

# **Erschließungsbeiträge**

## **nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

**Diese Kurzinformation will Ihnen das Erschließungsbeitragsrecht nach dem BauGB näherbringen, damit sie einen Beitragsbescheid besser verstehen und nachvollziehen können.**

### **Warum Erschließungsbeiträge?**

Durch die städtische Investition für den Straßenneubau erhält der Eigentümer/ Erbbauberechtigte des Anliegergrundstücks die Möglichkeit, sein Grundstück zu bebauen oder gewerblich zu nutzen. Dieser Vorteil soll dadurch ausgeglichen werden, dass er die Straßenbaukosten anteilig refinanzieren muss. Deshalb hat der Bundesgesetzgeber in den §§ 127 ff BauGB die Städte und Gemeinden verpflichtet, die Kosten der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlage (Straßen, Wege, Plätze usw.) über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu decken; lediglich 10 % der entstandenen Kosten trägt die Allgemeinheit, also die jeweilige Gemeinde.

Da eine Erschließungsanlage nur ein einziges Mal im beitragsrechtlichen Sinne erstmalig endgültig fertiggestellt werden kann, wird der Erschließungsbeitrag für jede Straße nur einmal erhoben.

Nähere Bestimmungen trifft die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Schwelm vom 20.09.1988 in der zur Zeit gültigen Fassung, die im Internet unter [www.schwelm.de/Rathaus/Rechtsgrundlagen/ Ortsrecht/Bauwesen, Stadtplanung, Garten- und Friedhofswesen/6.0 Bauverwaltung/Gliederungsnummer 60.2](http://www.schwelm.de/Rathaus/Rechtsgrundlagen/Ortsrecht/Bauwesen,Stadtplanung,Garten-undFriedhofswesen/6.0Bauverwaltung/Gliederungsnummer60.2) eingesehen werden kann.

### **Wann wird ein Erschließungsbeitrag erhoben?**

Der Erschließungsbeitrag wird erst erhoben, wenn die Straße in allen Teilen endgültig fertiggestellt, für die Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet ist, Planrecht (z. B. Bebauungsplan) existiert und die gesamte Straßenfläche im Eigentum der Gemeinde steht. Art und Umfang der Erschließungsanlage legt die Gemeinde im sogenannten Ausbauprogramm fest. Erst wenn das Bauprogramm komplett erfüllt ist und die anderen genannten Voraussetzungen gegeben sind, dürfen Erschließungsbeiträge erhoben werden. Wenn alle Voraussetzungen vorliegen (d. h. die Beitragspflicht entstanden ist), hat die Stadt vier Jahre Zeit, den Beitrag zu erheben.

Zwischen dem Beginn der Bauarbeiten und der Beitragserhebung kann durchaus ein langer Zeitraum liegen. Die Gemeinde kann aber für bereits begonnene, noch nicht fertiggestellte Straßen Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag erheben, die am Ende verrechnet werden.

## **Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?**

Beitragspflichtig sind die durch eine Straße erschlossenen Grundstücke, d. h. man kann auf der Straße an sein Grundstück heranfahren und von dort aus das Grundstück direkt oder über ein anders Grundstück desselben Eigentümers oder über ein Grundstück eines anderen Eigentümers, auf dem zugunsten des beitragspflichtigen Grundstücks ein gesichertes Zugangs-/Zufahrtsrecht (z. B. öffentliche Baulast) besteht, betreten oder befahren.

Grundstücke, die durch mehrere Straßen erschlossen sind, werden für jede Straße zum Erschließungsbeitrag herangezogen.

## **Wie wird der Beitrag berechnet?**

Die entstandenen Straßenbaukosten einschließlich der Kosten für Beleuchtung, Begrünung, Oberflächenentwässerung der Straße und den erforderlichen Grunderwerb werden zu 90 % auf die betragspflichtigen Grundstücke verteilt. Die Verteilung erfolgt nach der Grundstücksgröße und der Anzahl der Vollgeschosse, da ein großes bzw. intensiv genutztes Grundstück einen größeren Vorteil von der Straße hat als z. B. ein kleines Reiheneigenheim.

