiteres Schreiben des Präfekten vom April 2019 macht die Bürgermeister der Gemeinden, die zum SCoT de la Pointe-du-Médoc gehören, auf die unzureichende Berücksichtigung der Bestimmungen des Küstengesetzes in den PLUs aufmerksam. Er erinnert an den Vorrang der gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen vor den Vorschriften der Stadtplanungsdokumente und betont, dass es *"für eine gute Information der Öffentlichkeit und der Nutzer von wesentlicher Bedeutung ist, dass die Bestimmungen eines Stadtplanungsdokuments nicht dazu führen, dass Bebaubarkeitsregeln angezeigt werden, die über das hinausgehen, was das Städtebaugesetz erlaubt"*. Die Bürgermeisterin gab an, dass sie bereits im Sommer 2020 darüber informiert worden war, dass die PLU veraltet war. In der Sitzung vom 2. Februar 2021 leitete der Gemeinderat schließlich offiziell ein Verfahren zur Überarbeitung der PLU ein. Ein Planungsbüro wurde ausgewählt, um die Gemeinde bei dieser Übung zu unterstützen.

<sup>39</sup> Siehe § 8.5.

## 8.3 Zahlreiche Städtebaugenehmigungen werden in Verbindung mit der Interkommunalität erteilt

### 8.3.1 Eine für eine Gemeinde dieser Größe hohe Anzahl an Urbanisierungsakten

Tableau n° 15 :die Urbanisierungsakte des Zeitraums

Städtebauliche Zertifikate des Typs L410-1 a (nur zu Informationszwecken)	2016	2017	2018	2019	2020	Im Jahresdurchschnitt	Verteilung durchschnittlich	1 Zertifikat für
Anzahl der Anträge auf Bescheinigungen	106	127	123	127	102	117	0%	12 Einwohner
Anzahl der stillschweigenden Entscheidungen (Art. R.410-12 des Code der Stadtplanung)	0	0	0	0	0	0	0%	NS

Städtebauliche Zertifikate des Typs L410-1 b	2016	2017	2018	2019	2020	Im Jahresdurchschnitt	Verteilung durchschnittlich	1 Zertifikat für
Anzahl der Anträge auf Bescheinigungen	50	62	50	43	43	50	100%	28 Einwohner

Anzahl der positiven Expresszertifikate	42	52	38	25	29	37	75%	37 Einwohner
Anzahl der negativen Expresszertifikate	8	10	12	15	10	11	22%	126 Einwohner
Anzahl der stillschweigenden Entscheidungen (Art. R.410-12 des Code der Stadtplanung)	0	0	0	3	4	1	3%	993 Einwohner

Baugenehmigungen	2016	2017	2018	2019	2020	Im Jahresdurchschnitt	Durchschnittliche Verteilung	1 Zertifikat für
Anzahl der Anträge	45	62	53	62	51	55	99%	25 Einwohner
Anzahl der erteilten Genehmigungen	44	49	44	39	28	41	75%	34 Einwohner
Anzahl der verweigerten Genehmigungen	1	13	9	23	16	12	23%	112 Einwohner
Anzahl der stillschweigenden Entscheidungen (arts L.424-2 et R.424- 1, 2 et 3 du code de l'urbanisme)	0	0	0	0	4	1	1%	1738 Einwohner
					+3 in Kurs			

Erschließungsgenehmigung	2016	2017	2018	2019	2020	Im Jahresdurchschnitt
Anzahl der Anträge	0	0	0	0	0	0

Abrissgenehmigung	2016	2017	2018	2019	2020	Im Jahresdurchschnitt
Anzahl der Anträge	0	2	1	0	1	1
Anzahl der erteilten Genehmigungen	NS	2	1	NS	1	1

Voranmeldungen in Bezug auf Siedlungen und Grundstücksteilungen	2016	2017	2018	2019	2020	Im Jahresdurchschnitt	Verteilung durchschnittlich	1 Zertifikat für
Anzahl der eingereichten Erklärungen	10	22	18	16	16	16	100%	85 Einwohner
Anzahl der ausdrücklichen Entscheidungen, keine Einwände zu erheben	9	14	12	10	10	11	67%	126 Einwohner
Anzahl der ausdrücklichen Widerspruchsbescheide	0	6	1	5	4	3	20%	434 Einwohner
Anzahl der stillschweigenden Entscheidungen (arts L.424-2 and R.424- 1, 2 und 3 des Städtebaugesetzes)	1	2	5	1	2	2	13%	632 Einwohner

Voranmeldungen für Arbeiten	2016	2017	2018	2019	2020	Im Durchschnitt annueller	Verteilung durchschnittlich	1 Zertifikat für
Anzahl der eingereichten Erklärungen	52	94	50	67	105	74	106%	19 Einwohner
Anzahl der ausdrücklichen Entscheidungen, keine Einwände zu erheben	15	16	37	54	81	41	55%	34 Einwohner
Anzahl der ausdrücklichen Widerspruchsbescheide	2	5	7	9	15	8	10%	183 Einwohner
Anzahl der stillschweigenden Entscheidungen (arts L.424-2 and R.424- 1, 2 und 3 des Städtebaugesetzes)	35	73	6	4	8+1 in Kurs	30	40%	47 Einwohner

Quellen: Antworten der Stadt und übermittelte Tabellen (NS: nicht signifikant)

Die Erfassung der Stadtplanungsakte in diesem Zeitraum beschreibt eine für eine kleine Gemeinde sehr rege Aktivität, da jährlich 41 Baugenehmigungen für 55 Anträge erteilt wurden. Die stillschweigenden Genehmigungen nahmen 2020 erheblich zu, was laut dem ehemaligen Anweisungsbefugten auf die Gesundheitskrise zurückzuführen ist. Die Gemeinde wird aufgefordert, diese künftig auf ein Minimum zu beschränken.

### 8.3.2 Die Delegation der Bearbeitung von Genehmigungen des Bodenrechts an Médoc Atlantique

#### 8.3.2.1 Die Erneuerung der Mitgliedschaft in dem 2015 eingerichteten gemeinsamen Dienst im Jahr 2020

Artikel 134 des ALUR-Gesetzes beendete die kostenlose Bereitstellung der staatlichen Dienste für die Bearbeitung von Städtebaugenehmigungen in Gemeinden, die zu Gemeinschaften mit mehr als 10.000 Einwohnern gehören, zum 1<sup>er</sup> Juli 2015. Als Ersatz dafür richtete der Gemeindeverband einen gemeinsamen Dienst für die Bearbeitung von Bodenrechtsgenehmigungen (ADS) ein, der für die Gemeinden kostenlos ist. Grayan-et- l'Hôpital, das diesem Dienst seit seiner Eröffnung am 1er Juli 2015 angehört, hat seinen Beitritt im Oktober 2020 für fünf Jahre verlängert.

Die Vereinbarung legt fest, dass die Bearbeitung aller Entscheidungen, mit Ausnahme von Stadtplanungszertifikaten zur einfachen Information<sup>40</sup> (Artikel L. 410-1 a), von den Dienststellen des Gemeindeverbands oder von denen des Stromversorgungsunternehmens des Departements Gironde (SDEEG) durchgeführt wird: Dies betrifft alle Bau-, Erschließungs- und Abrissgenehmigungen, Vorerklärungen sowie die so genannten operativen Stadtplanungszertifikate (Artikel L. 410-1-b). Gemäß Artikel 7 der Vereinbarung *"gewährleistet der Gemeindeverband die vorschriftsmäßige Bearbeitung des Antrags, von seiner Übermittlung durch die Gemeinde bis zur Vorbereitung und Versendung des Entscheidungsentwurfs an den Bürgermeister"*, dem eventuell eine Erläuterung beigefügt ist. Die Gemeinde gab an, in einigen Fällen zwei Ansprechpartner zu haben, nämlich die SDEEG und Médoc Atlantique, ohne die Gründe dafür zu kennen.

### **8.3.2.2 Eine schlanke Gemeindeorganisation**

Zusätzlich zum gemeinsamen Dienst, der in Carcans und Soulac-sur-Mer angesiedelt ist, mobilisiert die Stadtplanungsabteilung der Gemeinde ab 2021 zwei Mitarbeiter anstelle von einem.<sup>41</sup>

Die Stadtplanungskommission, die sich aus dem Bürgermeister und den Stellvertretern zusammensetzt und von der vorherigen Amtszeit eingesetzt wurde, scheint nie getagt zu haben. Nach den Wahlen wurde er formell nicht wieder eingesetzt. Dennoch wurde angegeben, dass Stadtplanungsfragen in Sitzungen zwischen der Bürgermeisterin und ihren Stellvertretern behandelt werden. Während der vorherige Gemeinderat keinen Stellvertreter für Stadtplanung ernannt hatte, ernannte die derzeitige Bürgermeisterin einen Stadtrat, der für Stadtplanung zuständig ist. Die Rechtsakte werden von der Bürgermeisterin oder in ihrer Abwesenheit vom ersten Stellvertreter oder dem delegierten Ratsmitglied unterzeichnet.

### **8.3.2.3 Die Verteilung der Kompetenzen zwischen der Gemeinde und dem gemeinsamen Dienst**

Gemäß der Vereinbarung mit dem Gemeindeverband ist die Gemeinde sowohl nach- als auch vorgeschaltet zu der dem gemeinsamen Dienst übertragenen Untersuchung tätig. Sie muss insbesondere :

-Frühzeitig: Entgegennahme der Anträge und erste Prüfung der Vollständigkeit der Unterlagen. Diese Phase ist entscheidend für die Dauer der Prüfung<sup>42</sup> und wird am

<sup>40</sup> Vgl. Anhang Nr. 2 zum Begriff der Städtebauzertifikate.

<sup>41</sup> Die Generalsekretärin kümmerte sich in Verbindung mit den Anwälten um die Streitfälle.

<sup>42</sup> Gemäß Artikel R. 423-23 des Städtebaugesetzes unterscheidet sich die allgemeine Bearbeitungsfrist je nach Genehmigungsantrag: ein Monat für Vorerklärungen, zwei Monate für Anträge auf Bau- und Abrissgenehmigungen für Einfamilienhäuser und drei Monate für andere Anträge auf Baugenehmigungen sowie

gegebenenfalls die offizielle Benachrichtigung des Antragstellers über die Liste der fehlenden Unterlagen sowie über eine Fristverlängerung oder -verlängerung. Die Mitteilung beruht auf einem Vorschlag, den der gemeinsame Dienst nach einer erneuten Bestandsaufnahme der in der Akte vorhandenen Unterlagen spätestens acht Tage vor Ablauf des ersten Monats der Bearbeitung für Baugenehmigungsanträge formuliert;

- stromabwärts, dem Bittsteller die Entscheidung mitteilen und sie an den Präfekten weiterleiten.

Die Vereinbarung weist der gemeinsamen Dienststelle folgende Aufgaben zu: die Festlegung der Bearbeitungsfrist in Anbetracht der einzuleitenden Konsultationen; die bereits erwähnte zweite Kontrolle der Vollständigkeit der Unterlagen, nach der der Bürgermeister dem Antragsteller eventuell die Liste der fehlenden Unterlagen oder eine Verlängerung der Bearbeitungsfrist mitteilt; die technische Prüfung der Unterlagen sowie die Konsultation der interessierten öffentlichen Personen, Dienststellen oder Ausschüsse. Nach Angaben der Gemeinde würden die staatlichen Stellen im Laufe der Prüfung nur sehr selten hinzugezogen, da es keine denkmalgeschützten Gebäude, keine Gebiete, die für archäologische Ausgrabungen interessant sind, und nur wenige Bauanträge in Natura-2000-Gebieten gebe.

Nach der Analyse der Vereinbarkeit des Antrags mit allen anwendbaren Texten und Rahmendokumenten (Küstengesetz, SCoT, PLU-Teile, PPRI, Natura 2000 usw.) verfasst der gemeinsame Dienst einen Entscheidungsentwurf, der zusammen mit einer Erläuterung an die Gemeindeverwaltung

geschickt wird. Nach Erhalt vergleichen die Gemeindedienste diesen Entwurf mit einer "Stellungnahme" des Bürgermeisters, die während der Vorinstruktionsphase erstellt und an den gemeinsamen Dienst weitergeleitet wurde. Im Falle einer Abweichung nimmt die Gemeinde Kontakt mit dem instruierenden Dienst auf, um die Gründe für die Abweichung zu ermitteln. Für den Fall, dass der Präfekt gegen die endgültige Entscheidung einen Einspruch einlegt, ermächtigt die Vereinbarung den Bürgermeister, den gemeinsamen Dienst um Unterstützung bei der Beantwortung zu bitten. Diese Unterstützung ist jedoch nur bei einer Beschwerde gegen eine Entscheidung möglich, die mit dem Vorschlag des Dienstes übereinstimmt.

Die Gemeinde ist nicht nur für die Bearbeitung von Städtebaubescheinigungen zur einfachen Information zuständig, sondern auch für die *"Erstellung und Versendung von Bescheinigungen über die Nichtbeanstandung oder den Erhalt einer stillschweigenden Genehmigung oder die Nichtbestreitung der Konformität"*<sup>43</sup>. Gemäß Artikel R. 424-13 des Städtebaugesetzes ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung ein Verwaltungsakt, in dem der Bürgermeister die vom Antragsteller geplanten Arbeiten genehmigt, da er sie für konform mit den geltenden Städtebauvorschriften hält. Die Ausstellung des Dokuments, das vom Richter für nichtig erklärt werden kann, nimmt dem Bürgermeister anschließend jede Möglichkeit, die Arbeiten anzufechten. Die Gemeinde gab an, keine Unbedenklichkeitsbescheinigungen für Vorerklärungen auszustellen.

### **8.3.2.4 Entscheidungen des Bürgermeisters, die meist den Vorschlägen des Instruktionsdienstes folgen**

Laut der von der Gemeinde übermittelten Baugenehmigungsdatei hätte der Anweisungsbefugte nur drei Entscheidungen getroffen, die nicht mit dem Vorschlag des Instruktionsdienstes übereinstimmten, alle drei im Jahr 2018 (zwei Ablehnungsentscheidungen, eine positive Entscheidung).

als auch für Anträge auf Erschließungsgenehmigungen. Das Städtebaugesetzbuch nennt in den Artikeln R. 423.-24 bis R. 423-37-2 zahlreiche Sonderfälle, in denen die Frist erhöht, verlängert oder ausgesetzt werden kann.

