

ERSCHLIESSUNGSBEITRAG



1. Allgemeines: Erschließung von Grundstücken

Die bauliche oder gewerbliche Nutzung eines Grundstücks hat zur Voraussetzung, dass dieses erschlossen, d. h. an das gemeindliche Verkehrs- und Versorgungsnetz angeschlossen ist. Zur Erschließung von Grundstücken sind die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung folgender Anlagen zu zählen: öffentliche Straßen sowie deren Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz, Anlagen zur Versorgung

mit Wasser, Elektrizität, Gas und Wärme sowie Entwässerungsanlagen und Einrichtungen für die Müllabfuhr. Baugenehmigungen werden in der Regel nur erteilt, wenn die ausreichende Erschließung des Baugrundstücks gesichert ist. Welche Erschließungsanlagen hierbei für ein konkretes Grundstück verlangt werden, hängt von den Auswirkungen und Bedürfnissen des Vorhabens ab. Unerlässlich sind ein ausreichender Anschluss an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Strom, Trink- und Löschwasser sowie die unschädliche Beseitigung der Abwässer und Abfallstoffe. Nach den besonderen Verhältnissen kann die Erschließung auch durch private Anlagen gesichert sein (z. B. vollbiologische Kleinkläranlagen usw.)

Die Erschließung ist grundsätzlich eine Pflichtaufgabe der Gemeinden im Bereich der örtlichen Selbstverwaltung. Durch gesonderte Verträge kann die Erschließung auf Dritte übertragen werden. Die Gemeinden bleiben aber weiterhin Träger der Erschließungslast. Eine Gemeinde ist nur dann von der Erschließungslast befreit, wenn diese nach gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt (z. B. bezüglich der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Staats- und Kreisstraßen). Die Erschließungslast endet grundsätzlich mit der Herstellung der Erschließungsanlagen in dem durch gemeindliche Satzungen festgelegten Ausbauzustand und, soweit erforderlich, mit der Widmung zum öffentlichen Gebrauch (z. B. bei öffentlichen Straßen).

Die Gemeinden erheben zum Ausgleich für den von ihnen erbrachten Erschließungsaufwand sog. Erschließungsbeiträge. Diese sind von den Grundstückseigentümern oder den Erbbauberechtigten nach dem Verhältnis der aus der Erschließung zugewachsenen Vorteile zu entrichten, führen aber zu keiner vollen Kostenerstattung für die Gemeinde. Ihre Berechnung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften (Baugesetzbuch bzw. Kommunalabgabengesetz) in folgenden Stufen: Aus dem gesamten Erschließungsaufwand für eine Anlage ist zuerst der beitragsfähige Erschließungsaufwand zu ermitteln. Das ist derjenige Betrag, der erforderlich ist, um die baulich und gewerblich zu nutzenden Flächen entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen. Die Gemeinden haben hiervon mindestens 10 % selbst zu tragen. In einem zweiten Schritt wird der verbleibende Betrag auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke nach dem Verhältnis ihrer Erschließungsvorteile verteilt. Die Berechnung erfolgt auf Grund der durch gemeindliche Satzung festgelegten Verteilungsmaßstäbe (z. B. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Grundstücksflächen usw.).

2. Rechtsgrundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Insbesondere im Baugesetzbuch (BauGB) - §§ 123 ff. - schreibt der Gesetzgeber vor, dass die Kosten der erstmaligen Herstellung einer Straße überwiegend von den Eigentümern der anliegenden Grundstücke getragen werden müssen. Er begründet dies mit dem besonderen Erschließungsvorteil des Anliegers. Die gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzungen regeln alle weiteren Bestimmungen zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Diese Satzungen können jederzeit in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Nabburg, Oberer Markt 16, 92507 Nabburg, während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Ein Erschließungsbeitrag kann für jede Straße nur einmal erhoben werden. Es ist aber möglich, dass nach Ablauf der Nutzungsdauer von ca. 25 Jahren für die Erneuerung bzw. bei einer Verbesserung oder Erweiterung der Straße bzw. eines Straßenteils sog. Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz zu erheben sind bzw. fällig werden.

3. Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen sind insbesondere

- öffentliche Straßen, Wege und Plätze an denen Grundstücke bebaut werden können,
- öffentliche, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege, etc.),
- öffentliche Straßen, Wege und Plätze, an denen Grundstücke nicht bebaut werden können oder dürfen, die aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind (Sammelstraßen),
- Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind.

