

# Erläuterungen zum Erschließungsbeitragsrecht



## 1. Warum müssen Erschließungsbeiträge gezahlt werden?

Der Bau von Straßen, Wegen und Plätzen (im Weiteren als Anlagen bezeichnet) ist erforderlich, um die Bebauung von Grundstücken zu ermöglichen. Den größten Nutzen von diesen Straßen haben die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke. Ihnen wird die Möglichkeit eröffnet, ihre Grundstücke zu bebauen. Alle anderen Bürger können die neuen Anlagen bei Bedarf nutzen.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen trägt zunächst die Allgemeinheit.

Das Erschließungsbeitragsrecht dient nach dem Willen des Gesetzgebers dazu, diese Kosten angemessen zwischen Allgemeinheit und Anliegern zu verteilen. Der den Anliegern entstandene Erschließungsvorteil wird durch den Beitrag abgegolten. Als angemessenen Anteil der Anlieger hat der Gesetzgeber im § 129 des Baugesetzbuches 90 % der Kosten festgeschrieben.

## 2. Wer muss Beiträge zahlen?

Beiträge muss derjenige für den Bau von Anlagen zahlen, der Eigentümer, Teileigentümer oder Erbbauberechtigter eines an die Anlage angrenzenden Grundstücks ist. (sog. persönliche Beitragspflicht)

## 3. Wie wird aus der Grundbuchfläche die abrechenbare Fläche?

Die für den Bau der Anlage entstandenen Kosten werden auf die **abrechenbare Fläche** aller an die Anlage angrenzenden und somit von der Anlage erschlossenen Grundstücke verteilt.

Erschlossen ist ein Grundstück immer dann, wenn man mit dem PKW an die Grundstücksgrenze heranfahren kann und das Grundstück von dort aus betreten kann.

Grundlage der Beitragsbemessung ist die **Grundbuchfläche** des Grundstücks.

In einigen wenigen Fällen wird die **Grundbuchfläche** um eine **Abzugsfläche** verringert.

Abzugsflächen sind Grundstücksflächen, die nicht baulich oder gewerblich genutzt werden können, sie werden nicht in die Abrechnung einbezogen. So werden Grundstücke nicht mit Beiträgen belastet, wenn eine selbstständige Bebauung nicht möglich ist. Grundstücksflächen, die im Außenbereich liegen, werden nicht mit Beiträgen belastet.

Vermindert man die **Grundbuchfläche** um die **Abzugsfläche**, erhält man die **erschlossene Fläche**.

Wann richtet sich der Beitrag nicht nach der erschlossenen Fläche?

Die erschlossene Fläche kann um eine **Eckermäßigung** verringert werden. Diese Eckermäßigung ist dann zu gewähren, wenn das Grundstück von mehreren Anlagen erschlossen wird. Sie beträgt grundsätzlich ein Drittel der erschlossenen Fläche. Die Eckermäßigung ist allerdings auf den Teil des Grundstücks beschränkt, der der Durchschnittsgröße der übrigen Grundstücke entspricht. Der verbleibende Teil des Grundstücks wird mit der tatsächlichen Fläche veranlagt.

Beispiel:

Grundstück A hat eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> und ist mehrfach erschlossen. Die übrigen Grundstücke haben eine Durchschnittsgröße von 400 m<sup>2</sup>. Die Eckermäßigung beträgt  $400 \text{ m}^2 / 3 = 133,33 \text{ m}^2$ . Die übrigen 100 m<sup>2</sup> werden ohne Ermäßigung veranlagt. Die anrechenbare Fläche beträgt:  $500 \text{ m}^2 - 133,33 \text{ m}^2 = 366,67 \text{ m}^2$ .

Zieht man von der erschlossenen Fläche die Eckermäßigung ab erhält man die **anrechenbare Fläche**.

Manche Grundstücke werden intensiver genutzt als die übrigen Grundstücke in einem Abrechnungsgebiet. Wie oben ausgeführt, geht es im Erschließungsbeitragsrecht um einen Vorteilsausgleich. Hat der Grundstückseigentümer einen größeren Nutzen als andere Eigentümer, ist dies bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen. Diese Grundstücke erhalten einen Flächenzuschlag entweder nach Art der Nutzung und/oder dem Maß der Nutzung des Grundstücks.

Bei der Festsetzung der Flächenzuschläge geht man davon aus, dass das „normale Grundstück“ von einer Straße erschlossen wird, eingeschossig bebaubar ist und ausschließlich als Wohngrundstück genutzt wird.

Entspricht das Grundstück nicht dem „normalen Grundstück“, wird dies bei der Berechnung des Beitrags durch Festsetzung von Flächenzu- oder abschlägen berücksichtigt.

Wird ein Grundstück z.B. gewerblich genutzt, wird ein Zuschlag von 50 % der anrechenbaren Fläche wegen der Nutzungsart des Grundstücks erhoben.

Ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorhanden oder möglich, wird ein Zuschlag von 25 % der anrechenbaren Fläche wegen des Maßes der Nutzung erhoben. Bei drei Vollgeschossen erhöht sich der Zuschlag auf 50 % der anrechenbaren Fläche.

In Ihrem Beitragsbescheid ist dies bei der Festsetzung des **Nutzungsfaktors** berücksichtigt.

Die Multiplikation der anrechenbaren Fläche mit dem **Nutzungsfaktor** ergibt die **abrechenbare Fläche**. Diese wird mit dem Beitragsatz multipliziert. Das Ergebnis der auf das Grundstück entfallende **Beitrag**.

#### **4. Wann muss der Beitrag gezahlt werden?**

Beiträge müssen dann gezahlt werden, wenn die Anlage rechtlich und tatsächlich hergestellt ist (sog. sachliche Beitragspflicht). Kurz gesagt: die Anlage muss gebaut worden sein.

Die Stadt Greven hat auch die Möglichkeit, während der laufenden Baumaßnahme **Vorausleistungen** auf den Beitrag zu erheben. In diesem Fall erhalten Sie nach Abschluss der Baumaßnahme einen weiteren Beitragsbescheid.

Der Beitrag muss innerhalb eines Monats, nachdem Sie den Beitragsbescheid erhalten haben, gezahlt werden.

#### **5. Muss der Beitrag immer innerhalb eines Monats gezahlt werden?**

Grundsätzlich: ja.

Die Erhebung einer Klage entbindet Sie zunächst nicht von der Zahlungsverpflichtung.

Sollten Sie aber Gründe vorgetragen haben, die ernsthafte Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bescheides begründen, ist ein Zahlungsaufschub möglich. (Aussetzung der Vollziehung) Sie können auch die Gewährung einer Ratenzahlung (Stundung) beantragen. Einen solchen Antrag müssen Sie begründen. Fügen Sie einem solchen Antrag bitte eine Aufstellung über Ihre Einnahmen und die Ausgaben bei. Die von Ihnen gemachten Angaben müssen Sie durch geeignete Unterlagen belegen (Kontoauszüge, Verträge, Gehaltsabrechnungen usw.).

Die Stadt Greven ist verpflichtet, für die Zeit der Aussetzung der Vollziehung des Bescheides und für den Zeitraum einer Stundung Zinsen in Höhe von 6,00 % pro Jahr zu erheben.

#### **6. Rechtsgrundlagen für die Erhebung**

Der Bescheid basiert auf den §§ 123 bis 135 des Baugesetzbuches sowie auf der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Greven.