Die Frist für die Bearbeitung beginnt mit dem Eingang der vollständigen Unterlagen im Rathaus (Artikel R. 423-19 des Städtebaugesetzes), außer in den in Artikel R. 423-20 genannten Sonderfällen (Genehmigung nach öffentlicher Untersuchung erteilbar) und R. 423-21 (Warten auf die Vereinbarkeit bestimmter Dokumente). Die Akte gilt als vollständig, wenn die zuständige Behörde dem Antragsteller oder Erklärenden nicht innerhalb eines Monats nach ihrer Einreichung im Rathaus die Liste der fehlenden Unterlagen gemäß den Artikeln R. 423-38 und R. 423-41 mitgeteilt hat.

<sup>43</sup> Artikel 3 und 4 des Übereinkommens.

Die Dienststellen stellten klar, dass Stadtplanungsgenehmigungen immer mit Vorschriften verbunden sind, die sich hauptsächlich auf Rodungsgenehmigungen, die Gefährdung durch Schrumpfen und Quellen von Ton, seismische Risiken, Zugänge, Ansiedlungen und äußere Aspekte beziehen.

## **8.4 Kontrollen der Einhaltung von Stadtplanungsakten**

### **8.4.1 Die Organisation der Bestandsaufnahme**

#### **8.4.1.1 Optionale Operationen...**

Um das Ende der Arbeiten anzuzeigen, muss der Inhaber einer Städtebaugenehmigung - oder die Person, die die Arbeiten geleitet hat - eine Erklärung zur Bestätigung der Fertigstellung und Konformität der Arbeiten (DAACT) an die Stadtverwaltung senden. Diese Erklärung ist für Arbeiten vorgeschrieben, für die eine Baugenehmigung, eine Erschließungsgenehmigung oder eine vorherige Erklärung erteilt wurde. Das Dokument bescheinigt den Abschluss der Arbeiten und ihre Übereinstimmung mit der erteilten Städtebaugenehmigung. Gemäß Artikel L. 462-2 und R. 462-6 des Städtebaugesetzes verfügt die zuständige Behörde grundsätzlich über eine Frist von drei Monaten ab dem Datum des Eingangs der Fertigstellungserklärung im Rathaus, um, wenn sie dies wünscht, eine Bestandsaufnahme der Arbeiten vorzunehmen oder vornehmen zu lassen und anschließend deren Übereinstimmung mit der Genehmigung

oder Erklärung anzufechten. In bestimmten Sonderfällen, in denen eine Neuaufstellung vorgeschrieben ist, wird die Frist von drei auf fünf Monate verlängert (Artikel R. 462-7 des Städtebaugesetzes).

Zur Durchführung der Überprüfungen können die zuständige Behörde oder ihre Beamten die Räumlichkeiten besichtigen, um sich zu vergewissern, dass die Rechts- und Verwaltungsvorschriften eingehalten werden, und sich alle Unterlagen vorlegen lassen, die sich auf die Durchführung der Arbeiten beziehen<sup>44</sup>. Wenn die zuständige Behörde der Ansicht ist, dass die Arbeiten nicht mit der Genehmigung übereinstimmen, ist sie befugt, den Bauherrn aufzufordern, einen Antrag auf eine Änderungsgenehmigung zu stellen oder Arbeiten zur Behebung des Mangels durchzuführen.

#### **8.4.1.2 ...aber wichtig**

Artikel L. 462-2 Absatz 2 des Städtebaugesetzes besagt, dass *"nach Ablauf dieser Frist [von drei oder fünf Monaten] die zuständige Behörde die Konformität der Arbeiten nicht mehr anfechten kann"*. Sie ist sogar verpflichtet, dem Empfänger der Genehmigung auf dessen einfache Anfrage hin innerhalb von zwei Wochen eine Konformitätsbescheinigung auszustellen. In einer aktuellen Entscheidung (CE, 26/11/2018, Sormonte, Nr. 411991) leitete der Conseil d'État aus Absatz 2 von Artikel L. 462-2, dass die Erschöpfung der Frist die Verwaltungsbehörde ihrer Befugnis zur *"Inverzugsetzung"* beraubt, aber auch der Befugnis, *"vom Eigentümer, der neue Arbeiten an dem Bauwerk plant, zu verlangen, dass er einen Genehmigungsantrag stellt oder eine Erklärung einreicht, die sich auch auf Elemente des bestehenden Bauwerks bezieht, mit der Begründung, dass dieses ohne Beachtung der zuvor erhaltenen Baugenehmigung oder der zuvor eingereichten Erklärung errichtet worden sei"*.

<sup>44</sup> Die Regeln für das Besichtigungs- und Mitteilungsrecht werden in den Artikeln L. 461-1 bis L. 463-1 des Städtebaugesetzes näher erläutert.

Diese Entscheidung schafft eine Ausnahme von der Regel, die durch die alte und ständige Rechtsprechung des Staatsrats festgelegt wurde, wonach ein Eigentümer, der Arbeiten an einem bestehenden irregulären Gebäude durchführen möchte, eine Genehmigung für das gesamte Gebäude beantragen muss (CE, 9/07/1986, Thalamy, Nr. 51172), selbst wenn die neuen Bauelemente sich nicht direkt auf einen Teil des ohne Genehmigung errichteten Gebäudes stützen (CE, 13/12/2013, Mme Carn u. a., Nr. 349081).

Die Sormonte-Entscheidung ermutigt Bauherren also stark dazu, eine DAACT einzureichen, da diese nach Ablauf der Frist für die Nachbesserung gegenüber der Verwaltung als Konformitätsbescheinigung gilt<sup>45</sup>. Die Entscheidung sollte im gleichen Sinne die zuständigen Behörden dazu veranlassen, bei der Durchführung der Nachbesserung besonders wachsam zu sein.

#### **8.4.1.3 Unsystematische Bestandsaufnahme bis 2021**

Sowohl das Fehlen eines Registers, in dem Datum und Inhalt der Kontrollen verzeichnet sind, als auch die Anzahl der verweigerten Konformitätsbescheinigungen (vier zwischen 2016 und 2020) lassen bis 2021 Zweifel daran aufkommen, dass eine Systematisierung der Bestandsaufnahme tatsächlich stattfindet. Laut der Bürgermeisterin obliegt ihre Durchführung fortan zwei Bediensteten, die im Juni 2021 und März 2022 angekommen sind. Obwohl die Gemeinde angibt, im Jahr 2021 rund 50 Kontrollen durchführen zu lassen, wurden drei Bescheinigungen über die Konformität der Arbeiten verweigert, was fast genauso viele sind wie im Zeitraum 2016-2020.

### **8.4.2 Bis 2020 werden nur vier Strafzettel für Verstöße ausgestellt**

Die Feststellung von Verstößen ist für die für die Erteilung von Stadtplanungsgenehmigungen zuständige Behörde, insbesondere den Bürgermeister, obligatorisch und nicht fakultativ, da er nach Artikel L. 480-1 Absatz 3 des Stadtplanungsgesetzes verpflichtet ist, über Verstöße, von denen er Kenntnis hat, ein Protokoll erstellen zu lassen. Gemäß demselben Artikel *werden* Verstöße gegen die



verschiedenen Arten von Städtebaugenehmigungen<sup>46</sup> "von allen Beamten oder Agenten der Kriminalpolizei sowie von allen Beamten und Agenten des Staates und der öffentlichen Körperschaften festgestellt, die zu diesem Zweck vom Bürgermeister oder dem für Städtebau zuständigen Minister je nach der Behörde, der sie unterstehen, beauftragt und vereidigt wurden. Die von diesen Beamten erstellten Protokolle sind bis zum Beweis des Gegenteils verbindlich. Auf Antrag des Bürgermeisters kann die Unterbrechung der Arbeiten auf Antrag der Staatsanwaltschaft angeordnet werden .<sup>47</sup>

In diesem Zeitraum wurden nur vier Ordnungswidrigkeitenprotokolle erstellt: eines im Jahr 2017, zwei im Jahr 2018 und eines im Jahr 2019. Nur der im Jahr 2019 führte zum Abriss des Gebäudes. Die ersten drei Fälle wurden durch die Einreichung eines Bauantrags und die anschließende Zustimmung der Gemeinde legalisiert. Die geringe Anzahl von Verstößen (4) im Verhältnis zur Anzahl der jährlichen Bauanträge und Betriebsbescheinigungen (105) zeugt von der erratischen Natur der Kontrollen bis zum Jahr 2020. Die ab 2020 amtierende Bürgermeisterin gab an, dass sie, wie bei den Neuaufstellungen, Anweisungen erteilt habe, um Verstöße gegen das Städtebaurecht stärker zu ahnden. Für

<sup>45</sup> Der Strafrichter bleibt für die Ahndung von Unregelmäßigkeiten zuständig, unabhängig davon, ob eine Konformitätsbescheinigung vorliegt oder nicht.

<sup>46</sup> Stadtplanungszertifikate, Genehmigungen und Vorerklärungen, Bauten, Erschließungen und administrative Kontrollen der Konformität von Bauten, Erschließungen, Anlagen und Arbeiten.

<sup>47</sup> Siehe Anhang Nr. 3 zu den Sanktionen für Verstöße gegen die verschiedenen Arten von Stadtplanungsgenehmigungen.

illustrierte ihre Behauptung, dass 2021 fünf Fälle, die zur Feststellung einer Straftat führen könnten, von ihren Dienststellen untersucht worden seien.

**Tableau n° 16 :die festgestellten Verstöße**

Überprüfung von Berechtigungen	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Konformitätsbescheinigungen, die gemäß Artikel L.462-1 und 2 und R.462-1 bis 10 verweigert wurden des Städtebaugesetzes	0	3	0	1	0	3
Anzahl der durchgeführten Vertragsverletzungsprotokolle (Artikel L.480-1 des Städtebaugesetzes)	0	1	2		1	1
Anzahl der erlassenen Unterbrechungsanordnungen (Artikel L.480-2 des Code de l'urbanisme)						0

Quelle: Stadt

Die Gemeinde wird darauf aufmerksam gemacht, wie wichtig die Kontrolle von städtebaulichen Maßnahmen in einem attraktiven, weitläufigen und aus mehreren empfindlichen Naturräumen bestehenden Gebiet ist. Es ist unerlässlich, sie tatsächlich schnell umzusetzen und ihre Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, gegebenenfalls indem die erforderlichen Mittel mit anderen Gemeinden zusammengelegt werden.

**Recommandation n° 8:Organisation und Nachvollziehbarkeit der städtebaulichen Kontrollen, einschließlich der Neuaufstellung, gegebenenfalls durch Zusammenlegung der erforderlichen Mittel mit anderen umliegenden Gemeinden.**

In ihrem Schreiben erklärte die Bürgermeisterin, sie habe bereits mit Maßnahmen begonnen, um die Kontrollen zu verstärken. Sie ist der Ansicht, dass eine gemeinsame Nutzung der Mittel mit anderen Kommunen kurzfristig kaum durchführbar erscheint.

**8.4.3 Die kürzliche Einstellung der Tätigkeit eines saisonalen Restaurants, das sich in einem geschützten Gebiet befindet**

Seit mindestens 1995 bestand laut der ehemaligen Bürgermeisterin bis zum Sommer 2021 auf der Düne des Südstrands in der Nähe des Euronat-Zentrums ein saisonales Schnellrestaurant in Form einer L-förmigen Konstruktion aus alten Containern, die mit Holz verkleidet waren. In einem Schreiben vom 27. Juli 2020 forderte der Präfekt des Departements Gironde die neue Bürgermeisterin auf, ein Protokoll zu erstellen, um den Verstoß in Bezug auf die Präsenz dieser Anlage in einer NL-Zone<sup>48</sup> des PLU festzustellen, die nicht für die Beherbergung von Gastronomiebetrieben zugelassen ist. In dem Schreiben wurde daran erinnert, dass die Gebäude *"Naturräume besetzen, die gemäß den Artikeln L. 121-23 und L. 121-24 des Städtebaugesetzes, das aus dem Gesetz Nr. 86-2 vom 3. Januar 1986 über die Gestaltung, den Schutz und die Aufwertung der Küste hervorgegangen ist, geschützt werden müssen"*. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Doch das daraufhin erstellte Protokoll, das am 29. September 2020 an die Staatsanwältin der Republik und die Präfektin geschickt wurde, hinderte das Restaurant nicht daran, sich 2021 erneut niederzulassen. Um die Unregelmäßigkeit zu beheben, und nachdem mehrere andere Entscheidungen erfolglos geblieben waren, erließ die Bürgermeisterin am 20. Dezember 2021 eine neue Verordnung, mit der sie die Vereinbarung vom 16. Juni 2019 über die Nutzung des öffentlichen Bereichs zwischen dem neuen Besitzer des Restaurants und der ehemaligen Bürgermeisterin kündigte. Der neue Eigentümer beantragte daraufhin beim

<sup>48</sup> Naturgebiet mit touristischer, sportlicher und/oder Freizeitnutzung.

Verwaltungsrichter im Wege einer einstweiligen Verfügung (référé-suspension), die Ausführung dieser Anordnung, die ihn seiner Tätigkeit beraubte, dringend zu verhindern.

Mit einem Beschluss vom 21. April 2022 wies ein Richter des Verwaltungsgerichts Bordeaux ihren Antrag ab. Dem Richter zufolge war die Gemeinde 2019 nicht befugt, einen Nutzungstitel für eine Parzelle zu erteilen, die der Firma Euronat bereits seit 1975 im Rahmen eines noch gültigen Baupachtvertrags überlassen worden war. Gegen diesen Beschluss, der klarstellte, dass sich die Parzelle auf dem Privatgelände der Gemeinde und nicht auf ihrem öffentlichen Gelände befand, wurde keine Berufung eingelegt. Bei der auf seinen Antrag hin durchgeführten Anhörung bestätigte der letzte Betreiber des Restaurants, dass sein Lokal aufgrund dieser Entscheidung geschlossen wurde.

Vor 2020 hatte der ehemalige Bürgermeister den Betreibern des Restaurants mehrere Genehmigungen erteilt, ohne jemals die Einstufung des Grundstücks im PLU als Naturgebiet zu erwähnen, das für die Aufnahme von Gastronomiebetrieben nicht geeignet ist. In einem Schreiben vom Juli 2016 an einen Bewohner des Euronat-Zentrums, der darum bat, die Illegalität der Einrichtung feststellen zu lassen, stellte er die erteilten Genehmigungen als Folge der Tatsache dar, dass die Staatsanwaltschaft die Ausschreibung, die er selbst am 30. Juli 2015 vorgenommen hatte, ohne weitere Maßnahmen eingestellt hatte. Aus dem vorgelegten Schriftwechsel mit dem Staatsanwalt geht hervor, dass die Einstellung des Verfahrens auf seinen Antrag hin erreicht worden war, indem ein rückwirkender Gemeinderatsbeschluss zur Genehmigung der Tätigkeit erlassen wurde, und gegen die Verpflichtung des Betreibers, die Gebäude am Ende jeder Saison zu entfernen, eine Bedingung, die anscheinend immer noch erfüllt wird.

