

Erschließung

Sturm im Wasserglas

Zum Bericht „Schlechte Nachrichten für die LGE“ vom 26. Juli:

Der Rechtsstreit der Grundstückskäufer gegen die LGE um die Erstattung von Erschließungskosten an die Käufer wird offenkundig von Anwälten mit dem Ziel promoted, weitere Mandanten mit demselben Anliegen zu gewinnen – natürlich auf Risiko der Grundstückskäufer. Das Risiko bleibt groß, nur die Anwaltsgebühren sind sicher.

Sachstand ist folgender: Das Bundesverwaltungsgericht hatte entschieden, dass eine Gemeinde die Erschließung von Baugrundstücken nicht auf eine Erschließungsgesellschaft übertragen kann, um gesetzlichen Verpflichtungen der Gemeinde zur Beteiligung am Erschließungsaufwand zu entgehen. Diese Entscheidung ist richtig.

Über diesen Kamm büsten nun die **Osnabrücker Anwälte** einen ganz ande-

ren Sachverhalt, nämlich die Leistungen der LGE bei der Beschaffung von Bauland. Die LGE ist keine Erschließungsgesellschaft. Ihr Zweck ist der „Erwerb, die Veräußerung und die Erschließung von Grundstücken zum Zwecke der Wohnbebauung und der gewerblichen Bebauung“.

Die Gesellschaft wurde gegründet, um Lengerich mit weiterem Bauland und damit zusätzlichen Wohngebieten auszustatten, die seinerzeit fehlten. Die Gesellschaft macht nichts anderes als ein privater Bau-träger: Sie kauft, erschließt und veräußert Grundstücke mit der Auflage an die Erwerber, die Grundstücke zu bebauen.

Bestandteil ihrer Kalkulation sind – natürlich – auch die Kosten ihrer eigenen Erschließungsmaßnahmen, wie bei jedem Bau-träger. Ihre Aufgabe ist aber nicht, die Stadt von ihrem Anteil zu entlasten. Auch bei einem nicht der Stadt gehörenden Bau- und Erschließungsträger erhält der Bauherr keine Erstattung von

Erschließungskosten durch die Stadt oder Gemeinde.

Gerichtlich ist nichts von Bedeutung entschieden: Grundstückskäufer haben Klage gegen die LGE mit dem Ziel geführt, in erster Stufe über die in dem Kaufpreis eingegangenen Erschließungskosten Auskunft zu erhalten, um – danach – in zweiter Stufe diese Kosten von der LGE einzufordern. Das Landgericht Münster hat zur Auskunftserteilung verurteilt und dabei offenkundig die oben genannten Unterschiede zu dem vom Bundesverwaltungsgericht entschiedenen Fall übersehen.

Diese Entscheidung des Landgerichts Münster wurde durch das OLG Hamm eindeutig nicht bestätigt: Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Berufung ist, dass die Belastung des in erster Instanz Unterlegenen, also sein Aufwand, dem Urteil nachzukommen, 600 Euro übersteigt. Das OLG Hamm hat lediglich entschieden, dass der Aufwand, also die Kosten für die Auskunftserteilung ge-

mäß Urteil des Landgerichts, die Grenze von 600 Euro nicht erreicht. Deshalb sei die Berufung unzulässig.

Das OLG hat eindeutig klargestellt, dass damit nicht über die Frage entschieden ist, ob die Grundstückserwerber tatsächlich einen Anspruch auf Erstattung des Erschließungsaufwandes haben, der mit dem Grundstückskaufpreis „mitbezahlt“ wurde. Diese Frage wird erst mit dem Fortgang des Prozesses vor dem Landgericht nach Auskunftserteilung entschieden.

Dass das Landgericht Münster sich insoweit eine Meinung zu Gunsten des Bauherrn gebildet hat, ist eindeutig. Es spricht aber vieles gegen diese Meinung, die sicher von höheren Instanzen überprüft wird, wenn es erst ums Geld geht. Wer jetzt klagt, trägt das Risiko für die kompletten Verfahrenskosten alleine.

Dieter Niermann
Vorsitzender des
Ausschusses für Planung und Umwelt
Lengerich