

ZfIR 2011, A 5

BVerwG: Übernahme von Fremdanliegerkosten in Erschließungsvertrag

Das BVerwG entschied, dass ein Erschließungsvertrag nicht schon deshalb unangemessen i. S. v. § 124 Abs. 3 Satz 1 des BauGB und nichtig ist, weil sich der Erschließungsunternehmer in dem Vertrag zur Übernahme von Erschließungskosten verpflichtet, die bei öffentlich-rechtlicher Beitragserhebung auf im Erschließungsvertragsgebiet gelegene Grundstücke sog. Fremdanlieger entfielen (**BVerwG, Urt. v. 10.8.2011 – BVerwG 9 C 6.10**).

In dem Streitfall hatte sich ein privater Unternehmer gegenüber der klagenden Stadt vertraglich dazu verpflichtet, ein Baugebiet zu erschließen. Der Erschließungsvertrag sah u. a. vor, dass der Unternehmer auch den Anteil der Erschließungskosten tragen sollte, der bei öffentlich-rechtlicher Beitragserhebung auf Grundstücke entfallen würde, die weder der Stadt noch dem Unternehmer gehörten (sog. Fremdanlieger). Nach Durchführung der Erschließungsarbeiten nahm die Stadt den Unternehmer aufgrund einer besonderen Abrechnungsklausel des Vertrages auf Zahlung eines Ausgleichsbetrages in Anspruch.

Das OVG erklärte die Zahlungsklage für unbegründet, weil der Erschließungsvertrag nichtig sei. Er verstoße gegen das Angemessenheitsgebot des § 123 Abs. 1 Satz 2 des Allgemeinen Verwaltungsgesetzes für das Land Schleswig-Holstein (LVwG SH), weil der Beklagte im Ergebnis auch mit Kostenanteilen belastet werde, die im Falle einer öffentlich-rechtlichen Beitragserhebung nicht ihm, sondern allein Fremdanliegern auferlegt werden könnten.

Das BVerwG beanstandete diese Auffassung. Das OVG lege einen unzutreffenden Maßstab an, weil es den Vertrag an § 123 LVwG SH und nicht an der spezielleren Vorschrift des § 124 BauGB über die Zulässigkeit und den Inhalt von Erschließungsverträgen messe. § 124 Abs. 2 Satz 2 BauGB gestatte es ausdrücklich, dass der Erschließungsunternehmer sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen, und zwar unabhängig davon, ob die Erschließungsanlagen nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähig sind. Dies schließe es aus, allein schon wegen der Überbürdung von Fremdanliegerkosten die vertraglichen Leistungen als nicht angemessen i. S. v. § 124 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzusehen.

(Quelle: Pressemitteilung des BVerwG Nr. 64/2011 vom 10.8.2011)

Anm. d. Red.: Lesen Sie die Entscheidung mit einer Anmerkung von Prof. Dr. Dr. *Herbert Grziwotz* in einer der nächsten Ausgaben der ZfIR.