In seinem Antwortschreiben auf die vorläufigen Feststellungen argumentierte der ehemalige Bürgermeister, dass andere Küstengemeinden mobile und reversible gastronomische Aktivitäten in geschützten Gebieten beherbergen würden. Er fügte hinzu, dass das Rundschreiben vom 19. Oktober 2017 über die Anwendung der Bestimmungen der Verordnung Nr. 2017-562 vom 19. April 2017 auf Schausteller- und Zirkusberufe eine ausreichende Rechtsgrundlage darstellen würde, um die Präsenz eines Restaurants auf der Düne des Südstrands vier Monate im Jahr zu genehmigen. Die regionale Rechnungskammer bestreitet diese Analyse: Das zitierte Rundschreiben gelte für den öffentlichen Bereich, während der Verwaltungsrichter in seinem Beschluss vom 21. April 2022 bestätigt habe, dass das Restaurant eine Parzelle im Privatbesitz der Gemeinde besetzt; außerdem seien darin die Regeln aufgeführt, die für den Sonderfall der Besetzung von Grundstücken für die Ausrichtung von Jahrmärkten- und Zirkusveranstaltungen gelten, nicht aber für saisonale Restauranttätigkeiten in einem geschützten Gebiet.

## **8.5 Eine große Anzahl von Rechtsstreitigkeiten seit 2019, die von einer Missachtung der Bestimmungen des Küstengesetzes zeugen.**

## **8.5.1 Eine sorgfältige Prüfung der Entscheidungen durch die Rechtmäßigkeitskontrolle**

Seit 2018 hat der Präfekt zahlreiche Beschwerden bei der Gemeinde eingereicht, um die Rücknahme von Planungsentscheidungen zu erwirken, die *a priori* gegen die Regel der Kontinuität mit den bestehenden Siedlungen und Dörfern verstoßen (Artikel L. 121-8 des Städtebaugesetzes). Die meisten wurden abgelehnt, was sie dazu veranlasste, die entsprechenden Rechtsakte vor dem Verwaltungsgericht anzufechten.

## **8.5.2 Die Aufhebung von 14 Entscheidungen durch den Verwaltungsrichter auf Antrag des Präfekten**

Das Verwaltungsgericht hat seit 2016 dreißig Urteile oder Beschlüsse zu Stadtplanungsentscheidungen erlassen, mehrheitlich seit 2019, davon vierundzwanzig nach einer Klage des Präfekten. In vierzehn Fällen gab das Verwaltungsgericht ihm Recht.

Fünf weitere Eingaben von Privatpersonen, die entweder die Verweigerung der Ausstellung eines Stadtplanungszertifikats, die Aufforderung zur Regulierung einer Wohnung und die Nichtausstellung einer Baugenehmigung oder die Verweigerung der Rücknahme eines reservierten Platzes für ein Grundstück im PLU anfechten, wurden vom Verwaltungsrichter zurückgewiesen. Ebenfalls zurückgewiesen wurde die Klage eines Unternehmens, das die Baugenehmigung für die Umstrukturierung und Erweiterung des Rathauses anfechtet.

## **8.6 Käufe und Abtretungen**

### **8.6.1 Ein selten genutztes Vorkaufsrecht**

Durch einen Beschluss vom 22. März 2012 wurde das Vorkaufsrecht auf alle städtischen und urbanisierbaren Gebiete der PLU ausgeweitet. Seit 2016 wurde dieses Recht nur einmal im Jahr 2020 genutzt, und zwar für den Erwerb eines Grundstücks zum Preis von 65.000 €, das für ein Multiservice-Café genutzt werden soll. In den Protokollen des Gemeinderats wird keine Berichterstattung über die Transaktion vermerkt, obwohl dies gemäß Artikel L. 2122-23 des CGCT vorgeschrieben ist.<sup>49</sup>

### **8.6.2 Mehr Übernahmen als Veräußerungen**

Die wenigen Immobilien- und Grundstücksverkäufe wirkten sich mit Gesamteinnahmen von 13.608 € kaum auf den Haushalt aus. Zwischen 2016 und 2020 tätigte die Gemeinde acht Ankäufe im Gesamtwert von 0,7 Mio. €, wobei der Preis pro Einheit in der Hälfte der Fälle 4.000 € oder weniger betrug. Ein Kauf überschritt die Schwelle von 180.000 €, ab der eine vorherige Stellungnahme der Direction de l'immobilier de l'État (DIE) erforderlich ist: der Kauf des Grigots-Hofes für 270.000 €. Der Antrag auf Stellungnahme vom Juli 2020 wurde von der DIE im Oktober 2020 als nicht weiterverfolgt eingestuft, da der Kauf der Immobilie im August 2020 erfolgte.

<sup>49</sup> Artikel L. 2122-23 besagt, dass "der Bürgermeister bei jeder der obligatorischen Sitzungen des Gemeinderats Rechenschaft ablegen muss" über die Entscheidungen, die in Anwendung einer der ihm vom Gemeinderat erteilten und in Artikel L. 2122-22 aufgeführten Befugnisse getroffen wurden. Laut einer schriftlichen Antwort der Ministerin für den Zusammenhalt der Territorien und die Beziehungen zu den Gebietskörperschaften "muss die Informationspflicht des Gemeinderats gemäß Artikel 212-22 nicht erfüllt werden".

*L. 2122-23 des CGCT erfüllt ist, muss der Bericht über die vom Bürgermeister aufgrund einer Delegation des Gemeinderats getroffenen Entscheidungen vollständig und präzise sein, unabhängig davon, ob er mündlich oder in Form eines Entscheidungsprotokolls vorgelegt wird. Eine knappe Erwähnung der vom Bürgermeister in Anwendung*

*von Artikel L. 2122-22 des CGCT getroffenen Entscheidungen könnte als Verweigerung der Information des Gemeinderats angesehen werden (TA Strasbourg, 20. August 1997, Masson c/ Ville de Metz, Nr. 952965)".*

## **8.7 Die Berücksichtigung von Umweltrisiken**

### **8.7.1 Risiken, denen die Gemeinde ausgesetzt ist**

Die Gemeinde hat drei Risikovororgepläne (PPR) erstellt: einen PPRL (Küste), einen PPRI (Überschwemmungen) und einen PPRIF (Waldbrände), die vom Präfekten am 31. Dezember 2001, 25. Oktober 2002 bzw. 19. Dezember 2008 genehmigt wurden.<sup>50</sup>

Sie ist auch vom Phänomen des Schrumpfens und Schwindens von Lehmböden betroffen, das Schäden an der Gebäudestruktur verursacht (Risse in den Mauern und im Boden), aber keine größere Gefahr für die Bevölkerung darstellt. Wie die umliegenden Gemeinden ist auch der Küstenstreifen (7 km) von Erosion betroffen. Sie ist daher durch eine Partnerschaft mit der Region, der öffentlichen Interessenvereinigung (GIP) Littoral und dem Gemeindeverband verbunden.

Der Gemeindeverband übernimmt alle Kosten für den Bau und die Instandhaltung von Meeresschutzanlagen sowie die Befestigung von Stränden seit dem 1. er Januar 2018 im Rahmen der Zuständigkeit für die Verwaltung der aquatischen Medien und die Vermeidung von Überschwemmungen (GEMAPI), die durch eine Steuer in Höhe von 15 € pro Einwohner finanziert wird.

### **8.7.2 Ein 2012 verabschiedeter kommunaler Notfallplan, der derzeit aktualisiert wird**

Im Dezember 2019 wird der Sicherungsplan aktualisiert. Dieses Dokument scheint erstmals mit Erlass vom 6. Februar 2012 erstellt worden zu sein. Seine Erstellung ist jedoch seit dem 17. August 2004, a l s Artikel 13 des Gesetzes Nr. 2004-811 vom 13. August 2004 zur Modernisierung der zivilen Sicherheit in Kraft trat, in Gemeinden wie Grayan-et-l'Hôpital, die von einem oder mehreren PPR abgedeckt werden, vorgeschrieben.

## **9 DIE BEZIEHUNGEN DER GEMEINDE ZUR EURONAT-GESELLSCHAFT**

Auf der Website des Unternehmens Euronat wird das Zentrum als das größte FKK-Dorf in Frankreich vorgestellt: Auf einer Fläche von 335 ha Pinienwäldern, die an eine 1,5 km lange Sandküste (darunter zwei bewachte Strände) grenzt, beherbergt es 28 Geschäfte, ein Thalassotherapiezentrum, 1400 Wohnmobilstellplätze sowie eine ebenso große Anzahl an festen Unterkünften in Form von Bungalows, Chalets und Mobilhomes. Etwa 1.000 der Campingplätze sind mit Strom versorgt und über 600 an das Abwassersystem angeschlossen. Der 1975 gegründete Campingplatz befindet sich auf Gemeindegrund und wird im Rahmen eines Baupachtvertrags betrieben, der durch vier Zusatzvereinbarungen geändert wurde.

<sup>50</sup> Ein PPR regelt die Bodennutzung innerhalb von Gebieten, die direkt oder indirekt einem Risiko ausgesetzt sind, durch abgestufte Maßnahmen, die von der Möglichkeit, unter bestimmten Bedingungen zu bauen, bis hin zu Verboten reichen. Seine Ausarbeitung bleibt nach Anhörung der betroffenen Gebietskörperschaften und einer öffentlichen Anhörung in der Zuständigkeit des Staates. Als einziges spezifisches Verfahren zur Berücksichtigung von Naturgefahren bei der Raumplanung kommt der PPR einer gemeinnützigen Dienstbarkeit gleich, die für alle (Privatpersonen, Unternehmen, Gebietskörperschaften, den Staat) und für alle Projekte verbindlich ist, insbesondere bei der Erteilung von Baugenehmigungen. Er muss innerhalb von drei Monaten in den PLU integriert werden.

## 9.1 Beziehungen, die durch einen Baupachtvertrag geregelt sind<sup>51</sup> seit 1996 stabilisiert

### 9.1.1 Ein seit 1996 unveränderter Vertrag nach fünf Änderungen, die die Einschränkungen des Leasingnehmers vergrößerten

Der am 18. Juni 1975 eingeführte Baupachtvertrag zwischen der Gemeinde und der Aktiengesellschaft Euronat wurde durch einen Beschluss und vier Zusatzvereinbarungen geändert, von denen die letzte am 27. August 1996 unterzeichnet wurde.

Wie aus Anhang 5 deutlich hervorgeht, haben alle Entscheidungen, die nach der Unterzeichnung des Pachtvertrags getroffen wurden, die Einschränkungen für den Pächter schrittweise verringert, vor allem durch drei Mittel: durch die Verringerung der Höhe der finanziellen Gegenleistungen, die der Pächter zu erbringen hatte, durch die kostenlose Verlängerung der Laufzeit des Pachtvertrags von 70 auf 99 Jahre und durch die Verlängerung der Frist, innerhalb derer er alle geplanten Bauten errichten konnte, um 25 Jahre (vom 31. Dezember 1985 bis zum 31. Dezember 2010).

Seitdem hat der Vertragsrahmen keine weiteren Änderungen erfahren. Während des Berichtszeitraums waren seine wichtigsten Bestimmungen wie folgt:

- Der Vertrag, dessen Laufzeit durch den am 13. Dezember 1983 unterzeichneten Zusatzvertrag Nr. 2 von 70 auf 99 Jahre verlängert wurde, kann von der Gemeinde von Rechts wegen gekündigt werden, wenn der Pächter einer vertraglichen oder gesetzlichen Verpflichtung nicht nachkommt, und zwar drei Monate nach einem einfachen Zahlungsbefehl oder einer Aufforderung zur Ausführung, die erfolglos geblieben sind;
- Nach Ablauf der Frist gehen alle Bauten und Einrichtungen auf dem gemieteten Grundstück sowie alle vorgenommenen Verbesserungen von Rechts wegen in das Eigentum der Gemeinde über, ohne dass es einer zusätzlichen Urkunde bedarf;
- Der Leasingnehmer sollte bis zum 31. Dezember 2010 1.200 Bungalows oder Unterkünfte und 500 Camping- und Wohnwagenplätze<sup>52</sup> errichten, um 5.000 FKK- Anwohner aufzunehmen;
- Im Gegenzug muss er eine Gesamtmiete zahlen, die durch eine Gebühr pro Bungalow ergänzt wird, deren Berechnungsmethoden in der Zusatzvereinbarung Nr. 4 von 1996 dargelegt sind:
  - Die Miete wurde auf 1.201.150 Francs (183.114,14 €) festgelegt und wird alle drei Jahre anhand des vierteljährlichen Baukostenindex überprüft;
  - Die Gebühr wird berechnet, indem die Anzahl der *"gebauten Bungalows und aller Residenzen, die einer Baugenehmigung bedürfen"* mit einer Einheitspauschale multipliziert wird, die 1996 gleich *"315 Francs (Wert 1975)"* war und alle drei Jahre um den vierteljährlichen Baukostenindex aktualisiert wird;
- im Pachtvertrag vom 18. Juni 1975 heißt es, dass *"die Grundlage für die Überprüfung"* der Gebühr ist, *"gilt für 1200 Bungalows oder Wohnungen zum Zeitpunkt des Abschlusses der Arbeiten"*. In der Zusatzvereinbarung vom 15. März 1985 wurde die Berechnungsgrundlage am Ende der Bauphase fortgeschrieben, indem festgelegt wurde, dass *"die Höhe der Gebühr am Ende der Operation nicht niedriger sein kann als die ursprünglichen Bestimmungen des Pachtvertrags, d.h.: 1200 Bungalows"*

---

<sup>51</sup> Siehe die Hauptmerkmale eines Baupachtvertrags in Anhang 4 und die Geschichte des Vertrags in Anhang 5.