4. Erschließungsaufwand (verteilungsfähig)

Der Erschließungsaufwand umfasst insbesondere

- die Kosten für den Erwerb und die Freilegung (z.B. Beseitigung von Bewuchs, Gebäuden, Altlasten, etc.) der benötigten Grundstücksfläche,
- die Kosten für die erstmalige Herstellung der Straßenfläche bzw. der Radwege und Bürgersteige einschließlich ihrer Entwässerung und Beleuchtung,
- die Kosten für die Herstellung der Grünflächen
- die Kosten für Ingenieurleistungen
- die Finanzierungskosten

5. Beitragsverteilung

Der Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. Die Kosten werden nach Abzug des Gemeindeanteils von mindestens 10 % (Höhe ist in der Erschließungsbeitragssatzung festgelegt) auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt.

Jedes Grundstück ist entsprechend seinem Bebauungsvorteil beitragspflichtig.

Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der umlagefähige Erschließungsaufwand auf alle erschlossenen Grundstücke nach der Grundstücksfläche verteilt. Bei zulässiger unterschiedlicher baulicher oder sonstiger Nutzung wird der umlagefähige Erschließungsaufwand auf die Grundstücke verteilt, indem die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht wird. Der Nutzungsfaktor beträgt:

- bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist: 1,0
- bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss: 0,3

Beispiel:

Die Grundstücksfläche beträgt 1.000 qm. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, dass 3 Vollgeschosse hat.

Für das erste Vollgeschoss beträgt der Nutzungsfaktor 1,0. Für jedes weitere Vollgeschoss kommen nochmals 0,3 hinzu; das sind für das zweite Vollgeschoss 0,3 und für das dritte Vollgeschoss 0,3. Der Nutzungsfaktor beträgt hier somit 1,6 (= 1,0 + 0,3 + 0,3); die beitragspflichtige Grundstücksfläche ist mit 1.600 m² (= 1.000 x 1,6) anzusetzen.

Bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich genutzt werden, ist der Nutzungsfaktor um je 50 % zu erhöhen.

Beispiel:

Das vorherige Grundstück wird vollständig gewerblich genutzt. Der auf Grund der Nutzung ermittelte Nutzungsfaktor von 1,6 ist somit um 50 %, also um 0,8 (= 1,6 x 50 %) zu erhöhen. In diesem Fall beträgt der Nutzungsfaktor somit 2,4 (= 1,6 + 0,8).

Mehrfach erschlossen sind Grundstücke, die an zwei oder mehreren Erschließungsanlagen anliegen. Diese sind auch als Eckgrundstücke bekannt. Mehrfach erschlossene Grundstücke sind grundsätzlich zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig. Sie erhalten jedoch laut gemeindlicher Satzung eine Vergünstigung von einem Drittel auf die Grundstücksfläche, sofern keine überwiegende gewerbliche Nutzung vorliegt oder das Grundstück nicht in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegt. Damit sind sie, wenn sie an zwei Erschließungsanlagen (Straßen) liegen, in der Regel mit ca. einem Drittel höher belastet als andere Grundstücke.

Beispiel:

Die Grundstücksfläche beträgt 1.000 qm. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, dass 3 Vollgeschosse hat. Des Weiteren grenzt das Grundstück an zwei Straßen, für die jeweils ein Erschließungsbeitrag erhoben wird. Somit errechnet sich die beitragspflichtige Grundstücksfläche wie folgt: Für das erste Vollgeschoss beträgt der Nutzungsfaktor 1,0. Für jedes weitere Vollgeschoss kommen nochmals 0,3 hinzu; das sind für das zweite Vollgeschoss 0,3 und für das dritte Vollgeschoss 0,3. Der Nutzungsfaktor beträgt hier somit 1,6 (= 1,0 + 0,3 + 0,3); die beitragspflichtige Grundstücksfläche ist hier allerdings lediglich mit 1.067 m² (= 1.000 x 1,6 x 2/3) anzusetzen. Gleiches gilt dann bei der Abrechnung der zweiten Straße.

6. Beitragspflichtige Grundstücke

Grundsätzlich sind alle Grundstücke beitragspflichtig, die direkt an die Straße angrenzen. Beitragspflichtig sind aber auch sog. Hinterliegergrundstücke. Diese Grundstücke grenzen nicht unmittelbar an die Straße an, können aber über ein anderes Grundstück, das direkt anliegt, betreten oder befahren werden.

7. Zeitpunkt der Beitragspflicht

Die Beitragspflicht tritt ein, wenn die Straße in allen Teilen endgültig fertig gestellt und für die Allgemeinheit gewidmet worden ist. Endgültig hergestellt ist eine Straße, wenn sie bestimmte rechtliche und bauliche Merkmale erfüllt, die in der Satzung näher geregelt sind. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, dass alle für die Ermittlung des Erschließungsaufwandes erforderlichen Rechnungen vorliegen müssen. Daher kann ohne weiteres zwischen der Herstellung einer Straße und der endgültigen Beitragserhebung ein längerer Zeitraum liegen.

