

## Erschließungskosten

aktualisiert am: 2007-05-04

Der Wert eines Baugrundstücks wird im Wesentlichen durch die Lage, die Nutzung, den jeweiligen Erschließungszustand und nicht zuletzt auch durch den Kaufzeitpunkt beeinflusst.

Beim Erschließungszustand von Baugrundstücken wird insbesondere unterschieden, ob für die Erschließungsanlagen noch Kostenerstattungsbeiträge zu erheben oder ob diese bereits mit dem Kaufpreis abgegolten sind.

Mit den Erschließungsbeiträgen werden nach § 127 Abs. 2 BauGesetzbuch die Kosten für die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (Gründerwerb und Ausbau), die öffentlichen Parkflächen und Grünanlagen sowie Kosten für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes finanziert. Kinderspielplätze nehmen dabei eine besondere Rolle ein.

Weitere Abgaben werden nach § 6 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes für die Ableitung von Abwasser sowie für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser auf Grundlage besonderer kommunaler Satzungen erhoben.

Durch die Erschließung von Baugebieten entstehen auch Folgekosten, die in der Notwendigkeit der Erweiterung und Verbesserung der bestehenden Infrastruktur begründet sind - zum Beispiel der Bau von Kindergärten und Schulen.

Zur Deckung der dadurch begründeten Kosten ist der überwiegende Teil der Gemeinden im Landkreis Gifhorn dazu übergegangen, die Schaffung von Bauland an eine Infrastrukturabgabe zu koppeln. Zur Erschließung und Vermarktung von Baugrundstücken bedienen sich die Gemeinden dabei in hohem Maße Grundstückerschließungs- und -vermarktungsgesellschaften. In diesen Fällen umfasst der Grundstückspreis in der Regel sämtliche Kostenerstattungsbeiträge für Erschließungsanlagen und sonstige Aufwendungen.