<sup>52</sup> Der Bau von 1200 Bungalows und die Eröffnung von 500 Campingplätzen werden auf Seite 5 des Pachtvertrags in dem Abschnitt festgelegt, der den Inhalt der Präfektoralverordnungen von 1973 wiedergibt (§ 9.2.1). Im weiteren Verlauf des Dokuments (Seite 11) wird in der Klausel über die Zahlung erneut der Bau von 1200 Bungalows erwähnt.

x 600 F (Wert 1975), d.h. 720.000 F (Basis Baukostenindex des 2.<sup>eme</sup> Quartals 1975)". Der Betrag der Einheitspauschale wurde später in zwei Schritten von 600 F auf 315 F (Wert 1975) gesenkt, ohne diese Klausel zu ändern;

- In der Regel ist der Mieter verpflichtet, die Steuern, Abgaben und Gebühren aller Art zu zahlen, denen das Grundstück und die Gebäude unterliegen, "auch diejenigen, die von Rechts wegen von der Gemeinde zu tragen sind";
- Die Gemeinde hat drei Monate Zeit, um ihre Entscheidung bekannt zu geben;
- Um sich von der Durchführung aller Wartungsarbeiten zu überzeugen, hat die Gemeinde das Recht, das Grundstück und die Gebäude einmal im Jahr durch ihren Architekten oder dessen Bevollmächtigten besichtigen zu lassen.

Das Eigentumsrecht, das dieses Dokument dem Leasingnehmer an allen Gebäuden des Zentrums verleiht, berechtigt ihn, während seiner Laufzeit (99 Jahre) die Nutzungsrechte an den Bungalows und anderen Gebäuden an Dritte zu verkaufen, ungeachtet der Tatsache, dass dieses Vorrecht im Vertrag nicht erwähnt wird.

In einer Antwort auf einen Auszug aus dem Bericht über die vorläufigen Feststellungen bestritt der Anwalt der Gesellschaft Euronat, dass die verschiedenen Änderungen am ursprünglichen Vertrag nur den Mieter begünstigt hätten, und betonte die Erhöhungen der Miete und der Gebühren sowie allgemein die Höhe der Einnahmen, die die Gemeinde aufgrund der Präsenz des Zentrums auf ihrem Gebiet erzielt. Der Anstieg der Mieten und Gebühren seit 1975 ist zwar beträchtlich, aber fast vollständig auf die Anwendung der im ursprünglichen Vertrag enthaltenen obligatorischen Revisionsklausel zurückzuführen, die den Baukostenindex als Referenz heranzieht. Was die finanziellen Erträge betrifft, von denen die Stadt profitiert, so rechtfertigt ihre Erwähnung in keiner Weise die Änderungen des Vertragsgleichgewichts, die durch die Zusatzvereinbarungen eingeführt wurden. Überzeugender erklärte der ehemalige Bürgermeister die allmähliche Abschwächung der Beschränkungen des Leasingnehmers mit dem langsamen Bau- und Entwicklungstempo, das weit von dem 1975 erwarteten Tempo entfernt war. Er erinnerte daran, dass zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Nachträge das von der Gemeinde und den staatlichen Stellen geteilte Ziel darin bestand, die Entwicklung der Infrastruktur in einem ungünstigen wirtschaftlichen und monetären Umfeld zu unterstützen. Er erkannte die Notwendigkeit an, jetzt eine vernünftige Neuausrichtung des Vertrags vorzunehmen.

In einer bei ihrer Anhörung überreichten Notiz vertritt die Bürgermeisterin die Auffassung, dass die in den Zusatzverträgen gewährten Vergünstigungen der Gemeinde Einnahmen vorenthalten haben, auf die sie ursprünglich ohne Gegenleistung Anspruch hatte, und dass sie aus diesem Grund mit Freiheiten gleichzusetzen sind, die eine Körperschaft nicht gewähren darf (Conseil d'Etat, Sect., 19. März 1971, Mergui, Nr. 79962). Es ist Sache des Vertragsrichters, im Falle eines Rechtsstreits die Richtigkeit dieses Mittels und seine möglichen Folgen für die aktuelle Rechtmäßigkeit der Zusatzvereinbarungen zu beurteilen.

## **9.1.2 Die Schwachstellen des Vertrags und seine Lücken**

### **9.1.2.1 Vertragslaufzeit auf 99 Jahre verlängert**

Die zweite Zusatzvereinbarung vom 5. Dezember 1983 verlängerte die Laufzeit des Pachtvertrags vom 31. Dezember 2044 auf den 31. Dezember 2073, wodurch die Laufzeit um 29 Jahre (von 70 auf 99 Jahre) verlängert wurde. Diese Entscheidung stützte sich auf eine Änderung, die in Artikel 1<sup>er</sup> des Gesetzes vom 16. Dezember 1964 durch Artikel 48 des Gesetzes Nr. 75-1328 vom 31. Dezember 1975 vorgenommen wurde und die die Höchstdauer eines Baupachtvertrags auf 99 Jahre anstelle von 70 Jahren festsetzte. Die Anwendung dieser neuen Dauer auf bereits unterzeichnete Pachtverträge

*Die Bestimmungen von Artikel 47-II sowie von Artikel 48 sind nicht auf Baupachtverträge anwendbar, die antérieurement a la date de publication de la presente loi au Journal Officiel abgeschlossen wurden", d. h. am 3. Januar 1976. Die Dauer des Mietvertrags betrifft nicht nur die Unterzeichner des Mietvertrags, sondern auch die Bewohner der Bungalows, deren Nutzungsrechte und Nutzungsgebühren auf der Grundlage dieser Dauer festgelegt werden. Folglich könnte die Anwendung einer illegalen Laufzeit den vertraglichen Rahmen schwächen, der die Beziehungen zwischen allen Partnern regelt: der Gemeinde, dem Pächter und den Inhabern der Nutzungsrechte.*

In seinem Schreiben schloss der Anwalt der Gesellschaft Euronat die Existenz jeglichen Risikos aus, das mit der Verlängerung der Vertragsdauer verbunden ist. Er begründete seine Ansicht mit der Vertragsfreiheit der Parteien, einem Grundsatz mit Verfassungsrang, und relativierte dann die Bedeutung der Bestimmungen von Artikel 49 des Gesetzes vom 31. Dezember 1975: Seiner Meinung nach dienten sie dazu, die Anwendung der 99-jährigen Laufzeit "von Rechts wegen" auf alle Mietverträge zu verhindern, die vor dem 3. Januar 1976, dem Datum des Inkrafttretens von Artikel 49, abgeschlossen wurden. Er zitierte auch mehrere Rechtsprechungen, in denen der Verwaltungsrichter Verlängerungen der ursprünglichen Laufzeit von Baumietverträgen zugelassen hat. Diese Argumentation kann kaum überzeugen. Die regionale Rechnungskammer möchte zunächst daran erinnern, dass Artikel 1102 des Zivilgesetzbuches besagt, dass die Vertragsfreiheit "innerhalb der durch das Gesetz festgelegten Grenzen" ausgeübt wird. Sie ist auch zurückhaltend in Bezug auf die vorgeschlagene Analyse der Bestimmungen von Artikel 49, die für sich selbst zu stehen scheinen. Darüber hinaus sind die Rechtsprechungen, auf die sich die Antwortschreiben beziehen, nicht vollständig auf den vorliegenden Fall übertragbar: Keine davon betrifft einen Vertrag, der vor dem 3. Januar 1976 unterzeichnet wurde und dessen Laufzeit später über die alte gesetzliche Obergrenze (70 Jahre) hinaus verlängert wurde. Das Alter der Zusatzvereinbarung scheint ein schlüssigeres Argument als die von ihm vorgebrachten zu sein, um das mit der Änderung der Laufzeit verbundene rechtliche Risiko als begrenzt zu betrachten. Es wird daran erinnert, dass Artikel 2227 des Zivilgesetzbuches zwar die Unverjährbarkeit des Eigentumsrechts festschreibt, aber festlegt, dass tatsächliche Klagen auf Immobilien - wie die Anfechtung einer Entscheidung durch die Gemeinde, mit der die Wiedererlangung ihres Eigentumsrechts um 29 Jahre verschoben wird - nur dann zulässig sind, wenn die Gemeinde das Recht hat, das Eigentum an der Immobilie zu erwerben, wenn die Gemeinde das Recht hat, das Eigentum an der Immobilie zu erwerben. *"Die Verjährungsfrist beträgt dreißig Jahre ab dem Tag, an dem der Inhaber eines Rechts die Tatsachen kannte oder hätte kennen müssen, die ihm die Ausübung des Rechts ermöglichen".*

### **9.1.2.2 Eine Gebühr, die nicht gemäß den vertraglichen Bestimmungen berechnet wurde**

Auf Seite 11 des Mietvertrags, in dem Abschnitt, der den Modalitäten der Mietzahlung und -anpassung gewidmet ist, besagt der letzte Absatz, dass die Basis für die Anpassung der Gebühr "In dem Zusatzvertrag Nr. 4 von 1996 (Seite 6) wurde das Datum des Abschlusses der Arbeiten endgültig auf den 31. Dezember 2010 festgelegt. Folglich musste die Gebühr ab diesem Datum auf insgesamt 1200 Bungalows oder Unterkünfte berechnet werden, ungeachtet ihrer tatsächlichen Anzahl (992 im Jahr 2010). In Unkenntnis dieser Bestimmungen wurde die Lizenzgebühr stets auf der Grundlage der vom Lizenznehmer angegebenen Anzahl von Unterbringungseinheiten berechnet. Die Verwendung dieser Bemessungsgrundlage seit 2010 und nicht einer Pauschalgrundlage von 1200 Bungalows führt zu Einnahmeverlusten für die Gemeinde, die zwischen 2010 und 2020 auf 453.209 € geschätzt werden.

In seiner Antwort auf diesen Teil des Berichts stellt der Vorstand der Gesellschaft Euronat fest, dass die von ihm vertretene Gesellschaft nicht für die Bauverzögerungen verantwortlich gemacht werden kann, die er, indem er Beispiele anführt, auf Vorfälle und Rechtsstreitigkeiten zurückführt, die manchmal neu sind oder sogar noch laufen, und die die Erteilung der notwendigen Planungsgenehmigungen stark verlangsamen. Er zieht daraus den Schluss, dass der 31. Dezember 2010 nicht als Stichtag für den Abschluss des Projekts gelten kann.

Der Vertrag wurde als Datum der Fertigstellung der Arbeiten angesehen, und es ist logisch, die Gebühr weiterhin anhand der tatsächlichen Anzahl der Bungalows oder Wohnungen zu berechnen. Vorbehaltlich der Stellungnahme des Vertragsrichters scheint diese Schlussfolgerung, die auf keinem schriftlichen Vertragsdokument beruht, zum gegenwärtigen Zeitpunkt unbegründet zu sein.

In ihrer Antwort auf die vorläufigen Bemerkungen vertritt die Bürgermeisterin die Ansicht, dass der Einnahmeverlust noch höher sei, und stützt sich dabei auf die folgende Klausel in der Zusatzvereinbarung Nr. 3 vom 15. März 1985, die seit dem 31. Dezember 2010 eine Mindestmiete von 720.000 FF, aktualisiert um die Baukosten ab 1975, zu garantieren scheint:

*"Unabhängig von der Aufteilung der verschiedenen Wohneinheiten in SHON darf der Betrag des zweiten Elements der Miete, den die Gesellschaft Euronat der Gemeinde am Ende der Operation schuldet, nicht niedriger sein als der Betrag, der in dem am 18. Juni 1975 unterzeichneten Bauvertrag vorgesehen war, nämlich :*

*1.200 Bungalows X 600 F 720.000 F (Basis Baukostenindex des 2.<sup>eme</sup> Quartals 1975)".* Nach

ihrer Ansicht beläuft sich der Einnahmeverlust aufgrund einer fehlerhaften

Berechnung der Gebühren seit 2010 auf 2.941.487 € und nicht auf 453.209 €. Diese Lesart der Vertragsbestimmungen wirft mindestens zwei Vorbehalte auf, deren Tragweite nur vom Richter des Vertrags beurteilt werden kann, und die in diesem Stadium nur dazu führen können, ihn abzulehnen: Erstens ist es nicht sicher, dass der in der Zusatzvereinbarung von 1985 verwendete Ausdruck *"Ende der Operation"* genau dem im Mietvertrag von 1975 und in der Zusatzvereinbarung von 1996 verwendeten Ausdruck *"Datum der Fertigstellung der Arbeiten"* entspricht; Andererseits wurde der Pauschalbetrag pro Bungalow nach 1985 in zwei Schritten von 600 Francs auf 315 Francs (Wert 1975) gesenkt, ohne jedoch ausdrücklich die Klausel des Zusatzvertrags Nr. 3 vom 15. März 1985 zu ändern, in der die Miete auf 720.000 Francs festgesetzt wurde.

### **9.1.2.3 Das Fehlen einer Klausel über Schutzgebiete und die Behandlung von Grünabfällen**

Aufgrund ihres Alters enthalten der Pachtvertrag und seine Zusatzvereinbarungen keine Bestimmungen über Maßnahmen zum Schutz der geschützten Gebiete. Sie gehen auch nicht auf die Frage der Abfallsammlung und -behandlung ein, was für den vom SMICOTOM<sup>53</sup> abgeholten Hausmüll normal erscheint, nicht aber für den vor Ort zurückgelassenen Grünabfall. Im Gegensatz zum Grünabfall des Campingplatzes, der vor Ort zerkleinert wird, wird der viel größere Grünabfall des Wohndorfs zerkleinert und in einem Naturgebiet innerhalb des Zentrums zusammen mit den für den Bau der Chalets gefälltten Bäumen gelagert. Lange Zeit wurde dieser Abfall laut der Bürgermeisterin direkt an derselben Stelle vergraben. Laut der Leitung des Zentrums wird dieser Bereich in zwei bis drei Jahren nicht mehr in der Lage sein, neue Grünabfälle aufzunehmen.

Personen, die große Mengen an Grünabfällen, die Bioabfälle darstellen, produzieren oder besitzen<sup>54</sup>, müssen diese an der Quelle trennen und entweder an Ort und Stelle verwerten oder getrennt sammeln, um die Verwertung zu ermöglichen. Es ist verboten, sie zu verbrennen, außer in Ausnahmefällen mit Zustimmung des Präfekten.<sup>55</sup>

---

<sup>53</sup> Die SMICOTOM (syndicat Medocain pour la collecte et le traitement des ordures menageres) ist eine öffentliche Verwaltungseinrichtung, die seit 1986 die Abfallsammlung und -behandlung für 32 Gemeinden, einschließlich Grünabfällen, sicherstellt.

<sup>54</sup> Artikel L. 541-1-1 des Umweltgesetzbuchs.

<sup>55</sup> Artikel L. 541-21-1 des Umweltgesetzbuchs.



La société Euronat semble être sinon un producteur, au moins un détenteur d'une quantité importante de biodéchets au sens de l'article L. 541-21-1, avec une production annuelle largement supérieure au seuil réglementaire utilisé<sup>56</sup> pour qualifier de telle une entité: 10 tonnes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et 5 tonnes à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Laut dem Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft würde die Produktion von Grünabfall in der Größenordnung von 10.000 m<sup>3</sup> pro Jahr oder mindestens 3.000 Tonnen liegen; in manchen Jahren könnte sie sogar bei 20.000 m<sup>3</sup> (mindestens 6.000 Tonnen) ihren Höhepunkt erreichen.

