



# Erschließungsbeiträge für die Straße „Osterbrink“



# Übersicht

## 1. Allgemeines

- 1.1. Begriffsbestimmung
- 1.2. Rechtsgrundlagen

## 2. Aufwendungsphase

(Realisierung der Maßnahme)

Ermittlung der beitragsfähigen Aufwendungen

## 3. Verteilungsphase

(Verteilung des Aufwandes)

- 3.1. Ermittlung des umlagefähigen Aufwandes
- 3.2. Verteilung des umlagefähigen Aufwandes
- 3.3. Berechnung des Beitragssatzes
- 3.4. Berechnung des grundstücksbezogenen Beitrages

## 4. Heranziehungsphase

(Erlass des Beitragsbescheides)

- 4.1. Zahlungsfrist
- 4.2. Stundung und Ratenzahlung
- 4.3. Rechtsschutz



# 1. Allgemeines

## 1.1 Begriffsbestimmung

### **Erschließung**

= Baureifmachung von Grundstücken

(Das heißt: Alle baulichen Maßnahmen, die erforderlich sind, die Baugrundstücke völlig baureif zu machen. Hierzu gehören z.B. der Bau der Kanalisation und der Wasserleitung, aber auch der Bau der Anbaustraßen.)



# 1. Allgemeines

## 1.1 Begriffsbestimmung

### **Beiträge...**

...sind **Geldleistungen**, die dem **Ersatz des Aufwandes** für die **Herstellung**, Anschaffung und Erweiterung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen (...), bei Straßen, Wegen und Plätzen auch für deren Verbesserung, jedoch ohne die laufende Unterhaltung und Instandsetzung, dienen. Sie werden von den Grundstückseigentümern als **Gegenleistung** dafür erhoben, dass ihnen durch die **Möglichkeit der Inanspruchnahme** der Einrichtungen und Anlagen **wirtschaftliche Vorteile** geboten werden. (...).

(vgl. § 8 Abs. 2 Kommunalabgabengesetz - KAG -)



# 1. Allgemeines

## 1.2. Rechtsgrundlagen

1.2.1. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)

1.2.2. Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Kalletal  
Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff. BauGB) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.  
(vgl. § 1 Erschließungsbeitragssatzung)

1.2.3 Ergänzt durch Urteile der Verwaltungsgerichte, der Oberverwaltungsgerichte und des Bundesverwaltungsgerichts

**⇒ Verpflichtung der Gemeinde, Erschließungsbeiträge zu erheben!**



## 2. Aufwendungsphase

2.1 Bestimmung der beitragsfähigen Anlage bzw. Einrichtung

2.2 Beitragsfähige Maßnahme

- Erschließungsbeitrag:  
erstmalige (endgültige) Herstellung
- Straßenbaubeitrag:  
nachmalige (nochmalige) Herstellung bzw. Verbesserung/Erweiterung  
Abgrenzung zu nichtbeitragsfähigen Maßnahmen der laufenden Unterhaltung

2.3 Beitragsfähige Kosten  
für

- den Grunderwerb
- die Vermessung
- den Straßenbau
- die Straßenentwässerung
- die Straßenbeleuchtung
- das Straßenbegleitgrün
- etc.



## 3. Verteilungsphase

⇒ Verteilung des umlagefähigen Aufwandes auf die von der Anlage erschlossenen Grundstücke nach deren Fläche unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

### 3.1. Ermittlung des umlagefähigen Aufwandes

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand  
abzügl. Anteil der Gemeinde (10 %)  
= umlagefähiger Aufwand (90 %)

### 3.2. Verteilung des umlagefähigen Aufwandes

Beantwortung der **Berücksichtigungsfrage**,  
d. h. der Frage, welche Grundstücksflächen bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes zu berücksichtigen sind.



### 3. Verteilungsphase

Alle Grundstücke, die durch die Anlage erschlossen werden (i.d.R. die Baugrundstücke, die unmittelbar angrenzen).

- Ausgangspunkt ist die tatsächliche Größe des Grundstücks in qm.
- Tiefenbegrenzung (50m) bei unbeplanten Grundstücken, die in den Außenbereich übergehen.
- Mehrfach erschlossene Grundstücke (sog. Eckgrundstücke)
- Art der (möglichen) baulichen Nutzung
  - Wohnbauliche Nutzung
  - Gewerbliche oder ähnliche Nutzung (=Nutzungsfaktor 1,50)
- Maß der (möglichen) baulichen Nutzung
  - eingeschossige Bebauung/Bebaubarkeit (=Nutzungsfaktor 1,00)
  - zweigeschossige Bebauung/Bebaubarkeit (=Nutzungsfaktor 1,25)