Die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt den sogenannten „Nutzungsfaktor“, mit dem die Grundstücksgröße multipliziert wird. Daraus ergibt sich die qualifizierte Quadratmeterzahl. Diese Berechnung wird für jedes erschlossene Grundstück durchgeführt.

Bei überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken wird dieser Faktor zudem um 50 % erhöht, weil durch diese Grundstücke die Straße stärker in Anspruch genommen wird.

Die zu verteilenden Kosten werden dann durch die Summe der qualifizierten Quadratmeter geteilt, so dass sich ein Eurobetrag pro qualifiziertem Quadratmeter ergibt. Dieser wird dann mit den qualifizierten Quadratmetern des jeweiligen Grundstückes multipliziert.

## **Wer muss zahlen? /Fälligkeit der Zahlung?**

Wie alle öffentlichen Abgaben ist auch der Erschließungsbeitrag innerhalb eines Monats nach Erhalt des Bescheides fällig, und zwar selbst dann, wenn Sie Klage beim Verwaltungsgericht erheben.

Auf Antrag kann die Aussetzung der Vollziehung (=die Gemeinde sieht von Beitreibungsmaßnahmen ab) bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Klageverfahren gewährt werden, wenn ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bescheides bestehen.

Wenn die Zahlung des Beitrages in einer Summe für Sie eine erhebliche Härte bedeutet, kann ein begründeter Antrag auf Ratenzahlung unter Beifügung entsprechender Nachweise gestellt werden. Es ist dann zu prüfen, ob eine Härte vorliegt.

In beiden Fällen werden aber Zinsen erhoben.

Unabhängig von evtl. anderslautenden privatrechtlichen Vereinbarungen ist derjenige Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte beitragspflichtig, der im Zeitpunkt der Zustellung der Heranziehungsbescheide im Grundbuch als Eigentümer oder Erbbauberechtigter verzeichnet ist.

## **Berechnungsbeispiele**

Für die erstmalige Herstellung einer Straße sind insgesamt Kosten in Höhe von 150.000,- € entstanden

Der Anteil der beitragspflichtigen Grundstückseigentümer beträgt nach der Erschließungsbeitragssatzung

90 % = 135.000,- €

Die erschlossenen Grundstücke sind ein- bis dreigeschossig bebaut; außerdem werden Grundstücke gewerblich genutzt.

Die beitragspflichtige Gesamtfläche aller Grundstücke (Grundstücksfläche x Nutzungsfaktor) beträgt

6.000 m<sup>2</sup>

Daraus ergibt sich ein Beitragssatz von:

135.000,- € ./ 6.000 m<sup>2</sup> = 22,50 €

Der gerundete Erschließungsbeitrag für die einzelnen Grundstückstypen beträgt demnach:

**Einfamilienhaus:** Grundstücksgröße 230 m<sup>2</sup>, eingeschossig bebaut. Der Nutzungsfaktor für eine eingeschossige Bebauung beträgt 1,0, daraus ergibt sich eine zu berücksichtigende Fläche von 230 m<sup>2</sup> und ein Beitrag von 230 m<sup>2</sup> x 22,50 € = 5.175,- €

**Mehrfamilienhaus:** Grundstücksgröße 520 m<sup>2</sup>, dreigeschossig bebaut. Der Nutzungsfaktor für eine dreigeschossige Bebauung beträgt 1,5, daraus ergibt sich eine zu berücksichtigende Fläche von 780 m<sup>2</sup> und ein Beitrag von 780 m<sup>2</sup> x 22,50 € = 17.550,- €

**Gewerbegrundstück:** Grundstücksgröße 960 m<sup>2</sup>, dreigeschossig bebaut. Der Nutzungsfaktor für drei Vollgeschosse beträgt 1,5 und wird aufgrund der gewerblichen Nutzung um 50 % (= 0,75) erhöht. Dies ergibt eine anzusetzende Fläche von 2.160 m<sup>2</sup> und einen Beitrag von 2.160 m<sup>2</sup> x 22,50 € = 48.600,- €