
ARD-Magazin "Plusminus" berichtet über die Erschließungskostenerstattung

In seiner Sendung vom 19.09.2012 hat das ARD-Verbraucher-Magazin "Plusminus" über die Erschließungskostenproblematik anhand der Beispielsfälle Lengerich (Westf.), Melle und Bietigheim-Bissingen berichtet. Zugleich werden die rechtlichen Hintergründe des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.12.2010 erläutert.

Erschließungskosten

Geld zurück von der Kommune



Baustellenschild vor dem Rohbau eines Einfamilienhauses

(© NDR) Wer Bauland kauft, muss für dessen Erschließung zahlen. Die zuständige Kommune erhebt bei den Baulandkäufern beispielsweise Beiträge für den Bau von Straßen, mit denen die Zufahrt zu den Grundstücken innerhalb einer Siedlung möglich ist. Doch einen Teil der Kosten, mindestens zehn Prozent, muss die Kommune immer selbst tragen, so sieht es das Baugesetzbuch vor.

Im Baugesetzbuch ist auch geregelt, welche Kosten eine Kommune überhaupt auf die Anwohner abwälzen darf – und

welche nicht. Die Kosten für den Bau eines Kinderspielplatzes darf die Kommune nicht auf die Anlieger abwälzen, sondern muss sie selbst bezahlen – aus dem allgemeinen Steueraufkommen.

Städtische Tochterfirmen können Kosten voll umlegen

Die Kommunen können die Erschließung von Baugrundstücken aber auch einem „Dritten“ übertragen, etwa einer Landentwicklungsgesellschaft. Dann gelten die Einschränkungen nicht. Die Landentwicklungsgesellschaft kauft von der Kommune beispielsweise ein Baugebiet, baut Straßen und Kanalisation und kann sich den vollen Aufwand hierfür von den späteren Käufern der Baugrundstücke bezahlen lassen. Auch die Kosten für den Kinderspielplatz dürfen so ganz legal auf die Baulandkäufer abgewälzt werden.

Klares Urteil des Bundesverwaltungsgerichts

Was aber, wenn die Landentwicklungsgesellschaft einer Kommune gehört? Ist die dann auch „Dritter“ im Sinne des Gesetzes? Ja, meinten viele Kommunen. Nein, urteilte das Bundesverwaltungsgericht im Fall von Bietigheim-Bissingen (Aktenzeichen: BVerwG 9 C 8.09).

Nach einem Teilurteil des Landgerichts Münster jedenfalls ist die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts auch auf Lengerich in Westfalen anwendbar (Aktenzeichen: 015 O 273/11). Dort hatten Grundstückskäufer die Lengericher Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH, ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadt Lengerich, auf Auskunft verklagt. Sie wollen wissen, wie hoch der Anteil der Erschließungskosten an ihrem Grundstückskaufpreis war und wofür diese Kosten ausgegeben worden sind.

Nach Ansicht des Landgerichts Münster steht den Grundstückskäufern diese Auskunft zu, weil das Gericht meint, dass die Grundstückskäufer zu Recht Geld von der städtischen Tochterfirma zurückfordern können.

Die Berufung der Stadt dagegen wurde vom Oberlandesgericht Hamm als unzulässig verworfen (Aktenzeichen I-22 U 87/12). Jetzt will die Stadt Lengerich den Bundesgerichtshof anrufen.

+++++

NDR 1 Radio Niedersachsen berichtet über die Erschließungskostenproblematik

Der Norddeutsche Rundfunk hat in seinem Hörfunkprogramm vom 26.09.2012 über die Erschließungskostenproblematik berichtet und insbesondere darauf hingewiesen, dass derzeit verschiedene Klagen wegen der Erstattung von Erschließungskosten bei dem Landgericht Osnabrück anhängig sind. Betroffen sind hierbei die Erschließungsgesellschaften in Melle, Lingen und Haren.

Der Begleittext auf der NDR-Homepage hierzu:

Häuslebauer wollen Erschließungskosten zurück

www.ndr.de/regional/niedersachsen/emsland/erschliessungskosten101.html

In diesem Zusammenhang äußerte ein Vertreter des Niedersächsischen Städte- und Gemeindebundes die Erwartung, dass das derzeit laufende Gesetzgebungsverfahren zur Veränderung des Baugesetzbuches das Verhalten der Kommunen rechtfertigen und das nach seinen Worten "verfehlt Urteil des Bundesverwaltungsgerichts" korrigieren würde.

+++++