## 3. Verteilungsphase

### 3.3. Berechnung des Beitragssatzes

umlagefähiger Aufwand (= 90 % des beitragsfähigen Aufwandes)

: gesamte modifizierte Fläche des Abrechnungsgebietes (s. Ziffer 3.2)

= Beitrag €/qm

### 3.4. Berechnung des grundstücksbezogenen Beitrages

#### Beispiel:

Anrechenbare Grundstücksfläche: z.B. 800 qm

Beitragspflichtige (modifizierte) Grundstücksfläche  
800 qm x 1,25 (Nutzungsfaktor für 2-Geschossigkeit): 1.000 qm

Beitrag z.B. 18 €/qm x 1.000 qm (Beitragspflichtige Grund-  
stücksfläche): 18.000 €



## 4. Heranziehungsphase

### 4.1. Nach Abschluss der Maßnahme

- Erlass der Beitragsbescheide an die Grundstückseigentümer

**Zahlungsfrist:** einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides

Hinweis: Gemeinde kann **Vorausleistungen** erheben.

In der Regel 70 % des voraussichtlichen Beitrags.

### 4.2. Stundung und Ratenzahlung

Voraussetzung: Die Zahlung des Beitrages muss bei dem Beitragsschuldner zu einer unbilligen Härte führen.

- Ausschöpfung aller privaten Einnahmemöglichkeiten (z. B. Kredite)
- Nachweis der Einkommens- und Vermögensverhältnisse
- Verpflichtung der Gemeinde, Stundungszinsen zu erheben  
(bis zu 0,5%/Monat, 6%/Jahr)

### 4.3. Rechtsschutz

- Klage; innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides

Hinweis: Eine Verpflichtung zur Zahlung des Beitrages besteht trotz Einlegung einer Klage. Jedoch kann die Vollziehung auf Antrag des Beitragsschuldners von der Gemeinde ausgesetzt werden (Aussetzungszinsen).



