

Lönigen, den 27.10.2020

Antrag gemäß §56 NKomVG der Gruppe UFL – Unabhängige Für Lönigen und der Gruppe FDP/Schelze

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Marcus Willen,

hiermit beantragen die Gruppen UFL – Unabhängige Für Lönigen und FDP/Schelze gemäß §56 NKomVG, grundsätzlich auf die Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerung respektive die Anwendung eines Planungswertausgleichs durch die Stadt Lönigen zu verzichten.

Anlass: Aktuelle Überlegungen der Verwaltung zur Abschöpfung von Planungswertausgleichen

Begründung:

Die Absicht der Verwaltung der Stadt Lönigen, bei der Entwicklung privater Bauflächen eine Wertabschöpfung von 80% der Wertsteigerung vorzunehmen, stellt de facto die Einführung eines Planungswertausgleichs dar.

Dieser wird schon seit den 50er Jahren auf bundespolitischer Ebene intensiv diskutiert. In den 70er Jahren hat der damalige Bundesbauminister Hans-Jochen Vogel eine derartige Initiative auf den Weg gebracht, aktuell fordert der derzeitige SPD-Bundesvorsitzende Walter Borjans wiederum die Einführung dieses Ausgleichs.

Allerdings sieht das aktuelle Baurecht im Rahmen von städtebaulichen Verträgen keinen Planungswertausgleich vor. Dieses geht aus einem Urteil des Verwaltungsgerichts Osnabrück aus dem Jahr 2009 hervor (1A 247/07 vom 10.02.2009). Hier heißt es unter anderem in der Urteilsbegründung in Abschnitt 3: *„Allein auf die Bauleitplanung zurückzuführende Änderung des Verkehrswertes eines Grundstücks können nicht Gegenstand eines vertraglich vereinbarten Wertausgleiches sein. Die Abschöpfung von Planungsvorteilen ist im Baugesetzbuch **nicht** vorgesehen und kann auch **nicht** über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages herbeigeführt werden.“*

Damit entspricht das Vorgehen der Verwaltung unserer Ansicht nach nicht der geltenden Gesetzgebung. Hier müssten auf bundespolitischer Ebene zuerst die rechtlichen

Voraussetzungen geschaffen werden, um überhaupt als Kommune die Einführung eines solchen Instrumentes in Erwägung ziehen zu können.

Hinzu kommt, dass die rechnerische Darstellung der tatsächlichen Wertsteigerung sich nur schwer rechtssicher ermitteln lässt. Zum einen muss der Ausgangswert festgelegt werden. Dieser stellt den Wert des Grundstückes vor Beginn der Bauleitplanung dar. Hier ist dann zu klären, welches Ereignis tatsächlich den Anfangswert bestimmt, da sich die Bauleitplanung über einen jahrelangen Zeitraum zieht und das Grundstück im Laufe des Verfahrens kontinuierlich an Wert gewinnt. Diese Wertermittlung muss standardisierbar sein, um rechtlich nicht anfechtbar zu sein. Das ist kaum möglich.

Zum anderen muss der Endwert des Grundstücks bestimmt werden. Hier aktuell vorhandene Baupreise aus einem Planungsgebiet anzunehmen, deren Herleitung rechnerisch nicht transparent darzustellen ist, sondern aus der einfachen Bildung von Preisgruppen resultiert, dürfte ebenfalls rechtlich kaum haltbar sein, da Faktoren wie z.B. die tatsächlichen Erschließungskosten hier nicht berücksichtigt werden.

Erfolgt dann noch seitens der Kommune eine hohe prozentuale und pauschale Abschöpfung des Wertzuwachses, ist eine gerichtliche Auseinandersetzung vorprogrammiert.

Dieses kann nicht im Sinne der kontinuierlichen, baulichen Entwicklung der Stadt Lönningen sein!

Weitere rechtliche Probleme, wie den Eingriff in die Eigentumsrechte der Bürger nach Art. 14 des Grundgesetzes sind zudem noch nicht abschließend geklärt, wie folgender Auszug der Inaugural-Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde einer Hohen Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität zu Köln vorgelegt von Tobias Junker, Leverkusen im Jahre 2010, Seite 51 zeigt:

„Ist das Recht, ein Grundstück im Rahmen der Gesetze zu bebauen, durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG geschützt, so muss auch der planungsbedingte Bodenwertzuwachs, der sich gerade aus der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks ergibt, von der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG geschützt sein.¹²⁶ Indem Art. 14 GG im Zuge der Privatnützigkeit nicht nur den Bestand, sondern auch die Nutzung des Grund und Bodens gewährleistet, schützt die Eigentumsfreiheit auch die wirtschaftliche Verwertung der vermögenswerten Rechte.¹²⁷“

¹²⁶ Vgl. Brenner, DVBl. 1993, 291 (293); Christ, DVBl. 2002, 1517 (1524); Diehr, BauR 2001, 1 (2); P. Huber, DÖV 1999, 173 (175); W. Leisner, DVBl. 1992, 1065 (1066).

¹²⁷ BVerfGE 81, 29 (32); BVerwGE 88, 191 (194); vgl. Brenner, DVBl. 1993, 291 (296 ff.); Christ, DVBl. 2002, 1517 (1524); Diehr, BauR 2000, 1 (2); Leisner, Wertzuwachsbesteuerung und Eigentum 1978, S. 148 f.“

Der eigentliche Verlierer einer solchen Abgabe wäre der private Eigentümer, der ein baureifes Grundstück im Bereich der Stadt Lönningen hat, da dessen Wert allein durch die Planungsleistung erheblich verringert werden würde. Daraus resultierend stellt sich dann mittel- und langfristig die Frage, warum Eigentümer überhaupt noch Grundstücke verkaufen oder bebauen sollten.

Infolge einer solchen Entscheidung kann die Baukonjunktur innerhalb der Stadt Lönningen und damit verbunden die Schaffung neuen günstigen Wohnraums stark verlangsamt werden, was nicht im Interesse der Bürger, vor allem der jungen Familien sein ist. Denn auch die Stadt Lönningen beabsichtigt *„den Erwerb eines möglichst preisgünstigen Wohnbaugrundstückes zu ermöglichen. Breiten Kreisen der Bevölkerung, insbesondere jungen Familien, soll damit die Möglichkeit gegeben werden, Wohneigentum zur Selbstnutzung zu schaffen und qualitativ im Gebiet der Stadt Lönningen zu Wohnen.“* (Präambel zur Richtlinie der Stadt Lönningen für die Vergabe von städtischen Wohngrundstücken für den Selbstbezug).

Daher stellt die Fraktion der UFL gemeinsam mit der Fraktion Schelze/FDP den Antrag, grundsätzlich auf die Anwendung eines Planungswertausgleiches in Zukunft zu verzichten.



J. Bremersmann + B. Sibbel + Dr. S. Rode + C. Fresenborg + E. Kordes + FJ Kühne + F. Steinke + G. Wendt