

Fragen zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Diese Informationsschrift möchte Ihnen Fragen im Zusammenhang mit der Erhebung von Erschließungsbeiträgen erläutern.

Bitte beachten Sie, dass das Beitragsrecht immer an die Betrachtung von Einzelfällen gebunden ist. Nicht jedes Detail, welches zu einer veränderten Betrachtungsweise führt, kann hier berücksichtigt werden.

Für spezielle Einzelfragen steht Ihnen der Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen, gerne zur Verfügung.

Allgemeine Anmerkungen

Den kommunalen Gebietskörperschaften in Deutschland werden durch Bundes- und Landesgesetze eine Vielzahl von Aufgaben und Zuständigkeiten aufgebürdet.

Dazu gehört auch die Verkehrssicherungspflicht der Kommunen nach § 5 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz und dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) i. V. m. § 823 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zum Kreis der Pflichtaufgaben der Stadt Hagen.

Für die Stadt und ihre für die Straßenbaulast verantwortlichen Bediensteten besteht dadurch die Amtspflicht, die öffentlichen Verkehrswege in einem Zustand zu halten, der verkehrssicher ist. Aus diesem Grund ist die Stadt gehalten, die Straßen auf ihrem Gemeindegebiet in einem Zustand zu erhalten, der etwaige Regressansprüche gegen sie selbst als kommunale Gebietskörperschaft ausschließt. Hinsichtlich der Art und Weise der Ausführung der Verkehrssicherungspflicht ist die Kommune aber grundsätzlich frei.

Zu den gesetzlichen Aufgaben einer Gemeinde gehört u. a. die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen.

Um Grundstücke baulich, gewerblich oder in anderer Weise nutzen zu können, müssen diese erschlossen sein. Erschließung bedeutet die Herstellung der Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken durch den Anschluss an Ver- und Versorgungsnetze wie Strom, Gas, öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation (technische Erschließung) sowie den Anschluss an das Wegenetz (verkehrsmäßig Erschließung).

Den Aufwand für diese Investitionen trägt die Gemeinde. Durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen wird dieser Aufwand teilweise refinanziert. Dieses führt zu einem Eingriff in die Rechte der Bürger/-innen. Nach Art. 20 Abs. 3 des Grundgesetzes (GG) darf jedoch in die Rechte der Bürger/-innen nur eingegriffen werden, wenn eine entsprechende Vorschrift dieses gestattet. Rechtsgrundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sind die §§ 127 – 135 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Hagen (EBS) in der jeweils z. Z. gültigen Fassung.

Abgrenzung zu anderen Straßenbaumaßnahmen

Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung einer Erschließungsanlage

Wird eine Straße erneuert, erweitert oder verbessert, fallen Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW i. V. m. der Straßenbaubeitragssatzung der Stadt Hagen, in der z. Z. gültigen Fassung, an.

Straßenunterhaltung

Bei baulichen Maßnahmen auf kleineren Flächen, die nur zu einer geringen Qualitätsverbesserung beitragen, handelt es sich um Straßeninstandhaltungsmaßnahmen. Reine Instandhaltungsmaßnahmen unterliegen keiner Beitragspflicht.

Welche Baumaßnahme erforderlich ist, hängt unter anderem von einer Zustandserfassung und -bewertung ab.

Was sind beitragsfähige Erschließungsanlagen?

Erschließungsanlagen, für die die Gemeinde einen Erschließungsbeitrag erhebt, werden als beitragsfähige Erschließungsanlagen bezeichnet. Grundsätzlich handelt es sich um alle öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen und die in einem Bebauungsplangebiet oder innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen. Straßen, Wege und Plätze im Außenbereich sind keine beitragsfähigen Erschließungsanlagen.

Ebenfalls beitragsfähige Erschließungsanlagen sind darüber hinaus die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren

Verkehrsanlagen, z. B. Wohn-, Fußwege, Sammelstraßen, Parkflächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Grünflächen jeweils innerhalb der Baugebiete sowie Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. Lärmschutzwände).