Les deux parties gagneraient à compléter le cadre contractuel, aujourd'hui ancien, d'un avenant consacrée aux aspects environnementaux concernant la protection des espaces naturels et le traitement des déchets verts. Dieser Zusatz könnte insbesondere die Verpflichtungen der verschiedenen Akteure (Gemeinde, Euronat, Anwohner und SMICOTOM) in Erinnerung rufen und sie eventuell um weitere Maßnahmen ergänzen, die diese bereit wären zu akzeptieren, um den Standort zu erhalten.

**Recommandation n° 9: zu den Beziehungen mit Euronat: nach offizieller Konsultation der staatlichen Stellen Verhandlungen mit dem Pächter aufnehmen, um einerseits den Vertrag um Bestimmungen zu ergänzen, die Umweltaspekte regeln, und andererseits eine neue Vereinbarung zu schließen, die das SMICOTOM für die Behandlung von Bioabfall einbezieht.**

Die für die Anwendung der Abfallgesetzgebung zuständige Polizeibehörde ist die Gemeindebehörde, da Artikel L. 2212-2 des CGCT in den Bereich der Gemeindepolizei "5° *Le soin de prévenir (...) les pollutions de toute nature*" (5° *Die Sorge um die Verhinderung (...) von Verschmutzungen aller Art*) einschließt. In diesem Zusammenhang fordert die regionale Rechnungskammer die Bürgermeisterin auf, zu prüfen, ob die heute geltenden Gepflogenheiten nicht gegen die Bestimmungen zur Abfallvermeidung und -bewirtschaftung verstoßen.

## **9.2 Eine städtebauliche Situation, die der Gemeinde nur unzureichend bekannt ist**

### **9.2.1 Ein allgemeiner Rahmen, der in den Präfekturentscheidungen von 1973, 1975 und 1984 festgelegt wurde**

Zwei Erlasse des Präfekten vom 19. März 1973 ermächtigten die Gemeinde, zwei touristische Einrichtungen der Kategorie "vier Sterne" zu errichten, die ausschließlich für FKK- Kunden bestimmt sind: einen Campingplatz für die Aufnahme von bis zu 1.500 Nutzern unter Zeltplanen oder in Wohnwagen und ein Feriendorf, das aus Bungalows mit einer maximalen Kapazität von 3.500 Nutzern besteht. Zwei Jahre später wurde der Inhalt der beiden Arrêtes in den Baupachtvertrag übernommen, wobei der zweite Arrête um den Hinweis ergänzt wurde, dass die Aufnahme von 5.000 Nutzern die Eröffnung von 500 Camping- und Wohnwagenplätzen und den Bau von 1.200 Bungalows oder Wohnungen erfordert. Beide Erlasse verlangten, dass für "*alle festen Bauten*" ein vorheriger Antrag auf Baugenehmigung gestellt werden musste. Am 17. April 1975, etwa zwei Monate vor der Unterzeichnung des Baupachtvertrags, wurde der Gesellschaft Euronat vom Präfekten eine erste Baugenehmigung (Nr. 63-145) für die in "*le plan de masse général, les tranches successives*" beschriebenen Arbeiten erteilt.

---

<sup>56</sup> Cf. article R. 543-225 du code de l'environnement et arrêté du 12 juillet 2011.

*die Gegenstand einer detaillierten Studie sein müssen*". Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau der Anlagen innerhalb eines Jahres begonnen werden muss und dass die Gebühr bei einer Unterbrechung der Bauarbeiten von mehr als einem Jahr verfällt. Die erhaltenen historischen Daten zur Höhe der Gebühr deuten darauf hin, dass der Rhythmus des Bungalowbaus dennoch nicht kontinuierlich war, mit Unterbrechungsperioden in den Jahren 1978-1979, 2000-2001, 2008-2011 und 2014-2017.

Ein Jahrzehnt später, in einem Schreiben an einen Abgeordneten der Gironde vom 28. Mai 1984, bestätigte der Präfekt der Gironde die 1973 beschlossene Zahl von 1200 zu errichtenden Bungalows und erhöhte und *"blockierte"* die Zahl der Stellplätze des Campingplatzes auf 800 (statt ursprünglich 500 und 790 zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Schreibens). In demselben Schreiben heißt es, dass *"jeder Bungalow eine durchschnittliche Nettogrundfläche von 40 m<sup>2</sup> haben wird"*, *"dass die derzeit bestehenden Mobilheime mit Bungalows gleichgesetzt werden und dass die Firma EURONAT sie gegen Bungalows austauschen kann, vorausgesetzt, dass ein gebauter Bungalow einem verschwundenen Mobilheim entspricht"*. Die verschiedenen Dokumente der PLU von 2004 enthalten keine besonderen Bestimmungen, die die Anzahl der Gebäude innerhalb von Euronat, insbesondere die Anzahl der Bungalows, begrenzen.

## **9.2.2 Verbreitete Lücken in der Kenntnis der Anzahl der vorhandenen Räumlichkeiten**

Die neue Stadtverwaltung beauftragte Ende 2020 eine Beratungsfirma damit, *"eine erste Überprüfung der Kohärenz zwischen den verschiedenen verfügbaren Immobiliendaten in Bezug auf die von Euronat errichteten Gebäude vorzunehmen"*. Ausgehend von der Gegenüberstellung von Katasterunterlagen und Satellitenbildern ermittelte der Bericht des Beratungsunternehmens zwei Diskrepanzen:

- die erste zwischen der Anzahl der Bungalows, die Euronat der Gemeinde für die Berechnung der Lizenzgebühr mitgeteilt hat (1006) und die durch eine Satellitenaufnahme belegt wurde, und der Anzahl der Bungalows, die in der Katastermatrix verzeichnet sind (405);
- der zweite bezieht sich auf die Anwesenheit, zusätzlich zu den 1006 deklarierten Bungalows, von anderen Gebäuden, die nicht in der Katastermatrix erscheinen, hauptsächlich *"350 Mobilheime, die ganzjährig auf dem Gelände präsent sind"*.

In seiner Antwort auf die vorläufigen Feststellungen äußerte der ehemalige Bürgermeister sein Unverständnis über die Diskrepanz zwischen der Anzahl der gemeldeten und der in der Katastermatrix erfassten Bungalows. Er erklärte, er habe nie Kenntnis von illegalen Bauten vor Ort gehabt, obwohl die staatlichen Stellen bis 2015 die technische Prüfung von Anträgen auf Städtebaugenehmigungen übernommen hatten.

In seinem Antwortschreiben zeigte sich der Anwalt der Gesellschaft Euronat erstaunt über die Methode, die die Gemeinde verwendet hatte, um die Anzahl der Gebäude auf dem Euronat-Gelände zu ermitteln. Er erinnerte daran, dass der bereits im Bericht (§ 8.4.1.1) zitierte Artikel L. 461-1 des Städtebaugesetzes dem Bürgermeister das Recht einräumt, *"Orte zu besichtigen, die Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Arbeiten aufnehmen oder aufnehmen können, die den Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes unterliegen, um zu prüfen, ob diese Bestimmungen eingehalten werden, und sich alle Dokumente vorlegen zu lassen, die sich auf die Durchführung dieser Operationen beziehen"*. Er legte auch zwei Gemeindeerlasse vor, um die Aufstellung der Mobilheime zu rechtfertigen, deren Anzahl (350) er nicht bestreitet: einen ersten Erlass vom 29. August 1995, der die Kapazität des Campingplatzes von 950 auf 1400 Plätze erhöht; und einen zweiten vom 17. August 2007, der die Anzahl der für Zelte und Wohnwagen reservierten Plätze auf 1127 und die der Mobilheime auf 273 festlegt. Die regionale Rechnungskammer, die diese Punkte zur Kenntnis nimmt

Die Kommission hat in ihren Dokumenten festgestellt, dass die Anzahl der vorhandenen Mobilheime (350) höher ist als die erlaubte Anzahl (273), was nicht ohne Folgen für die Einhaltung des Vertrags ist.<sup>57</sup>

### 9.2.3 Die steuerlichen und rechtlichen Folgen der festgestellten Abweichungen

Die Kanzlei argumentiert, dass diese beiden Differenzen zu Steuerausfällen führen, die nicht nur die Gemeinde, sondern auch den Gemeindeverband und den Departementsrat belasten würden. Darüber hinaus würde die zweite Variante zu einem Verlust an Gebühren führen.

#### 9.2.3.1 Zu den von der Kanzlei ermittelten Steuerverlusten

Die Kanzlei schätzt die Steuerverluste, die auf die erste Abweichung zurückzuführen sind, auf 87.300 €, wovon 22.760 € auf die Gemeinde entfallen, und die Steuerverluste, die sich aus der zweiten Abweichung ergeben, auf 50.900 €, wovon 13.300 € auf die Gemeinde entfallen. Ohne diese Berechnungen zu bestätigen, die von den Steuerbehörden begutachtet werden müssten, hält es die regionale Rechnungskammer für unerlässlich, Mobilheime in die Steuerbemessungsgrundlagen für die Grundsteuer (TFB) und die Wohnsteuer (TH) einzubeziehen, da ihre Mobilität nicht gegeben ist.

Le 7 septembre 2021, dans une reponse a une question ecrite<sup>58</sup>, le ministre de l'economie, des finances et de la relance a rappelé que *"le regime fiscal applicable aux residences mobiles de loisirs (RML) definies a l'article R. 111-41 du code de l'urbanisme, communement appeles mobil-homes, est conditionne par l'examen de la situation de fait propre a chaque installation"* (das Steuerregime für mobile Freizeitwohnsitze (RML), die in Artikel R. 111-41 des Städtebaugesetzes definiert sind, gemeinsam als Mobilheime bezeichnet, ist durch die Prüfung der Sachlage bedingt, die jeder Anlage eigen ist). Die TFB ist für Bauwerke zu entrichten, die dauerhaft am Boden befestigt sind und den Charakter eines echten Gebäudes aufweisen. Die ständige Rechtsprechung des Conseil d'Etat (Staatsrat) betrachtet mobile Freizeitwohnsitze, die auf Betonsockeln befestigt oder einfach aufgestellt sind und nicht bewegt werden sollen, d. h. die Einrichtungen enthalten, die eine einfache und schnelle Bewegung nicht ermöglichen, als dauerhaft fest mit dem Boden verbunden. Während der Untersuchung deuteten die auf der Website des Unternehmens verfügbaren Bilder darauf hin, dass die Mobilheime auf dem Gelände tatsächlich unter diese Kategorie fielen. In der Entscheidung des Conseil d'Etat vom 28. Dezember 2005 Nr. 266558 (Societe Foncast) wurde die dauerhafte Befestigung am Boden trotz der zeitweiligen Verlegung bestimmter Behausungen innerhalb eines Campingplatzes beibehalten. Wenn Mobilheime nicht der TFB unterliegen, sind zwei unterschiedliche Besteuerungssysteme für ihr Grundstück denkbar: Während Grundstücke gemäß Artikel 1381 des Code général des impôts grundsätzlich der TFPNB unterliegen, unterliegen nicht bewirtschaftete Grundstücke, die für eine kommerzielle oder industrielle Nutzung genutzt werden, der TFB (BOI-IF-TFB-10-10-40). Im vorliegenden Fall behauptete der Anwalt der Gesellschaft Euronat, dass die von ihm vertretene Gesellschaft die TFB auf das gesamte dem Campingplatz gewidmete Gelände zahlt.

A propos TH, selon une réponse du 7 juillet 2015 du secretaire d'Etat chargé du budget<sup>59</sup> à une question ecrite, les habitations legeres de loisirs (HLL) sont imposables à cet impôt lorsque le local est meuble et affecte à l'habitation, conformément aux dispositions de l'article 1407 du CGI. Er fügte hinzu, dass *"auch solche HLL steuerpflichtig sind, die lediglich auf dem Boden oder auf Trägern jeglicher Art stehen und die nicht dauerhaft über eine eigene Stromversorgung verfügen"*.

<sup>57</sup> Siehe die Schlussfolgerung am Ende von § 9.2.3.2.

<sup>58</sup> Frage Nr. 37711, veröffentlicht im Amtsblatt am 30. März 2021 / Antwort veröffentlicht im Amtsblatt am 07. September 2021.

<sup>59</sup> Frage Nr. 65742, veröffentlicht im Amtsblatt am 07. Oktober 2014 / Antwort veröffentlicht im Amtsblatt am 07. Juli 2015.

*Es muss jedoch zwischen zwei Situationen unterschieden werden. Wenn das Sozialwohnungsgebäude einer Person zur Verfügung steht, die es zu Wohnzwecken nutzt, ist diese Person unter den üblichen Bedingungen zur Zahlung der Wohnsteuer verpflichtet. In dem Fall, in dem das Sozialwohnungsgebäude Gegenstand von prekären und aufeinanderfolgenden Nutzungen ist, die einer Hotelregelung ähneln, unterliegt der Verwalter der Abgabe für Unternehmen (cotisation foncière des entreprises)".*

In seiner Erwiderung stimmte der Anwalt der Gesellschaft Euronat dieser Analyse nicht zu und behauptete, dass die im Zentrum befindlichen Mobilheime ihre Mobilitätsmittel beibehalten hätten. Diese Behauptung stützte sich jedoch auf keinerlei greifbare Elemente. Nur ein Besuch vor Ort durch eine der in Artikel L. 461-1 des Städtebaugesetzes vorgesehenen Behörden wird es ermöglichen, den genauen Status der Bauten zu qualifizieren.

### **9.2.3.2 Zu den möglichen Gebührenverlusten aufgrund der zweiten Abweichung**

Die von der Gemeinde beauftragte Firma schätzt, dass der Ausschluss der 350 Mobilheime auf dem Gelände aus der Bemessungsgrundlage zu einem jährlichen Verlust an Gebühren in Höhe von 86.000 € (35% der im Jahr 2020 gezahlten Gebühren) führen würde. Diese Analyse wird nicht geteilt. Gemäß dem noch gültigen Zusatzvertrag Nr. 4 wird die Gebühr durch Multiplikation der Anzahl der *"gebauten Bungalows und aller Wohngebäude, die eine Baugenehmigung erfordern"* mit einer Einheitspauschale festgesetzt. Nun sind die vorhandenen Mobilheime *a priori* mobile Freizeitwohnsitze im Sinne von Artikel R. 111-41 du code de l'urbanisme<sup>60</sup>, die in einem der drei durch Artikel R. 111-42 für ihre Aufnahme vorgesehenen Bereiche, d.h. einem regulär eingerichteten Campingplatz, angesiedelt sind. Dies kann nur dazu führen, dass sie von der Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Gebühr ausgeschlossen werden.

