

ZfIR 2015, A 5

BVerwG: Keine Nachforderung bei Vertrag über Erschließungskosten

Das BVerwG entschied, dass Grundstückseigentümer, die sich mit der Gemeinde vertraglich über die von ihnen zu tragenden Erschließungskosten geeinigt haben, nicht für Mehrkosten herangezogen werden können, die im Wesentlichen inflationsbedingt entstanden sind (**BVerwG, Urt. v. 21.01.2015 – BVerwG 9 C 1.14; BVerwG 9 C 2.14; BVerwG 9 C 3.14; BVerwG 9 C 4.14; BVerwG 9 C 5.14**).

Die beklagte Stadt schloss Anfang der 1970er Jahre mit den Klägern sog. Ablösungsverträge. Darin verpflichteten sich die Kläger, die auf ihre Baugrundstücke entfallenden anteiligen Erschließungskosten bereits vor Fertigstellung der Erschließungsstraße zu zahlen. Damit sollte der nach der endgültigen Herstellung der Straße an sich fällige Erschließungsbeitrag vollständig abgegolten sein. Die Kläger zahlten daraufhin an die beklagte Stadt Beträge zwischen 3 283 DM und 4 144 DM. Die Straße wurde jedoch erst 2007 fertiggestellt. Mittlerweile hatte sich der Erschließungsaufwand von den ursprünglich veranschlagten 261 272 DM auf 407 172 € erhöht. Daraufhin zog die Beklagte die Kläger im Jahr 2012 – unter Anrechnung der in den 1970er Jahren geleisteten Zahlungen – zu Erschließungsbeiträgen zwischen 4 069 € und 6 426 € heran. Sie berief sich hierbei auf ein Urteil des BVerwG aus dem Jahr 1990, dem zufolge ein Nacherhebungsrecht besteht, wenn der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als das Doppelte des vereinbarten Ablösungsbetrags ausmacht (sog. Missbilligungsgrenze). Das VG Arnsberg gab den dagegen gerichteten Klagen der Grundstückseigentümer statt und hob die angefochtenen Erschließungsbeitragsbescheide auf. Die dagegen gerichteten Sprungrevisionen der beklagten Stadt wies das sein BVerwG zurück. An der Missbilligungsgrenze hält das BVerwG nicht fest. Die vorliegenden Fälle eines rein preissteigerungsbedingten Überschreitens dieser Grenze zeigen, dass diese zu unangemessenen Ergebnissen zu Lasten des Bürgers führen kann.

Eine Steigerung des Erschließungsaufwandes, die im Wesentlichen inflationsbedingt ist, stelle danach ein ablösungstypisches Risiko dar und begründet keinen Anpassungsanspruch der Gemeinde.

(Quelle: Pressemitteilung des BVerwG Nr. 3/2015 vom 21.1.2015)