

Allgemeine Informationen zu Erschließungsbeiträgen

Was sind Erschließungsbeiträge und warum werden sie erhoben?

Unter Erschließungsbeiträgen versteht man die Kosten für die erstmalige Herstellung einer Erschließungsanlage, durch die Baugrundstücke erschlossen werden. Die Gemeinden sind nach dem Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich verpflichtet, Erschließungsbeiträge zu erheben.

In den §§ 123 ff des Baugesetzbuches (BauGB) 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 der Anlieger.

Alle weiteren Grundlagen zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen sind in der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Ebersdorf b. Coburg geregelt. Diese können wir Ihnen bei Bedarf gern zur Verfügung stellen.

Was sind 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.

Welche Aufwendungen werden verteilt?

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 einschl. ihrer Entwässerung und Beleuchtung,
- die Kosten für die Herstellung der Grünflächen
- die Kosten für Ingenieurleistungen
- Finanzierungskosten

Wann können Erschließungsbeiträge erhoben werden?

Voraussetzung für eine Beitragserhebung ist das Entstehen der sachlichen Beitragspflicht.

Diese entsteht kraft Gesetzes, wenn der technische Ausbau abgeschlossen ist und folgende rechtliche Voraussetzungen vorliegen:

- Die ausgebauten Flächen befinden sich vollständig in gemeindlichem Eigentum.
- Die Anlage ist dem öffentlichen Verkehr gewidmet.
- Die planungsrechtlichen Anforderungen sind erfüllt.

Solange eine sachliche Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, können von der Gemeinde Vorausleistungen gefordert werden.

Über den Erschließungsbeitrag kann auch vor dessen Entstehung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde eine Ablösungsvereinbarung (Vertrag) abgeschlossen werden.

Wie erfolgt die Verteilung des Beitrags?

Der Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. Die Kosten werden nach Abzug des Gemeindeanteils von 10% auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt.

Hierbei wird unterschieden, ob für das Gebiet ein Bebauungsplan vorliegt oder ob es sich um einen so genannten unbeplanten Innenbereich handelt. Denn jedes Grundstück ist entsprechend seinem Bebauungsvorteil beitragspflichtig. Grundstücke im unbeplanten Außenbereich werden nicht herangezogen.

Ist nach den Vorschriften eines Bebauungsplans eine gleiche Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung möglich, so wird der umlagefähige Aufwand auf alle erschlossenen Grundstücke nach der Grundstücksfläche verteilt.

Ist bei einem Bebauungsplan eine unterschiedliche Nutzung festgesetzt, wird die Grundstücksfläche mit einem „Multiplikator“ (Nutzungsfaktor) multipliziert, der die Zahl der zulässigen Vollgeschosse berücksichtigt.

In unbeplanten Gebieten ist die Zahl der Vollgeschosse maßgebend, die überwiegend bei allen von der Erschließungsanlage erschlossenen und bebauten Grundstücken anzutreffen ist; sofern diese überschritten wird, ist die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse zu Grunde zu legen.

Mehrfach erschlossene Grundstücke?

Mehrfach erschlossen sind Grundstücke, die an zwei oder mehreren Erschließungsstraßen anliegen. Diese sind auch als Eckgrundstücke bekannt. Mehrfach erschlossene Grundstücke sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig. Sie erhalten jedoch laut gemeindlicher Satzung eine Vergünstigung von einem Drittel auf die Grundstücksfläche, sofern keine überwiegende gewerbliche Nutzung vorliegt. Damit sind sie in der Regel mit ca. einem Drittel höher belastet als andere Grundstücke.

Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?

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

Wer ist Beitragspflichtiger?

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides (Mit-) Eigentümer/in des erschlossenen Grundstückes bzw. des Wohnungs- und Teileigentumsanteiles an einem erschlossenen Grundstück ist. Ist ein Erbbaurecht bestellt, so ist die/der (Mit-) Erbbauberechtigte beitragspflichtig.

Verjährung – wann tritt sie ein?

Der Beitrag verjährt, wenn die Gemeinde den Beitrag nicht innerhalb von vier Jahren nach Entstehen der Beitragsschuld festsetzt.

Wann ist der Beitrag zur 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 z. B. einer Ratenzahlung gewährt werden. Für die Dauer der gewährten Stundung müssen Zinsen in Höhe von zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB 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.

Wie wird der Erschließungsbeitrag berechnet?

In Ebersdorf wird ein neues Baugebiet erschlossen. Der Gemeinde sind für die Herstellung einer neuen Straße einschließlich des Grunderwerbs und der Freilegung des Straßenlandes, der Beleuchtungsanlagen, Straßenentwässerung und Ingenieurleistungen Kosten in Höhe von 900.000,- € entstanden.

Der Anteil, den die beitragspflichtigen Grundstückseigentümer zu tragen haben richtet sich nach der Erschließungsbeitragssatzung. In Ebersdorf b.Coburg beträgt dieser 90 % des Erschließungsaufwandes.

Die umzulegenden Kosten betragen somit in diesem Beispiel 810.000,- €

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 25.000 m².

Somit entfällt auf 1 m² Grundstücksfläche folgender Beitrag:

$$810.000,- € : 27.000 \text{ m}^2 = 30,00 \text{ €/m}^2$$

So errechnen sich für dieses Beispiel folgende Erschließungsbeiträge:

Grundstück I (Grundstücksfläche 1.000 m²):

$$1.000 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = 30.000,00 \text{ €}$$

Grundstück II (Grundstücksfläche 750 m²):

$$750 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = 22.500,00 \text{ €}$$

Grundstück III (Grundstücksfläche 1.000 m², Grundstück liegt an zwei Straßen an; für die Straße B wurde bereits ein Erschließungsbeitrag bezahlt):

Erschließungsbeitrag zur Straße A:

$$1.050 \text{ m}^2 \times \frac{2}{3} = 700 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = 21.000,00 \text{ €}$$

Erschließungsbeitrag zur Straße B (bereits bezahlt):

$$1.050 \text{ m}^2 \times \frac{2}{3} = 700 \text{ m}^2 \times 18,00 \text{ €/m}^2 = 12.600,- \text{ €}$$

Welche Möglichkeiten eines Rechtsbehelfs habe ich?

Gegen einen Bescheid über Erschließungsbeiträge kann innerhalb eines Monats nach Erhalt des Bescheides entweder Widerspruch bei der den Bescheid erlassenden Behörde oder Klage beim Verwaltungsgericht Bayreuth eingereicht werden.

Da das Widerspruchs- bzw. Klageverfahren mit einem Kosten- und Zeitaufwand verbunden ist, empfiehlt es sich, vor der Einlegung eines Rechtsbehelfs mit dem zuständigen Sachbearbeiter das Gespräch zu suchen, um mögliche Unklarheiten frühzeitig ausräumen zu können.

Wir sind für Sie da!

Diese Kurzinformation soll Ihnen einen Überblick über das Erschließungsbeitragsrecht geben und helfen, den Beitragsbescheid sowie die Gründe für den Erlass besser zu verstehen.

Es handelt sich um eine stark vereinfachte Darstellung, ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Für weitere Erläuterungen oder bei Fragen bzw. Unstimmigkeiten steht Ihnen unsere Beitragssachbearbeiterin gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Möglichkeit einer Terminvereinbarung. Gerne erläutern wir Ihnen bei einem persönlichen Gespräch die Berechnung und die Abrechnungsgrundlagen.

Ansprechpartner:

Dagmar Unziker
Bauamt Gemeinde Ebersdorf b.Coburg
Tel. 09562/385 - 250
Fax 09562/385 – 1250
eMail unzikerd@ebersdorf.de