Wie die regionale Rechnungskammer bereits festgestellt hat, kann nur durch eine genaue Zählung der Anzahl der vor Ort vorhandenen Wohnungen und die Ermittlung ihres jeweiligen Status (Wohnungen, die einer städtebaulichen Genehmigung bedürfen, oder mobile Freizeitwohnsitze) die Höhe der Gebühr bestimmt werden, die gezahlt werden sollte, wobei die Gebühr seit 2010 durch Bezugnahme auf eine Obergrenze von 1200 Bungalows oder Wohnungen hätte festgelegt werden müssen.<sup>61</sup>

Die Anwesenheit einer größeren Anzahl von Mobilheimen als die von der Gemeinde genehmigte (350 gegenüber 273) stellt ein rechtliches Risiko anderer Art dar, das sogar einen Grund für die Kündigung des Pachtvertrags gemäß Artikel 9 darstellen könnte. Es liegt an den beiden Parteien, sich zusammzusetzen und nach einer Lösung zu suchen.

**Recommandation n° 10: zu den Beziehungen zu Euronat: Neuberechnung der Gebühr ab 201762 auf der Grundlage der Anzahl der vorhandenen Bungalows und anderer Bauten, die einer städtebaulichen Genehmigung bedürfen, mit 1200 als Untergrenze, und Nachforderung der fehlenden Beträge vom Pächter.**

---

<sup>60</sup> Oder *"bewohnbare Landfahrzeuge, die für eine zeitweilige oder saisonale Nutzung zu Freizeit Zwecken bestimmt sind, die Mobilitätsmittel beibehalten, die es ihnen ermöglichen, durch Zugkraft bewegt zu werden, die aber nach der Straßenverkehrsordnung nicht verkehren dürfen"*.

<sup>61</sup> Siehe § 9.1.2.2.

<sup>62</sup> In diesem Fall gilt gemäß Artikel 2224 des Zivilgesetzbuches eine Verjährungsfrist von fünf Jahren: *"Persönliche oder bewegliche Klagen verjähren nach fünf Jahren ab dem Tag, an dem der Inhaber eines Rechts die Tatsachen kannte oder hätte kennen müssen, die ihm die Ausübung des Rechts ermöglichen"*.

### **9.3 Ein Pachtvertrag, der von der Gemeinde nicht ausreichend überwacht wird**

#### **9.3.1 Eine fehlerhafte Arbeit in der Gemeinde, die Bau- oder Erweiterungsarbeiten im Euronat-Zentrum.**

Die Gemeinde, die offensichtlich nicht von dem im Vertrag vorgesehenen jährlichen Besuchsrecht Gebrauch machte, hat heute keinen klaren Überblick über die im Zentrum durchgeführten Bauarbeiten und, was noch schlimmer ist, keine historische Datei, in der die von Euronat gestellten Anträge auf Stadtplanungsgenehmigungen verzeichnet sind.

Eine solche Datei würde es ermöglichen, festzustellen, ob alle Komfort- und Erweiterungsarbeiten, die die Fläche der Bungalows schrittweise vergrößert haben, systematisch von der Einreichung einer vorherigen Erklärung begleitet wurden. Auf der Website des Zentrums war zum Zeitpunkt der Projektprüfung zu lesen, dass es einzelne Chalets mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> gab, was mehr als doppelt so groß war wie der im Schreiben des Präfekten vom 28. Mai 1984 angegebene Durchschnitt. Diese Daten, die durch die vom Rechnungsprüfer ausgewerteten Satellitenfotos bestätigt werden, können nur zu dem Verdacht führen, dass zusätzliche Arbeiten durchgeführt wurden, die nicht angemeldet wurden oder nicht dem vertraglichen Rahmen entsprachen. Es sei daran erinnert, dass die Einreichung einer Bauvoranfrage auch für kleinere Arbeiten von mindestens 5 m<sup>2</sup> obligatorisch ist, sobald die ursprüngliche Grundfläche eines Gebäudes 20 m<sup>2</sup> überschreitet.<sup>63</sup>

In seiner Antwort zeigte sich der Anwalt, der die Gesellschaft Euronat vertrat, erstaunt über das Fehlen einer historischen Datei im Rathaus, in der die von seiner Mandantin gestellten Anträge auf Stadtplanungsgenehmigungen verzeichnet sind, während Artikel R. 423-76 des Stadtplanungsgesetzes den Bürgermeister verpflichtet, den staatlichen Stellen vor dem 15. eines jeden Monats alle Entscheidungen über Stadtplanung und die im Laufe des Vormonats gestellten Anträge zu übermitteln. Um zu beweisen, dass die im Zentrum ausgeführten Arbeiten immer noch Gegenstand einer Erklärung oder eines Antrags bei der Stadtverwaltung sind, legte er mehrere Dokumente vor, darunter eine Datei, in der alle seit Dezember 2007 durchgeführten Arbeiten zusammengefasst sind: Darin ist für jede Arbeit (insgesamt 385) das Datum des Genehmigungsantrags oder der vorherigen Genehmigung sowie das Datum der von der Stadtverwaltung getroffenen Entscheidung aufgeführt. Darüber hinaus legte er einen aktuellen Bauantrag vor, der belegt, dass die Auswirkungen jeder neuen Operation auf die Gesamtzahl der bebaubaren Quadratmeter überwacht werden. Die Bürgermeisterin legte ein Beispiel für Arbeiten in einem Bungalow vor, die 2013 ohne vorherige Anmeldung durchgeführt worden waren. Auch wenn die von der Gesellschaft vorgelegten Unterlagen darauf hindeuten scheinen, dass die meisten Arbeiten angemeldet sind, können nur Besuche vor Ort, ergänzt durch einen gegenseitigen Informationsaustausch, die Situation klären und möglicherweise nicht angemeldete Arbeiten identifizieren, deren Aufrechterhaltung eine Entscheidung zur Regulierung erfordern würde.

#### **9.3.2 Regularisierungsmaßnahmen, die in den letzten Jahren ergriffen wurden**

Als Inhaber eines Baupachtvertrags für die Grundstücke erledigt die Gesellschaft Euronat, die über eine eigene Abteilung für Stadtplanung verfügt, alle Verwaltungsformalitäten in diesem Bereich, wie in einem von der Gesellschaft unter den Bewohnern der Wohnungen veröffentlichten Dokument festgehalten wird. In demselben Dokument heißt es kurioserweise, dass *"jede Änderung oder Erweiterung, die nicht von*

<sup>63</sup> Vgl. Artikel R. 421-9 des Städtebaugesetzes.

*ein Verwaltungsakt kann im Rahmen einer architektonischen Kontrolle auf dem Grundstück oder anlässlich des Verkaufs oder der Vererbung Ihrer Immobilie Gegenstand einer Regularisierung sein".*

Die Gesellschaft stellt seit mehreren Jahren Anträge auf rückwirkende Regularisierung, die laut der Gemeinde lange Zeit so dargestellt wurden, als würden sie sich auf neue Operationen beziehen<sup>64</sup>. Laut dem Anwalt der Gesellschaft betrafen diese Anträge Arbeiten, die von Nutzungsberechtigten ausgeführt wurden, die seine Mandantin nicht vorab benachrichtigt hatten. Die Gemeinde wird nunmehr "benachrichtigt", wenn ein Genehmigungsantrag auf die Regulierung einer Situation abzielt.

Einige Bewohner des Zentrums stellten direkt im Rathaus Anträge auf Stadtplanungsgenehmigungen, um Arbeiten an den von ihnen bewohnten Immobilien durchzuführen. Die Stadtverwaltung lehnte diese Anträge zu Recht ab, da sie nicht rechtmäßige Eigentümer ihrer Bungalows sind, sondern lediglich ein Nutzungsrecht im Rahmen eines Baupachtvertrags haben, bei dem der Pächter auch kein endgültiges Eigentumsrecht besitzt. Um jegliche Verwirrung zu beseitigen, sollte die Firma Euronat auf ihrer Internetseite nicht mehr angeben, dass die Kunden die Möglichkeit haben, Eigentümer ihres Bungalows zu werden.

### **9.3.3 Die Notwendigkeit, schnell eine genaue Bestandsaufnahme der Bauten vorzunehmen**

Die Gesamtheit der vorstehenden Feststellungen kann nur dazu führen, der Gemeinde zu empfehlen, endlich eine umfassende Bestandsaufnahme der im Zentrum vorhandenen Immobilien vorzunehmen, gegebenenfalls in Begleitung eines Baufachmanns, Architekten oder Geometrieexperten. Diese Bestandsaufnahme kann auf zwei Wegen erfolgen: entweder unilateral im Rahmen der dem Bürgermeister übertragenen städtebaulichen Polizeibefugnisse gemäß Artikel L. 461-1 und L. 480-1 des Städtebaugesetzes oder im Rahmen des Vertrags durch Anwendung des im Mietvertrag vorgesehenen jährlichen Besuchsrechts. Die Gemeinde hätte sich davon befreien können, wenn das im Vertrag vorgesehene jährliche Besuchsrecht bis dahin aufmerksam ausgeübt worden wäre, um den Entwicklungen der Zusammensetzung des Zentrums zu folgen. Die Durchführung des Besuchsrechts scheint ein unumgänglicher Schritt zu sein, bevor vom Pächter die Beträge gefordert werden, die er zu schulden scheint, sowie gegebenenfalls Verhandlungen zur Wiederherstellung des Gleichgewichts der allgemeinen Wirtschaft des Pachtvertrags aufgenommen werden.

**Recommandation n° 11: zu den Beziehungen zu Euronat: Erfassung und Vermessung aller auf dem Gelände vorhandenen Bauten.**

In ihrem Antwortschreiben erklärte sich die Bürgermeisterin mit der Notwendigkeit einverstanden, den Vertrag für die Vergangenheit bis heute durchzusetzen und die Bedingungen für die Zukunft zu überprüfen, *"indem die Rechte der Gemeinde wiederhergestellt werden"*.

<sup>64</sup> Die fünf Genehmigungen, die das Zentrum beantragt und seit 2016 erhalten hat, wurden alle für Neubauten erteilt (zwei für neue Bungalows, zwei für Erweiterungen, eine für einen Umbau).

## ANHÄNGE

Anhang Nr. 1. Erinnerung an die wichtigsten Bestimmungen des Littoral-Gesetzes .....	65
Anhang Nr. 2. Die Stadtplanungsbescheinigungen .....	69
Anhang Nr. 3. Sanktionen für Verstöße gegen die verschiedenen Arten von Stadtplanungsgenehmigungen .....	7
1	
Anhang Nr. 4. Die wichtigsten Merkmale eines Baupachtvertrags.....	73
Anhang Nr. 5. Die wichtigsten Bestimmungen des Baupachtvertrags mit der Gesellschaft Euronat ...	74

## **Anhang Nr. 1. Erinnerung an die wichtigsten Bestimmungen des Gesetzes Littoral**

Das Gesetz Nr. 86-2 vom 3. Januar 1986 über die Gestaltung, den Schutz und die Inwertsetzung der Küste, das sogenannte Loi Littoral, legt die Regeln für die Stadtplanung in den als Küstengemeinden bezeichneten Gemeinden des französischen Mutterlandes und der Überseegebiete streng fest. Seine Bestimmungen gelten für Gemeinden, die an Meere, Ozeane, Schmutzseen und Binnengewässer mit einer Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> angrenzen, aber auch für Gemeinden an Mündungen und Deltas, wenn sie unterhalb der Salzwassergrenze liegen und am wirtschaftlichen und ökologischen Gleichgewicht der Küstengebiete beteiligt sind. Insgesamt sind 1.212 Gemeinden betroffen. Fast drei Viertel (885) grenzen an das Meer oder den Ozean in Metropolitanregionen.

**Das Küstengesetz legt den Gemeinden, die am Meer liegen, drei Hauptarten von Beschränkungen auf: die Anwendung eines Prinzips der Unbebaubarkeit im Hundertmeterstreifen, eine starke Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten und den verstärkten Schutz der Naturgebiete.**

### **A. Ein Prinzip der Unbebaubarkeit in der Hundertmeterzone**

Artikel L. 121-16 des Städtebaugesetzes besagt, dass außerhalb der städtischen Gebiete Bauten oder Anlagen in einem Küstenstreifen von hundert Metern ab der Oberkante des Ufers oder des höchsten Wasserstandes bei Binnengewässern mit einer Fläche von mehr als tausend Hektar verboten sind. Diese Maßnahme zielt darauf ab, ein besonders empfindliches Gebiet zu schützen, indem der Umweltschutz Vorrang vor den Erschließungsmöglichkeiten erhält. Die obere Ufergrenze ist definiert als die Grenze des höchsten Meeresspiegels bei Abwesenheit außergewöhnlicher meteorologischer Störungen (CE, 12. Oktober 1973, Kreitmann, Nr. 86682). Sie ist auch die Grenze des natürlichen öffentlichen Meeresbereichs. **Der Abstand von hundert Metern ist ein Minimum; er kann aufgrund der Sensibilität der Umwelt oder der Küstenerosion durch Anwendung von Artikel L. 121-19 oder sogar aus anderen Gründen erhöht werden, wie der Staatsrat zugelassen hat, z. B. eine Einstufung als nicht bebaubare Zone** (CE, 21. April 1997, Conan et a. n° 137565).

**Der Grundsatz der Unbebaubarkeit gilt für neue Vorhaben, Erweiterungen bestehender Bauten und Anlagen** (CE, 21. Mai 2008, Min. des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer c / Assoc. pour le libre accès aux plages et la défense du littoral, n° 297744) **und für Änderungen der Zweckbestimmung** (CAA Marseille, 20. November 2009, n° 07MA03857). **Lediglich Sicherungsarbeiten sind erlaubt** (CE, 4 février 2011, n° 340015). Obwohl Artikel L. 121-16 nur auf Bauten und Anlagen abzielt, hat der Verwaltungsrichter die Einwendbarkeit dieser Bestimmungen gegen Stadtplanungsdokumente ausgeweitet. Folglich muss ein lokaler Bebauungsplan (PLU) die nicht urbanisierten Gebiete innerhalb des Hundertmeterstreifens als A (landwirtschaftliche Zone) oder N (Natur- und Forstzone) klassifizieren; und die Bebauungsordnung muss alle Bauten und Anlagen verbieten, außer denen, die das Küstengesetz zulässt.