8. Vorausleistungen

Sobald mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist, kann die Gemeinde Vorausleistungen auf den zu erwartenden Erschließungsbeitrag erheben. Die Berechnungen beruhen in diesem Fall auf Kostenschätzungen.

Bei der Endabrechnung werden die tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet. Die Vorausleistungen werden auf diesen Beitrag angerechnet.

9. Beitragspflichtiger

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheides Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist.

10. Verjährung des Beitrages

Der Beitrag verjährt, wenn die Gemeinde den Beitrag nicht innerhalb von vier Jahren nach Eintritt der Beitragspflicht einfordert. Zu erwähnen ist hier, dass die Verjährungsfrist mit Ablauf des Jahres zu laufen beginnt, in dem die Beitragspflicht entstanden ist.

Beispiel:

Die Beitragspflicht ist am 15. März 2009 entstanden. Die Verjährungsfrist beginnt mit Ablauf dieses Jahres (= 31.12.2009) zu laufen, also am 01.01.2010. Die Verjährungsfrist endet nach vier Jahren, also mit Ablauf des 31.12.2013. Somit wäre der Beitrag ab dem 01.01.2014 verjährt.

11. Wann ist die Zahlung fällig?

Der Erschließungsbeitrag ist grundsätzlich innerhalb eines Monats nach Erhalt des Bescheides fällig.

Sollte die rechtzeitige Zahlung eine unbillige Härte darstellen, kann auf Antrag eine Stundung in Form einer Ratenzahlung gewährt werden. Für die Dauer der gewährten Stundung müssen Zinsen in Höhe von 0,5 % pro Monat erhoben werden. Unter Umständen kann auch die Eintragung einer Sicherungshypothek im Grundbuch auf Kosten des Schuldners erforderlich werden.

Wichtig: Bitte beachten Sie, dass trotz Einlegung eines Rechtsbehelfs die Forderung zum angegebenen Zeitpunkt fällig wird.

12. Beispiel für die Berechnung des Erschließungsbeitrages

Der Gemeinde sind für die Herstellung einer neuen Straße einschließlich des Grunderwerbes und der Freilegung des Straßenlandes, der Beleuchtungsanlagen, Straßenentwässerung und Ingenieurleistungen Kosten in Höhe von 200.000 € entstanden.

Der Anteil, den die beitragspflichtigen Grundstückseigentümer zu tragen haben, richtet sich nach der Erschließungsbeitragsatzung der jeweiligen Gemeinde.

Für das nachfolgende Beispiel wird davon ausgegangen, dass 90 % des Erschließungsaufwandes umzulegen sind. Die umzulegenden Kosten betragen somit 180.000 €

Für das Gebiet, in dem sich die abzurechnenden Grundstücke befinden, ist ein Bebauungsplan aufgestellt der eine gleiche Nutzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung vorsieht. Der Aufwand ist daher auf alle erschlossenen Grundstücke nach der Grundstücksfläche zu verteilen.

Die Gesamtgrundstücksfläche aller erschlossenen Grundstücke beträgt 15.000 m².

Somit entfällt auf 1 m² Grundstücksfläche folgender Beitrag:

$$180.000 \text{ €} : 18.000 \text{ m}^2 = 12,00 \text{ €/m}^2$$

Es errechnen sich für dieses Beispiel folgende Erschließungsbeiträge:

Grundstück „Musterstraße 1“:

$$900 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €/m}^2 = 10.800,00 \text{ €}$$

Grundstück Musterstraße 2“ (mehrfach erschlossen):

Erschließungsbeitrag zur „Musterstraße“:

$$800 \text{ m}^2 \times \frac{2}{3} = 533 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €/m}^2 = 6.396,00 \text{ €}$$

Erschließungsbeitrag zur „Lessingstraße“:

$$800 \text{ m}^2 \times \frac{2}{3} = 533 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €/m}^2 = 6.396,00 \text{ €}$$

insgesamt: 12.792,00 €

Wichtiger Hinweis:

Diese Kurzinformation soll Ihnen einen Überblick über das Erschließungsbeitragsrecht geben und helfen, den Beitragsbescheid besser zu verstehen. Es handelt sich um eine stark vereinfachte Darstellung ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Für weitere Erläuterungen oder bei Detailfragen zu einer sie betreffenden Erschließungsbeitragsabrechnung steht Ihnen der Sachbearbeiter bei der Verwaltungsgemeinschaft Nabburg, Oberer Markt 16,92507 Nabburg, gerne zur Verfügung.

Wir erläutern Ihnen gerne bei einem persönlichen Gespräch die Berechnungsgrundlagen und gewähren Ihnen Einblick in die Abrechnungsunterlagen. Bitte nutzen Sie die Möglichkeit einer Terminvereinbarung.