## **Ansprechpartner bei der Gemeinde Kalletal**

- **Planung/Herstellung der Anlagen:**

**Stefan Pohl, Tel. 05264/644-411**

- **Abrechnung der Anlagen:**

**Martin Gerjets, Tel. 05264/644-412**

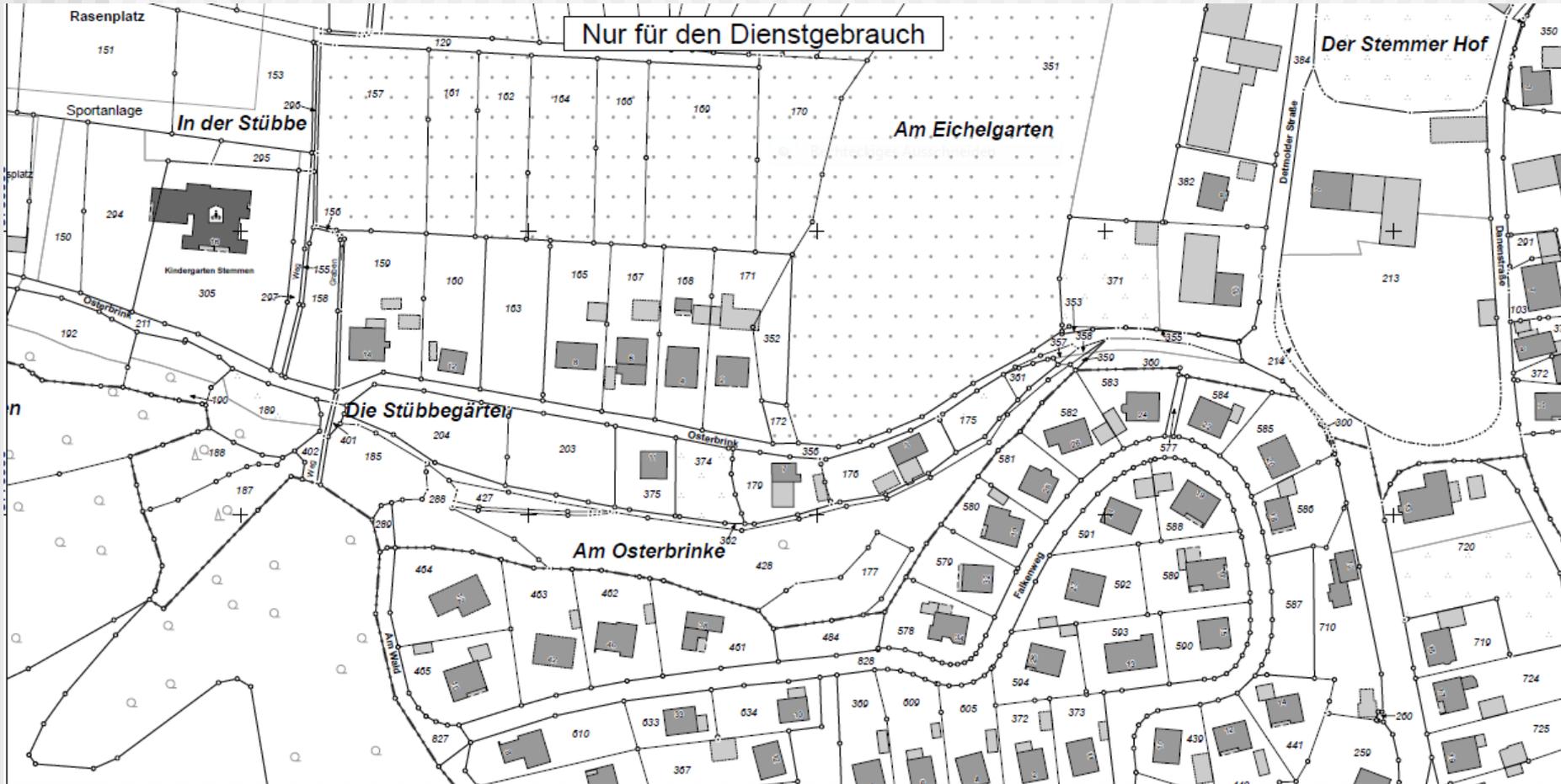
- **Kanalbau:**

**Edgar Schlinkmeier, Tel. 05264/644-401**

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit !**



# Flurkarte





## Mehrfach erschlossene Grundstücke

### Grundsatz:

Für **Wohn**grundstücke (keine gewerblich genutzten Grundstücke), die an zwei oder mehreren Gemeindestraßen (ausgenommen sind somit Kreis-, Landes- und Bundesstraßen) angrenzen und von diesen erschlossen sind, ist die Grundstücksfläche bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit 50 % anzusetzen.

### Ausnahmen:

Eine Ermäßigung wird u. a. nicht gewährt,

- a) für die Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigt,
- b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke (Mittelanlieger) um mehr als 50 % erhöht.



# Erschließungsbeitrag oder Straßenbaubeitrag

Kein Erschließungsbeitrag (sondern nur Straßenbaubeitrag nach KAG) bei

- a) vor 1961 **vorhandenen Anbaustraßen**
- b) nach 1961 **bereits endgültig hergestellten Anbaustraßen**

## zu a)

Eine **vorhandene Anbaustraße** muss zum inneren Anbau bestimmt gewesen sein, es muss also damals (vor 1961) neben der Öffentlichkeit der Straße eine Innerortslage (§ 34 BauGB) vorgelegen haben. Wenn damals im Außenbereich gelegen, kann es keine vorhandene Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts sein.

Die Straße Osterbrink befand sich zum maßgeblichen Zeitpunkt im Außenbereich. Eine allgemeine Bebauung war erst nach Änderung des Flächennutzungsplanes Mitte der 1970er Jahre möglich.

- **somit keine vorhandene Anbaustraße = Erschließungsbeitrag**



## Erschließungsbeitrag oder Straßenbaubeitrag

### zu b)

Ob Baumaßnahmen (nach Wandlung zur Anbaustraße durch Änderung des Flächennutzungsplanes und zunehmender Bebauung Mitte/Ende der 1970er Jahre) zur endgültigen Herstellung geführt haben, richtet sich nach den gemäß § 132 Nr. 4 BauGB in der Erschließungsbeitragssatzung festzulegenden "**Merkmale der endgültigen Herstellung**" einschließlich des sie ergänzenden Bauprogramms, dies verdeutlicht, dass das Erschließungsbeitragsrecht auf eine **Herstellung im Rechtssinne** abhebt.

- Da diese Merkmale nicht erfüllt waren (so stehen z. B. bis heute nicht alle Flächen der Straße im Eigentum der Gemeinde und ein Bauprogramm zur endgültigen Herstellung als Anbaustraße hat es bisher auch noch nicht gegeben), liegt **auch keine bereits endgültig hergestellte Anbaustraße** hier vor.

Somit ist für den Ausbau das **Erschließungsbeitragsrecht** maßgeblich.



