

## Wann ist die 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 einer Ratenzahlung gewährt werden. Für die Dauer der gewährten Stundung müssen Zinsen in Höhe von 0,5 % pro Monat 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 berechnet sich der Erschließungsbeitrag? - Ein Berechnungsbeispiel

Der Kommune sind für die Herstellung einer neuen Straße einschließlich des Grunderwerbes und der Freilegung des Straßenlandes, der Beleuchtungsanlagen, Straßenentwässerung und Ingenieurleistungen Kosten in Höhe von 300.000 € entstanden.

Der Anteil, den die beitragspflichtigen Grundstückseigentümer zu tragen haben, richtet sich nach der Erschließungsbeitragsatzung der jeweiligen Kommune.

Bei der Stadt Pressath und der Gemeinde Trabititz beträgt dieser 90 %, bei der Gemeinde Schwarzenbach 80 % des Erschließungsaufwandes.

Für das nachfolgende Beispiel wird davon ausgegangen, dass 90 % des Erschließungsaufwandes umzulegen sind. Die umzulegenden Kosten betragen somit 270.000 €.

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 18.000 m<sup>2</sup>.

Somit entfällt auf 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche folgender Beitrag:

$$270.000 \text{ €} : 18.000 \text{ m}^2 = 15,00 \text{ €/m}^2$$

Es errechnen sich für dieses Beispiel folgende Erschließungsbeiträge:

### Grundstück A:

$$800 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = 12.000,00 \text{ €}$$

### Grundstück B (mehrfach erschlossen):

Erschließungsbeitrag zur Straße A:

$$800 \text{ m}^2 \times 2/3 = 533 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2 = 7.462,00 \text{ €}$$

Erschließungsbeitrag zur Straße B:

$$800 \text{ m}^2 \times 2/3 = 533 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = 7.995,00 \text{ €}$$

$$\text{gesamt: } \underline{15.457,00 \text{ €}}$$

## 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 Regensburg eingereicht werden.

Diese Rechtsbehelfe müssen begründet 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 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 unser Beitragssachbearbeiter gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Möglichkeit einer Terminvereinbarung. Gerne erläutern wir Ihnen bei einem persönlichen Gespräch die Berechnungsgrundlagen und gewähren Ihnen Einblick in die Abrechnungsunterlagen.

## Ansprechpartner

Verwaltungsgemeinschaft Pressath  
Hauptstraße 14, 92690 Pressath  
Sachbearbeiter Richard Schöner  
Telefon 0 96 44 / 92 09 21  
Telefax 0 96 44 / 92 09 50  
RSchoener@pressath.de

### Herausgeber:

Verwaltungsgemeinschaft Pressath, Hauptstraße 14, 92690 Pressath  
Konzept, Layout & Text: Rudi Fuchs  
Bild: Rudi Fuchs

Stand: Januar 2009

# Wissenswertes über Erschließungsbeiträge

nach dem Baugesetzbuch (BauGB)



Informationen der  
Verwaltungsgemeinschaft  
Pressath  
für ihre Bürger

## W arum Erschließungsbeiträge?

Im Baugesetzbuch (BauGB) - §§ 123 und folgende - 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 des Anliegers.

Die gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzungen regeln alle weiteren Bestimmungen zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

In der **Stadt Pressath** gilt derzeit die Erschließungsbeitragsatzung vom 29.07.2003, zuletzt geändert am 16.08.2005. Danach müssen die Kosten der erstmaligen Herstellung einer Straße zu 90 % von den Eigentümern der anliegenden Grundstücke getragen werden.

In der **Gemeinde Schwarzenbach** gilt derzeit die Erschließungsbeitragssatzung vom 06.11.1995, zuletzt geändert am 04.10.2005. Danach müssen die Kosten der erstmaligen Herstellung einer Straße zu 80 % von den Eigentümern der anliegenden Grundstücke getragen werden.

In der **Gemeinde Trabit**z gilt derzeit die Erschließungsbeitragsatzung vom 23.02.1998. Danach müssen die Kosten der erstmaligen Herstellung einer Straße zu 90 % von den Eigentümern der anliegenden Grundstücke getragen werden.

Diese Satzungen können jederzeit im Rathaus in Pressath eingesehen werden.

Ein Erschließungsbeitrag kann für jede Straße nur einmal erhoben werden. Bitte beachten Sie aber, dass nach Ablauf der Nutzungsdauer von ca. 25 Jahren für die Erneuerung bzw. bei einer Verbesserung oder Erweiterung der Straße bzw. eines Straßenteils Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz fällig werden können.

## W as 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.

## W elche 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 einschließlich ihrer Entwässerung und Beleuchtung,
- die Kosten für die Herstellung der Grünflächen
- die Kosten für Ingenieurleistungen
- Finanzierungskosten

## W ie erfolgt die Verteilung des Beitrags?

Der Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. Die Kosten werden nach Abzug des Gemeindeanteils von 10 % (Pressath und Trabit)z bzw. 20 % (Schwarzenbach) 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. 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.

## M ehrfach erschlossene Grundstücke

Mehrfach erschlossen sind Grundstücke, die an zwei oder mehreren Erschließungsanlagen 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.

## W elche Grundstücke sind beitragspflichtig?

Grundsätzlich sind alle Grundstücke beitragspflichtig, die direkt an die Straße angrenzen.

Beitragspflichtig sind aber auch sogenannte Hinterliegergrundstücke.

Diese Grundstücke grenzen nicht unmittelbar an die Straße an, können aber über ein anderes Grundstück, das direkt anliegt, betreten oder befahren werden.

## B eitragspflicht - wann wird der Beitrag erhoben?

Die Beitragspflicht tritt ein, wenn die Straße in allen Teilen endgültig fertig gestellt und für die Allgemeinheit gewidmet worden ist.

Endgültig hergestellt ist eine Straße, wenn sie bestimmte rechtliche und bauliche Merkmale erfüllt, die in der Satzung näher geregelt sind.

Daher kann ohne weiteres zwischen der Herstellung einer Straße und der endgültigen Beitragserhebung ein längerer Zeitraum liegen.

## V orausleistungen - wann werden sie erhoben?

Sobald mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist, kann die Gemeinde Vorausleistungen auf den zu erwartenden Erschließungsbeitrag erheben.

Die Berechnungen beruhen in diesem Fall auf Kostenschätzungen.

Bei der Endabrechnung werden die tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet. Die Vorausleistungen werden auf diesen Beitrag angerechnet.

## B eitragspflicht - wer ist Beitragspflichtiger?

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheides Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist.

## V erjährung - wann tritt sie ein?

Der Beitrag verjährt, wenn die Gemeinde den Beitrag nicht innerhalb von vier Jahren nach Eintritt der Beitragspflicht einfordert.