

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** bverwg\_pm\_2011\_64  
**letzte Aktualisierung:** 25.8.2011

**BVerwG**, 10.8.2011 - 9 C 6.10

BauGB § 124 Abs. 3 S. 1

**Erschließungsvertrag nicht automatisch wegen Übernahme von Fremdanliegerkosten  
nichtig**



# Bundesverwaltungsgericht Pressemitteilung

Nr. 64/2011 vom 10. August 2011

## Übernahme von Fremdanliegerkosten in einem Erschließungsvertrag

---

Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat entschieden, dass ein Erschließungsvertrag nicht schon deshalb unangemessen i.S.v. § 124 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (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.

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 Oberverwaltungsgericht hat die Zahlungsklage für unbegründet erklärt, 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 Bundesverwaltungsgericht hat diese Auffassung beanstandet. Das Oberverwaltungsgericht 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. Ob Letzteres der Fall sei, könne nur unter Berücksichtigung der gesamten Umstände des konkreten Vertrages beurteilt werden. Da es im Streitfall an den hierfür erforderlichen tatsächlichen Feststellungen fehlte, hat das Bundesverwaltungsgericht die Sache an das Oberverwaltungsgericht zurückverwiesen.

BVerwG 9 C 6.10 - Urteil vom 10. August 2011

Vorinstanzen:

OVG Schleswig, 2 LB 67/08 - Urteil vom 15. Mai 2009 -

VG Schleswig, 9 A 250/06 - Urteil vom 10. September 2008 -