# Merkmale der endgültigen Herstellung

§ 8 Erschließungsbeitragssatzung

## Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

1) Straßen, (...) sind endgültig hergestellt, wenn

**a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und**

**b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.**

**Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.**

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

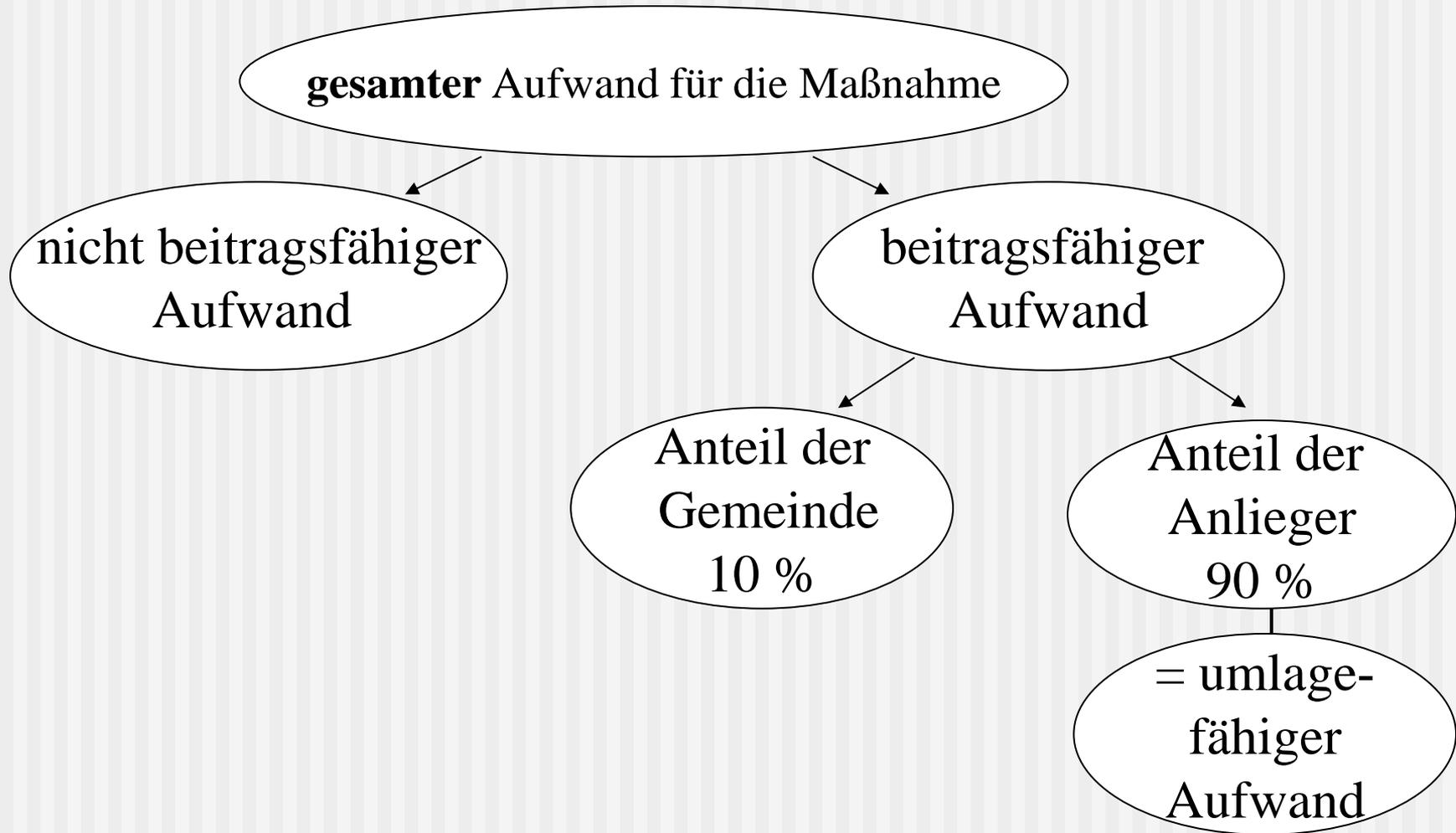
**Fahrbahnen, Gehwege** eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

unselbständige und selbständige **Parkflächen** (...)

unselbständige **Grünanlagen** gärtnerisch gestaltet sind; (...)