Wann wird der Erschließungsbeitrag fällig?

Die Beurteilung, ob und wann ein Erschließungsbeitrag erhoben wird, hängt von anlagebezogenen und grundstücksbezogenen Voraussetzungen ab.

Anlagebezogene Voraussetzungen

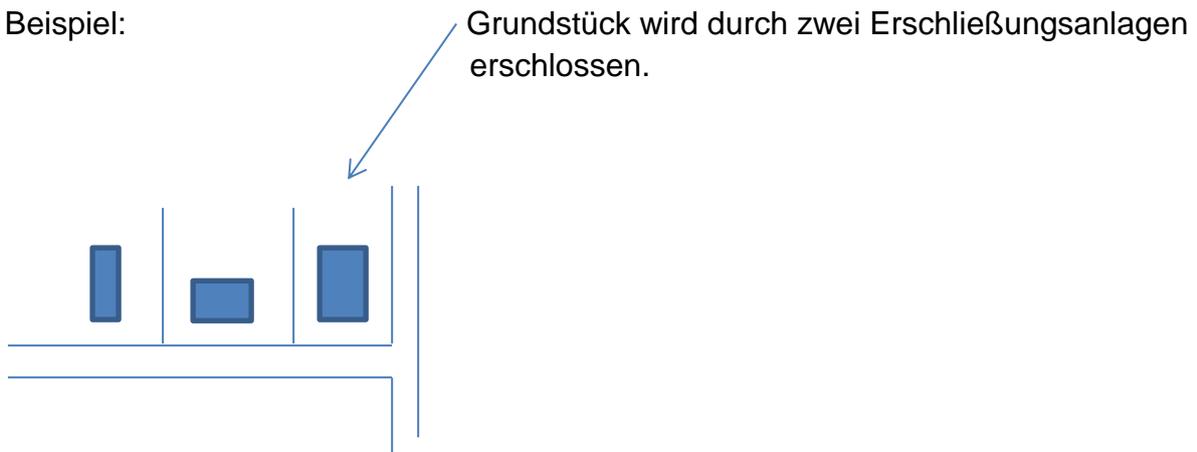
Wenn die Erschließungsanlage in ihrer gesamten Länge endgültig hergestellt ist, wird der Erschließungsbeitrag erhoben. Eine ausgebaute Teilstrecke kann daher nur dann beitragsrechtlich abgerechnet werden, wenn die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind und die Stadt Hagen sich für eine abschnittsweise Abrechnung entscheidet.

Die Herstellungsmerkmale, wann z. B. eine Straße endgültig hergestellt ist, ergeben sich aus der Erschließungsbeitragsatzung. Darüber hinaus müssen noch weitere Voraussetzungen vorliegen, die sich im Laufe der Jahre durch die Rechtsprechung entwickelt haben. Die Straße muss nach dem festgelegten Bauprogramm ausgebaut sein. Dieses Bauprogramm muss auch die Anforderungen des Planungsrechts erfüllen. Nach dem Straßen- und Wegegesetz für das Land NRW muss die Straße auch für den öffentlichen Verkehr gewidmet sein.

Aufgrund der Vielzahl von Voraussetzungen ist erkennbar, dass es durchaus mehrere Jahre dauern kann, bis bei Straßen alle Anforderungen erfüllt sind und der Erschließungsbeitrag angefordert werden kann.

Der Erschließungsbeitrag wird für dieselbe Erschließungsanlage nur einmal erhoben. Ist ein Grundstück von mehreren Erschließungsanlagen erschlossen, so entsteht die Beitragspflicht für jede dieser Erschließungsanlagen.

Beispiel:



grundstücksbezogene Voraussetzungen

Der umlagefähige Erschließungsaufwand wird auf alle Grundstücke verteilt, die von der abzurechnenden Erschließungsanlage erschlossen werden. Bei Straßen sind das alle Grundstücke, die unmittelbar an die Straßen grenzen.

