

Vorsicht bei Kostenübernahmen in städtebaulichen Verträgen!

Verspricht ein privater Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag, „ca.-Kosten“ der Bauleitplanung zu übernehmen, gehen Kostenüberschreitungen von bis zu 25 % zu seinen Lasten.

Das hat der VGH Bayern mit Beschluss vom 11.06.2018 – 4 ZB 16.1515 – entschieden. Allerdings weist der Senat darauf hin, dass je nach den Umständen des Falls auch eine niedrigere Grenze in Betracht komme. Grundsätzlich gelte: Je größer die Unsicherheitsfaktoren bei der Bestimmung der Kosten seien, desto eher müsse eine höhere Überschreitung hingenommen werden.

In dem entschiedenen Fall ging es um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Wohnprojekt. Der Vorhabenträger hatte sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die Kosten für die städtebauliche Planung, naturschutzfachliche Untersuchungen, Bodengutachten und die rechtliche Beratung der Gemeinde zu übernehmen. Die Vertragsparteien bezifferten dabei die einzelnen Positionen mit „ca.“-Beträgen.

Bei der Endabrechnung stellte sich heraus, dass die vertraglichen Kostenangaben um mehr als 10 % überschritten worden waren. Der Vorhabenträger weigerte sich, die entstandenen Mehrkosten zu übernehmen. Im Gegensatz zum erstinstanzlichen Verwaltungsgericht gab der VGH jedoch der Gemeinde Recht. Die Kostenüberschreitungen, so der VGH, seien entsprechend den werkvertraglichen Regelungen über Kostenanschläge (§ 649 BGB) zu beurteilen. Dort sei je nach den Umständen des Einzelfalls eine Überschreitung des Kostenanschlags zwischen 10 % und 25 % zulässig.

Die Entscheidung zeigt, wie riskant Kostenübernahmen in städtebaulichen Verträgen sind. Vorhabenträger sind gut beraten, auf die Vereinbarung von Pauschalbeträgen oder Höchstgrenzen zu dringen. Denn ihnen dürfte es wesentlich schwerer als ihren kommunalen Vertragspartnern fallen, die Kostenrisiken einer Bauleitplanung realistisch einzuschätzen.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 – 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 – 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