In Ausnahmefällen gilt dieser Grundsatz unter der Kontrolle des Verwaltungsgerichts nicht in bereits urbanisierten Gebieten sowie für folgende Vorhaben: Bauten oder Anlagen, die für öffentliche Dienste oder wirtschaftliche Tätigkeiten, die die unmittelbare Nähe von Wasser erfordern, notwendig sind; Ausbau von Straßen in urbanisierten Gebieten oder die für öffentliche Dienste oder wirtschaftliche Tätigkeiten, die die unmittelbare Nähe von Wasser erfordern, notwendig sind ; Infrastrukturen, die für die Sicherheit im See- und Luftverkehr, die Landesverteidigung, die zivile Sicherheit und den Betrieb von Flugplätzen und öffentlichen Hafendiensten außer Jachthäfen notwendig sind, wenn ihr Standort einer zwingenden technischen Notwendigkeit entspricht; ausnahmsweise Abwasseraufbereitungsanlagen; ausnahmsweise Ausrüstungen und Bauten, die in einem Strandplanungsschema vorgesehen sind; oder auch der identische Wiederaufbau von Gebäuden unter den in Artikel L. 111-15 des Städtebaugesetzes.

## **B Einschränkungen bei der Erweiterung**

### **1. Die begrenzte Ausdehnung der Urbanisierung in den küstennahen Räumen**

Gemäß Artikel L. 121-13 des Städtebaugesetzes muss die Ausdehnung der Urbanisierung in den ufernahen Räumen begrenzt werden. Derselbe Artikel schreibt ein formales Kriterium vor: Die Ausweitung muss entweder im PLU begründet und motiviert sein, mit dem Schema der territorialen Kohärenz (SCoT), dem regionalen Raumordnungsschema oder mit einem Schema für die Aufwertung des Meeres übereinstimmen oder vom Präfekten des Departements genehmigt werden.

Um festzustellen, ob ein Gebiet als ufernahes Gebiet eingestuft werden kann, bezieht sich der Verwaltungsrichter auf die folgenden Kriterien, die er kombiniert und nicht kumulativ anwendet<sup>65</sup> (CE, 3. Mai 2004, Mme Barrière, Nr. 251534): die Entfernung zum Ufer, die Merkmale der Räume, die die Grundstücke vom Meer trennen (städtischer oder nicht städtischer Charakter, Existenz einer physischen Trennung) und die Existenz einer Ko- Sichtbarkeit zwischen den betroffenen Sektoren und dem Meer. In bereits urbanisierten Gebieten wird diese Methode in der Regel dazu führen, dass nur der Teil, der an die Küste grenzt, als küstennaher Raum betrachtet wird. Wenn *hingegen* die Küste von Naturlandschaften gesäumt wird, die sogar vereinzelt bebaut sind, können größere Gebiete als ufernah gelten.

### **2 Eine kontinuierliche Siedlungserweiterung**

Bis zum 25. November 2018 legte Artikel L. 121-8 des Städtebaugesetzes fest, dass in Küstengemeinden die Erweiterung der Urbanisierung entweder in Kontinuität mit den bestehenden Siedlungen und Dörfern oder in Form neuer, in die Umwelt integrierter Weiler erfolgen muss. So konnten nur *"Bauten in Kontinuität mit bereits bebauten Gebieten, die durch eine erhebliche Bebauungsdichte gekennzeichnet sind"*, genehmigt werden, aber keine Bauten, *"auch nicht in Kontinuität mit anderen Bauten, in den von den Siedlungen entfernten Gebieten d e r diffusen Urbanisierung"* (CE, 27. September 2006, Commune du Lavandou, Nr. 275924). Neubauten in den zersiedelten Gebieten waren verboten, da verstreute Bauten nicht als Aufhänger für neue Bauten dienen konnten.

<sup>65</sup> Alle Kriterien werden analysiert, müssen aber nicht zwingend erfüllt sein, um einen Raum als küstennah zu bezeichnen.

Wenn nicht klar war, ob sich die geplante Erweiterung in der Kontinuität einer Siedlung oder eines Dorfes befand, wurde eine Analyse anhand folgender Kriterien durchgeführt: die Entfernung zur Siedlung oder zum Dorf; der städtebauliche Charakter der an das Projekt angrenzenden Parzellen oder nicht; die Konfiguration der Orte (städtebaulicher oder natürlicher Charakter der Orte und/oder Fehlen einer physischen Unterbrechung). So stellte der Staatsrat die fehlende Kontinuität bei einem Bau fest, der 200 m von der nächstgelegenen Ortschaft entfernt und von dieser durch eine Gemeindestraße getrennt war (CE, 15. Oktober 1999, Commune de Logonna Daoulas, Nr. 198578).

Das Gesetz Nr. 2018-1021 vom 23. November 2018 über die Entwicklung des Wohnungswesens, der Raumordnung und der Digitalisierung vereinfachte die Formulierung von Artikel L. 121-8 des Städtebaugesetzes, indem es den Begriff der neuen, in die Umwelt integrierten Weiler abschaffte. **Die Siedlungserweiterung kann nur noch in Kontinuität mit den bestehenden Siedlungen und Dörfern und unter sehr strengen Auflagen in den anderen bereits urbanisierten Bereichen erfolgen, die vom SCoT identifiziert und vom PLU abgegrenzt werden:**

- Neue Bauten und Anlagen dürfen nicht dazu führen, dass die bestehende Bebauung erweitert oder die Merkmale der bestehenden Bebauung wesentlich verändert werden;
- sie müssen ausschließlich dem Zweck dienen, das Angebot an Wohnraum oder Unterkünften zu verbessern und öffentliche Dienstleistungen einzurichten ;
- bereits urbanisierte Bereiche müssen sich von diffusen Urbanisierungsgebieten u. a. durch die Dichte der Urbanisierung, ihre Kontinuität, ihre Strukturierung durch Verkehrswege und Zugangsnetze zu öffentlichen Versorgungsdiensten für Trinkwasser, Strom, Abwasser und Müllabfuhr oder das Vorhandensein von Einrichtungen oder kollektiven Orten unterscheiden.

## C Der Schutz von Naturräumen

### 1 Der Schutz der bemerkenswerten und charakteristischen Küstengebiete

Gemäß Artikel L. 121-23 des Städtebaugesetzes **bewahren die Dokumente und Entscheidungen über die Zweckbestimmung der Gebiete oder die Belegung und Nutzung der Böden die Land- und Meeresräume, Standorte und Landschaften, die bemerkenswert oder charakteristisch für das Natur- und Kulturerbe der Küste sind, sowie die für die Aufrechterhaltung des biologischen Gleichgewichts erforderlichen Milieus. Es wird kein Kriterium der Küstennähe verlangt:** Die in Artikel L. 121-23 und R. 121-4 genannten sogenannten bemerkenswerten Räume sind nicht bebaubar, mit einigen Ausnahmen, die in Artikel R. 121-5 abschließend aufgezählt werden (leichte Erschließungen, Anlandung von Rohrleitungen und deren Verbindungsstellen usw.). Die Rechtsprechung hat nach und nach Kriterien herausgearbeitet, anhand derer ein Gebiet als bemerkenswert im Sinne von Artikel L. 121-23 des Städtebaugesetzes eingestuft werden kann. Die Richter reagieren besonders sensibel auf das Vorhandensein eines durch eine andere Gesetzgebung verliehenen Schutzes, auf die Seltenheit und Anfälligkeit des Standorts, auf seine Besonderheit oder auch auf die Einstufung des betreffenden Raums in ein Schutzprogramm: ZNIEFF<sup>66</sup> , Natura 2000-Gebiet (CE, 14. November 2011, Nr. 333675), ZICO<sup>67</sup> , durch die Schemata identifizierte Biodiversitätsreservoir.

<sup>66</sup> Natürliche Gebiete von ökologischem, faunistischem und floristischem Interesse.

<sup>67</sup> Wichtige Gebiete für die Erhaltung von Vögeln.

regionale Gebiete für ökologische Kohärenz, sensible Naturräume des Departements, vom Küstenkonservatorium erworbene und zugewiesene Gebiete, RAMSAR-Gebiete<sup>68</sup>, Schutzwälder etc.

## 2 Der obligatorische Schutz der bedeutendsten bewaldeten Gebiete

Artikel L. 113-1 des Städtebaugesetzes ermöglicht es lokalen Städtebauplänen, Wälder, Wälder, Parks, die zu erhalten, zu schützen oder zu schaffen sind, als bewaldete Flächen einzustufen, unabhängig davon, ob sie dem Forstregime unterliegen oder nicht, ob sie eingezäunt sind oder nicht und ob sie an Wohnhäuser angrenzen oder nicht.

Die Einstufung wird gemäß Artikel L. 121-27 nur für die bedeutendsten bestehenden Parks und Waldkomplexe der Gemeinde oder des Gemeindeverbands nach Anhörung der für Natur, Landschaften und Standorte zuständigen Departementskommission verbindlich. Der PLU muss zwischen den gemäß Artikel L. 121-27 klassifizierten Waldflächen und den "klassischen" Waldflächen unterscheiden, die ungeachtet aller Kriterien der Küstennähe auf dem gesamten Gebiet der Küstengemeinde abgegrenzt werden können.

Ohne ausdrücklich jede Bebauung zu verbieten, verbietet Artikel L. 113-1 jede Nutzungsänderung oder jede Art der Bodennutzung, die die Erhaltung, den Schutz oder die Schaffung von Aufforstungen gefährden könnte (CE, 19. November 2008, Nr. 297382). **Die Rechtsprechung tendiert dazu, ausgehend von einer sehr strengen Auslegung der geltenden Bestimmungen, die Unbebaubarkeit dieser Gebiete durchzusetzen. Dennoch kann eine Baugenehmigung nicht allein aufgrund der Tatsache verweigert werden, dass sie sich auf ein Grundstück in einem ausgewiesenen Waldgebiet bezieht. Es obliegt der Verwaltungsbehörde, unter der Kontrolle des Richters zu beurteilen, ob der geplante Bau oder die geplanten Arbeiten die Erhaltung, den Schutz oder die Schaffung von Aufforstungen gefährden können (CE, 31. März 2010, Nr. 310774).**

<sup>68</sup> Es handelt sich um ein "*Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung*", das von einem Vertragsstaat in die im Rahmen des Ramsar-Übereinkommens erstellte Liste aufgenommen wurde.

## Anhang Nr. 2. Städtebauliche Bescheinigungen<sup>69</sup>

Artikel L. 410-1 des Städtebaugesetzes unterscheidet zwei Kategorien von Städtebauzertifikaten:

- die informative Bescheinigung (L. 410-1 a), die lediglich Informationen über die Lage eines Grundstücks enthält, wie z. B. die Zonierung im lokalen Städtebauplan, die Existenz von Dienstbarkeiten oder auch die anwendbaren Steuern und Beteiligungen;
- das operative Zertifikat (L. 410-1 b), das *"außerdem, wenn in der Anfrage die Art der geplanten Operation sowie der ungefähre Standort und die Bestimmung der geplanten Gebäude angegeben wurden, angibt, ob das Grundstück für die Durchführung dieser Operation genutzt werden kann, sowie den Zustand der vorhandenen oder geplanten öffentlichen Einrichtungen". "Wenn die Bescheinigung besagt, dass das Grundstück nicht für die Durchführung der Operation genutzt werden kann, gibt sie die rechtlichen und tatsächlichen Umstände an, die die Entscheidung begründen, und nennt die Rechtsmittel und Fristen für die Einlegung von Rechtsmitteln."* (Artikel A-410-5).

Ein Betriebszertifikat gibt Auskunft über die Durchführbarkeit eines Projekts, ohne eine Planungsgenehmigung darzustellen: Es verhindert, dass für ein Projekt, das nicht durchführbar ist, eine Baugenehmigung beantragt werden muss. Allerdings entbindet es den Antragsteller im Falle eines positiven Bescheids nicht von der Verpflichtung, anschließend einen Antrag auf Baugenehmigung oder eine vorherige Erklärung einzureichen.

Der Hauptvorteil eines Städtebauzertifikats besteht darin, dass die rechtliche und steuerliche Situation des betreffenden Grundstücks, die ab dem Zeitpunkt seines Erhalts gilt, über einen Zeitraum von 18 Monaten kristallisiert wird, mit der wichtigen Ausnahme von Vorschriften zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit oder des öffentlichen Gesundheitswesens:

*"Wenn ein Antrag auf Genehmigung oder eine vorherige Erklärung innerhalb von achtzehn Monaten nach Ausstellung einer Städtebaubescheinigung eingereicht wird, können die städtebaulichen Bestimmungen, das System der Steuern und Beteiligungen sowie die administrativen Beschränkungen des Eigentumsrechts, wie sie zum Zeitpunkt der Bescheinigung bestanden, nicht in Frage gestellt werden, mit Ausnahme der Bestimmungen, die die Erhaltung der öffentlichen Sicherheit oder Gesundheit zum Ziel haben"* (3<sup>ème</sup> Absatz von Artikel L. 410-1). Das Stadtplanungszertifikat hat also traditionell das Hauptziel, ein Projekt vor den im Städtebaurecht häufigen Änderungen der Gesetzgebung und der PLU zu schützen. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Rechte, die in einer Städtebaubescheinigung festgehalten werden, übertragbar sind, da sie an das betreffende Grundstück und nicht an die Person gebunden sind, die sie beantragt hat.

Diese Kristallisation wird durch einen Mechanismus der Aussetzung der Entscheidung ausgeglichen, um

*"Blockieren"* von Anträgen auf Städtebaugenehmigungen, die während des Zeitraums der Ausarbeitung eines neuen PLU eingereicht wurden: Dieser ermöglicht es der Verwaltung, nicht über Anträge auf Genehmigung von Arbeiten oder Anlagen während des Zeitraums der Ausarbeitung eines neuen PLU zu entscheiden. Bis 2017 konnte sich die Verwaltung am Ende der Aussetzung des Verfahrens nur unter sehr genauen Bedingungen auf den Ablauf der Gültigkeitsdauer der Städtebaubescheinigung berufen, um den Antragsteller dazu zu zwingen, sich der Anwendung der neuen Städtebauvorschriften zu unterwerfen. Diese Bedingungen wurden seit 2017 durch die Rechtsprechung gelockert, wodurch der Nutzen von Städtebaubescheinigungen gemindert wurde.

<sup>69</sup> Vgl. Artikel L. 410-1 und A-410-1 bis A-410-5. <https://www.village-justice.com/articles/certificat-urbanisme-encore-interet,32579.html>.