Zum Kreis der erschlossenen Grundstücke zählen auch Hinterliegergrundstücke. Als Hinterliegergrundstücke werden grundsätzlich die Grundstücke bezeichnet, die hinter einem nutzbaren Baugrundstück liegen, selbständig nutzbar und über eine Zufahrt mit der Straße verbunden sind. Zu der Thematik der Hinterliegergrundstücke gibt es zahlreiche Rechtsprechungen. Grundsätzlich werden alle Hinterliegergrundstücke bei der Verteilung mit berücksichtigt, wenn diese über eine rechtlich unbedenkliche Zufahrt mit der Straße verbunden sind.

Welche Kosten sind im Erschließungsbeitrag enthalten?

Die Höhe des Erschließungsbeitrags richtet sich nach dem jeweils entstandenen Investitionsaufwand. Beim Erschließungsbeitrag werden die Kosten für den Erwerb der ausgebauten Straßenflächen, die Herstellungskosten für die Fahrbahn, die Gehwege, die Parkstreifen, die Radwege, die Straßenbeleuchtungsanlagen und die Straßenentwässerungsanlagen berücksichtigt.

Die Straßenentwässerungsanlagen bestehen aus den Anlagen (z. B. Sinkkästen, Rinnen) zur Ableitung des Oberflächenwassers und dem Regen- bzw. Mischwasserkanal. Da der Regen- bzw. Mischwasserkanal auch der Entwässerung der Grundstücke dient, wird nur ein Teil der Herstellungskosten beim beitragsfähigen Erschließungsaufwand berücksichtigt. Der Aufwand, der auf die Grundstücksentwässerung entfällt, wird mit dem Kanalanschlussbeitrag refinanziert.

Die Kapitalkosten, die die Stadt Hagen zur Beschaffung der Finanzmittel für die Investitionsmaßnahme aufbringen muss, gehören ebenfalls zum beitragsfähigen Aufwand.

Kosten für Versorgungsleitungen, wie Strom, Gas und Wasser sowie Kommunikationsleitungen in der Straße gehören nicht zum beitragsfähigen Aufwand.

10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes werden von der Stadt Hagen für die Allgemeinheit getragen. Die verbleibenden 90 % werden auf die von der Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke verteilt (umlagefähiger Erschließungsaufwand).

Was ist ein Grundstück?

Grundstück im Sinne des Beitragsrechts ist das im Grundbuch auf einem Grundbuchblatt unter einer laufenden Nummer eingetragene Buchgrundstück.

In Ausnahmefällen können mehrere Buchgrundstücke als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst werden, wenn Eigentümeridentität vorliegt und sie erst zusammen baulich oder wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden können.

Wie wird der Erschließungsaufwand verteilt?

Die Verteilung des Erschließungsaufwandes ergibt sich aus der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Hagen. Dieser Verteilungsmaßstab sieht vor, dass die Grundstücksfläche, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung berücksichtigt werden.

Nachdem der umlagefähige Erschließungsaufwand ermittelt wurde und der Kreis der Grundstücke, auf welche der Aufwand zu verteilen ist, feststeht, werden diese Grundstücke entsprechend ihrer Nutzung gewichtet. Wenn die Art und das Maß der zulässigen Nutzung durch einen Bebauungsplan festgelegt ist, wird die Grundstücksfläche mit dem Faktor multipliziert, der sich aus dem Bebauungsplan ergibt. Sind im Bebauungsplan keine entsprechenden Festsetzungen enthalten oder ist das Grundstück nicht von einem Bebauungsplan erfasst, richtet sich die Festlegung nach der tatsächlichen Nutzung.

Beispiele:

Grundstück A

Grundstücksfläche 250 m²

innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB – Innenbereich)

Zahl der Vollgeschosse 2

Faktor laut Satzung: 1,3

Berechnung: $250 \text{ m}^2 \times 1,3 = 325 \text{ m}^2$

Grundstück B

Grundstücksfläche 500 m²

Innenbereich

Zahl der Vollgeschosse 4

Faktor laut Satzung 1,6

Berechnung: $500 \text{ m}^2 \times 1,6 = 800 \text{ m}^2$

Wird das Grundstück gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt, wird der Faktor um 0,5 erhöht.