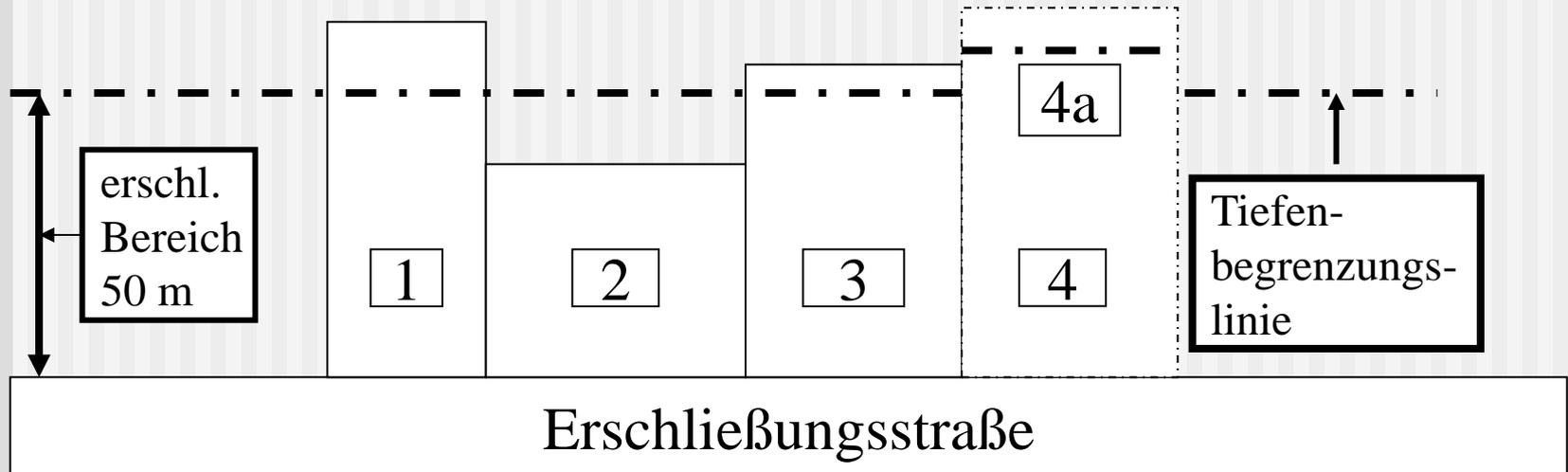


## Ermittlung des umlagefähigen Aufwandes





# Tiefenbegrenzung

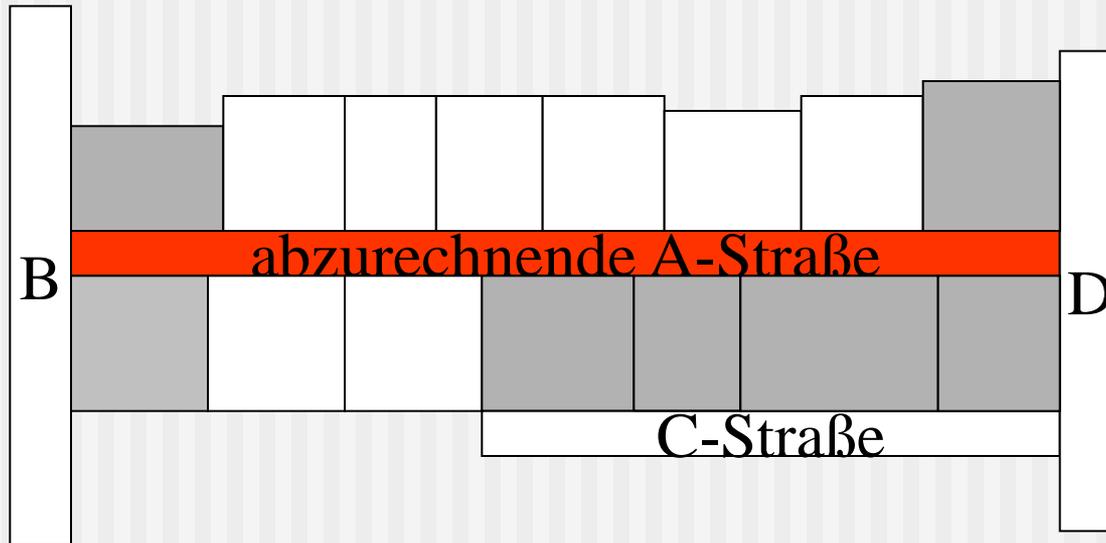


## Erläuterung:

- Das Grundstück Nr. 2 ist mit seiner gesamten Fläche erschlossen.
- Die Grundstücke Nr. 1 und 3 sind nur mit der vorderen, sich bis zur Tiefenbegrenzungslinie erstreckenden Teilfläche erschlossen.
- Bei überschreitender baulicher oder gewerblicher Nutzung (Grundstück 4/4a) fällt die Begrenzungslinie zusammen mit der hinteren Grenze der baulichen oder gewerblichen Nutzung.



# Beispiel Mehrfacherschließung



- = Mittelanlieger (durchschnittliche Grundstücksgröße 800 qm)
- = mehrfach erschlossene Grundstücke