So :

- das Fehlen eines Hinweises auf einer Städtebaubescheinigung auf die Möglichkeit der Verwaltung, einen Aufschub zu gewähren, hindert die Verwaltungsbehörde nicht mehr daran, sich später darauf zu berufen (CE, 6<sup>ème</sup> - 1ère chambres réunies, 11/10/2017, 40187870 );
- Sobald einem Bauantrag ein Aufschub gewährt wurde, ist die kristallisierende Wirkung einer zuvor erhaltenen Städtebaubescheinigung nicht mehr gegeben und die Verwaltung ist berechtigt, die Regeln der neuen PLU auf den Bauantrag anzuwenden (dieselbe Rechtsprechung);
- wenn ein Antrag auf Stadtplanungsgenehmigung nach dem Inkrafttreten einer neuen PLU gestellt wird, kann sich der Antragsteller nicht mehr auf ein früheres Stadtplanungszertifikat berufen, wenn zum Zeitpunkt seiner Ausstellung die Voraussetzungen dafür, dass ein Aufschub gewährt wird, erfüllt waren (CE, 6<sup>ème</sup> - 1ère Chambre réunies, 18/12/2017, 38043871 ).
- trotz dieser Entwicklungen kann der Erhalt eines Städtebauzertifikats in der Vorbereitungsphase der Ausarbeitung einer PLU immer noch von Interesse sein, insbesondere wenn der Antrag in der ersten Phase der Ausarbeitung der PLU gestellt wird, d. h. vor der Debatte über das PADD.

<sup>70</sup> Wenn die Auslassung des Hinweises auf die Möglichkeit eines Aufschubs *der Entscheidung* in der Städtebaubescheinigung "einen Grund für die Rechtswidrigkeit dieser Bescheinigung darstellen kann", so "verhindert sie nicht, dass die zuständige Behörde einer vorherigen Erklärung oder einem späteren Genehmigungsantrag, der das Grundstück betrifft, das Gegenstand der Bescheinigung ist, einen Aufschub der Entscheidung entgegensetzt...".

<sup>71</sup> "Wenn der Plan, der gerade ausgearbeitet wird und der zum Zeitpunkt der Ausstellung der Städtebaubescheinigung einen Aufschub eines Genehmigungsantrags oder einer vorherigen Erklärung gerechtfertigt hätte, innerhalb der Frist der Bescheinigung in Kraft tritt, sind die aus dem neuen Plan hervorgehenden Bestimmungen auf den Bauantrag oder die vorherige Erklärung anwendbar".

### Anhang Nr. 3. Sanktionen bei Verstößen gegen die verschiedenen Arten von Genehmigungen Stadtplanung

Artikel L. 480-4 des Städtebaugesetzes legt die Strafen für :

- die Durchführung von Bauarbeiten, Anlagen, Einrichtungen, Abrissarbeiten gemäß Artikel L. 421-1 bis L. 421-5 unter Missachtung der Vorschriften oder unter Missachtung der Vorschriften, die durch eine Bau-, Abriss- oder Erschließungsgenehmigung oder durch die Entscheidung über eine vorherige Erklärung auferlegt wurden;
- Nichtausführung aller durch Stadtplanungsgenehmigungen vorgeschriebenen Ausbau- oder Abrissarbeiten innerhalb der vorgeschriebenen Fristen;
- die Nichteinhaltung der Fristen für die Wiederherstellung des früheren Zustands oder die Wiederverwendung des Bodens zu seinem früheren Zweck durch die Begünstigten von Genehmigungen, die für eine begrenzte Zeit oder auf prekäre Weise erteilt wurden.

Die Strafen bestehen aus einer Geldstrafe zwischen 1.200 € und einem Betrag, der entweder im Falle des Baus einer Geschossfläche 6.000 € pro Quadratmeter bebauter, abgerissener oder unbrauchbar gemachter Fläche im Sinne von Artikel L. 430-2 oder in den anderen Fällen 300.000 € nicht überschreiten darf. Im Wiederholungsfall kann neben der so definierten Geldstrafe eine Freiheitsstrafe von sechs Monaten verhängt werden. Sie können gegen Landnutzer, Nutznießer der Arbeiten, Architekten, Bauunternehmer oder andere für die Ausführung der Arbeiten verantwortliche Personen verhängt werden.

Durch Artikel L. 610-1 wurden diese Sanktionen auf vier weitere Fälle ausgeweitet:

- bei der Durchführung von Arbeiten oder der Nutzung des Bodens unter Missachtung der Verpflichtungen, die für das gesamte Gebiet auferlegt wurden, insbesondere durch die nationale Städtebauverordnung, die Verpflichtungen des SCoT sowie die für ihre Anwendung erlassenen Verordnungen ;
- im Falle von Baumfällungen und -abschlägen, die unter Verstoß gegen Artikel L. 421-4 durchgeführt werden, auf dem Gebiet von Gemeinden, Gemeindeteilen oder Gemeindekomplexen, in denen die Erstellung eines PLU vorgeschrieben wurde, dieser Plan aber noch nicht veröffentlicht wurde ;
- bei Ausführung von Arbeiten oder Bodennutzung, die gegen die Bestimmungen der Artikel L. 113-11 und L. 113-12 zum Schutz der sensiblen Naturräume der Departements verstoßen ;
- im Falle der Durchführung von Arbeiten in einer Zone für konzertierte Planung, deren Durchführung gemäß Artikel L. 114-1 zwingend eine Studie zur öffentlichen Sicherheit vorausgehen muss, vor der Entgegennahme dieser Studie durch die für die öffentliche Sicherheit zuständige Kommission.

Andere Artikel des Stadtplanungsgesetzes sanktionieren die Behinderung der verschiedenen Zugangsrechte:

- das Recht auf Inspektion der für Camping und Wohnwagen eingerichteten Grundstücke (Ordnungswidrigkeit der 5<sup>e</sup> Klasse mit einer Geldbuße von bis zu 1 500 €; vgl. Artikel R. 480-6) ;
- das Besichtigungsrecht des Fachmanns eines Gebäudes in einem geschützten Sektor oder im Perimeter einer Immobilienrestauration (Ordnungswidrigkeit der 4<sup>e</sup> Klasse mit einer Geldbuße von maximal 750 Euro; vgl. Artikel R. 313-37) ;

- das Recht auf Besichtigung der Bauten durch befugte Personen. Der neue Wortlaut von Artikel L. 480-12, der durch das Gesetz Élan vom 23. November 2018<sup>72</sup> geändert wurde, sieht eine Strafe von sechs Monaten Gefängnis und 7.500 € Geldstrafe vor. Zuvor betrug die Geldstrafe 3.750 € mit der Möglichkeit, "*zusätzlich*" einen Monat Haft zu verhängen.

<sup>72</sup> Gesetz Nr. 2018-1021 vom 23. November 2018 über die Entwicklung des Wohnungswesens, der Raumplanung und der Digitalisierung (sog. Élan-Gesetz).

## Anhang Nr. 4. Die wichtigsten Merkmale eines Mietvertrags unter construction

Die Bestimmungen zum Baupachtvertrag wurden durch das Gesetz Nr. 61-1247 vom 16. Dezember 1964 und das Dekret Nr. 61-1323 vom 24. Dezember 1964 eingeführt und sind heute in den Artikeln L. 251-1 bis L. 251-9 und R. 251-1 bis R. 251-3 des französischen Bau- und Wohnungsgesetzbuchs (Code de la construction et de l'habitation, CCH) kodifiziert. Sie definieren ihn als Vertrag, *"durch den sich der Pächter in erster Linie verpflichtet, auf dem Grundstück des Verpächters Gebäude zu errichten und diese während der gesamten Dauer des Pachtvertrags in gutem Zustand zu erhalten"*<sup>73</sup>. Dieser Vertrag, der dem Pächter ein übertragbares und hypothekarisch belastbares dingliches Recht verleiht<sup>74</sup>, hat eine Laufzeit zwischen 18 und 99 Jahren<sup>75</sup> und kann nicht stillschweigend verlängert werden.

Jedes Bauprojekt kann Gegenstand eines Baupachtvertrags sein, sofern es im Vertrag festgelegt wird<sup>76</sup>. Das Eigentum an den bestehenden und am Ende des Mietvertrags errichteten Gebäuden hängt vom freien Willen der Parteien ab: Wenn der Vertrag nichts vorsieht, wird der Vermieter Eigentümer der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude.<sup>77</sup>

Der Pächter ist verpflichtet, alle Lasten, Abgaben und Steuern zu zahlen, die sich sowohl auf die Gebäude als auch auf das Grundstück beziehen<sup>78</sup>. Der Pachtpreis kann in der Übergabe von Immobilieneigentum (Gebäude, Teile von Gebäuden oder Titel, die zum Eigentum oder zur Nutzung solcher Gebäude berechtigen) an den Verpächter oder in einer in bar zu zahlenden Pacht bestehen. In diesem Fall kann die Miete mithilfe eines Koeffizienten in Dreijahresabschnitten ab dem Zeitpunkt des Abschlusses der Arbeiten oder spätestens nach Ablauf der ersten sechs Jahre des Mietvertrags angepasst werden.<sup>79</sup>

Wenn die vertraglich vereinbarten Bauarbeiten nicht durchgeführt werden, kann der Pächter den Pachtvertrag zu seinen Lasten kündigen<sup>80</sup>.

Insgesamt unterscheidet sich ein Baupachtvertrag, der einem Erbpachtvertrag ähnlich erscheinen mag, von diesem durch folgende Merkmale:

- der Pächter eines Baupachtvertrags ist verpflichtet zu bauen, was bei einem Erbpachtvertrag nicht unbedingt der Fall ist ;
- Am Ende des Pachtvertrags einigen sich die Parteien auf ihre jeweiligen Eigentumsrechte an bestehenden und errichteten Gebäuden, während bei einem Erbpachtvertrag die Gebäude ohne Entschädigung an den Verpächter zurückfallen;
- der Preis kann eine erhebliche Miete und/oder die Übergabe von Immobilien beinhalten. Bei einem Erbpachtvertrag zahlt der Pächter in der Regel eine geringe Miete (oder Kanone) während der Laufzeit des Vertrags ;
- nach der Rechtsprechung kann der Baupachtvertrag, anders als der Erbpachtvertrag, eine Klausel enthalten, die dem Pächter Beschränkungen seiner Tätigkeit auferlegt.<sup>81</sup>

<sup>73</sup> Artikel L. 251-1 Abs. 1 des Bau- und Wohnungsgesetzbuchs (Code de la construction et de l'habitation).

<sup>74</sup> Artikel L. 251-3 Absätze 1 und 2 des Bau- und Wohnungsgesetzbuchs.

<sup>75</sup> Artikel L. 251-1 Abs. 3 des Bau- und Wohnungsgesetzbuchs (Code de la construction et de l'habitation).

<sup>76</sup> Kassationshof, 3. Zivilsenat, 12. Mai 2010, Nr. 09-14.387.

<sup>77</sup> Artikel L. 251-2 des Bau- und Wohnungsgesetzbuchs.

<sup>78</sup> Artikel L. 251-4 Absatz 1 des Code de la construction et de l'habitation (Bau- und Wohnungsgesetzbuch).

<sup>79</sup> Artikel L. 251-5 Absätze 1, 2 und 3 des Bau- und Wohnungsgesetzbuchs.

<sup>80</sup> Kassationshof, 3. Zivilsenat, 5. November 2008, Nr. 07-18.174.

<sup>81</sup> Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 27. März 2002: Jurisdata n° 2002-197765.



## Anhang Nr. 5. Die wichtigsten Bestimmungen des Baupachtvertrags mit der Firma Euronat

documents	date	durée du contrat	objet du contrat	délai laissé au preneur pour atteindre l'objectif du contrat	modalités financières			loyer et redevance	charges financières incombant au preneur	cause de révision	retard	droits particuliers de la commune
					loyer	redevance	charges					
baïl	18/06/1975	70 ans	constitution de 1.200 bungalows ou logements et 500 places de camping caravanning	jusqu'au 31 décembre 1985	loyer progressif 50 000 F la 1ère année et révisable tous les 3 ans	redvance par bungalow (600 F). Les valeurs sont révisables tous les 3 ans.	payer les impôts, contributions, taxes et redevances de toutes natures auxquels le terrain et les constructions bâties sont assujettis, et même ceux qui de droit seront à la charge de la commune	tous les 3 ans au vu de l'indice trimestriel du coût de la construction		Afin de s'assurer de l'exécution de tous les travaux d'entretien, la commune dispose du droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire, une fois par an.		
avenant 1	29/06/1981	inchangé	inchangé	jusqu'au 31 décembre 1987	diminution du loyer des années 1981 et 1982, dont la base de calcul passe de 400 000 F à 300 000 F	inchangé	inchangé	inchangé	inchangé	En cas de retard dans le paiement du loyer, pénalités de retard au taux de 15% par mois	inchangé	
avenant 2	13/12/1983	99 ans	inchangé	inchangé	le loyer, initialement fixé, de vient pour 25% proportionnel au nombre de bungalows construits ; mécanisme de garanti est prévu : son montant en fin d'opération ne pourra pas être inférieur aux stipulations initiales du baïl à savoir : 1200 bungalows x 600 F (valeur 1975), soit 720 000 F (base indice du coût de la construction du 2ème trimestre 1975)	la redevance est calculée par unité d'habbergement et le montant de celle-ci tiendra compte de leur surface. Un mécanisme de garanti est prévu : son montant en fin d'opération ne pourra pas être inférieur aux stipulations initiales du baïl à savoir : 1200 bungalows x 600 F (valeur 1975), soit 720 000 F (base indice du coût de la construction du 2ème trimestre 1975)	inchangé	inchangé	inchangé	Engagement d'Euronat à proposer en priorité la reprise préalable du baïl à la commune qui dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître sa décision	inchangé	
avenant 3	15/03/1985	inchangé	inchangé	inchangé	inchangé	inchangé	inchangé	inchangé	inchangé	inchangé	inchangé	
Délibération du 28 mars 1987		inchangé	inchangé	inchangé	inchangé	Reduction de 30% de la redevance, qui passe de 600 francs (valeur 1975) à 400 francs (valeur 1975).	inchangé	inchangé	inchangé	inchangé	inchangé	
avenant 4	27/08/1995	inchangé	inchangé	jusqu'au 31 décembre 2000	loyer fixe révisable de 1 200 000 francs	la redevance est de 1 200 francs par logement et calculée sur le nombre de bungalows construits. Sa valeur par logement diminue de 400 francs (valeur 1975) à 315 francs (valeur 1975).	inchangé	inchangé	inchangé	inchangé	inchangé	

Quelle: Pachtvertrag, Zusatzvereinbarungen av1, av2, av3 und av4 sowie ein Beschluss (rot markiert sind die geltenden Bestimmungen)