Beispiel:

Grundstück B

Grundstücksfläche 500 m²

Innenbereich

Zahl der Vollgeschosse 4, gewerbliche Nutzung

Faktor laut Satzung 1,6 zzgl. 0,5 für die gewerbliche Nutzung

Berechnung: $500 \text{ m}^2 \times 2,1 = 1.050 \text{ m}^2$

Ist ein Grundstück tiefer als 50 m, so wird die darüber hinausgehende Fläche nur berücksichtigt, wenn die tatsächliche Nutzung diese Grenze überschreitet. In einem solchen Fall endet die nutzbare Grundstücksfläche mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

Die so ermittelten Werte ergeben in der Gesamtsumme die gesamte Verteilungsfläche. Durch die Division des umlagefähigen Aufwands durch die Verteilungsfläche wird der Beitragssatz ermittelt.

Der jeweilige Berechnungswert des Grundstücks wird mit dem Beitragssatz multipliziert und ergibt die Höhe des Erschließungsbeitrages.

Wer muss den Erschließungsbeitrag zahlen?

Die Beitragsbescheide werden den Eigentümer*innen oder Erbbauberechtigten eines Grundstücks bekannt gegeben.

Befindet sich ein Grundstück im Eigentum von Wohnungs- und Teileigentümer*innen, werden diese mit ihrem entsprechenden Miteigentumsanteil am Grundstück zum Erschließungsbeitrag herangezogen.

Sind mehrere Personen Eigentümer*innen, Erbbauberechtigte oder Wohnungs- und Teileigentümer*innen, so haften sie gesamtschuldnerisch für den Erschließungsbeitrag. Dieses bedeutet, dass von jeder Person, die im Grundbuch eingetragen ist, der auf das Eigentum, Erbbaurecht oder Wohnungs- und Teileigentum entfallende Erschließungsbeitrag in voller Höhe gefordert werden kann.

Sind mehrere Personen eingetragen, schickt die Stadt Hagen die Beitragsbescheide nur an eine Person.

Wann muss der Erschließungsbeitrag gezahlt werden?

Der Erschließungsbeitrag ist nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides innerhalb eines Monats zu zahlen.

Wird der Erschließungsbeitrag nicht innerhalb der Zahlungsfrist gezahlt und liegt der Stadt kein Antrag auf Zahlungserleichterung vor, gerät der/die Zahlungspflichtige automatisch in Verzug. Die säumigen Forderungen werden von der Stadtkasse gemahnt und vollstreckt. Hierbei fallen Mahn-, Vollstreckungsgebühren und Säumniszuschläge an.

Was sind Vorausleistungen?

Soweit die Beitragspflicht zum Erschließungsbeitrag noch nicht entstanden ist, können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrages verlangt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.

Kann der Erschließungsbeitrag gestundet werden?

Sollte der Erschließungsbeitrag nicht in einer Summe gezahlt werden können, besteht die Möglichkeit der Stundung bzw. Ratenzahlung. Die Zahlungserleichterung kann in begründeten Fällen gewährt werden. Hierzu stellen Sie bitte einen entsprechenden Antrag und fügen diesem ggfls. die Nachweise über Ihre wirtschaftlichen Verhältnisse bei. Die gestundeten Beträge werden nach den gesetzlichen Vorschriften verzinst.

Welche Rechtsbehelfe gibt es gegen den Heranziehungsbescheid?

Sie können innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage erheben. Die Klage ist beim Verwaltungsgericht in Arnsberg zu erheben.

Die Klage schiebt die Zahlungsfrist nicht hinaus. Das bedeutet, der Beitrag ist innerhalb der Zahlungsfrist zu zahlen. Sie haben aber die Möglichkeit, die aufschiebende Wirkung der Klage zu beantragen. Bei entsprechender Bewilligung fallen jedoch ggfls. Aussetzungszinsen an.