

## Informationsblatt

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB)

### 1. Allgemeines

Mit diesem Merkblatt sollen die wesentlichen Beitragskriterien erläutert werden. Wegen des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Raumes ist eine umfassende Darstellung nicht möglich. Im Bedarfsfall können einzelne Probleme unter Hinzuziehen der betreffenden Beitragssatzung mit dem/der jeweiligen Sachbearbeiter/in des Fachbereiches Tiefbau erörtert werden.

### 2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages für die Stadt Leverkusen vom 07.03.1977 in der jeweils geltenden Fassung.

### 3. Für welche Baumaßnahmen werden Beiträge erhoben?

Erschließungsbeiträge werden für die erstmalige, endgültige (programmgemäße) Herstellung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, Grünanlagen, Parkflächen für Fahrzeuge, Immissionsschutzanlagen erhoben.

Sogenannte "vorhandene Straßen" sind beitragsfrei. Hierbei handelt es sich um Straßen, die zum Zeitpunkt des Erlasses des 1. Ortsstatus der Gemeinde in ihrem Ausbau bereits abgeschlossen waren sowie dem Anbau und dem innerörtlichen Verkehr dienen. Allein die Tatsache, dass eine Straße bereits "sehr alt" ist, macht sie noch nicht zu einer "vorhandenen".

### 4. Welche Kosten sind umlagefähig und wie werden diese ermittelt?

Umlagefähig sind im Wesentlichen die tatsächlich entstandenen Kosten für

- den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen
- die Freilegung der Erschließungsflächen
- die technische Herstellung der Erschließungsanlagen inklusive Straßenentwässerung und Beleuchtung

### 5. Welchen Anteil am Ausbauaufwand trägt die Gemeinde?

Vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand nach Ziffer 4. trägt die Stadt Leverkusen 10 %.

## 6. Wann entsteht die Beitragspflicht und wann tritt die Veranlagungsverjährung ein?

Die Beitragspflicht entsteht mit der "endgültigen Herstellung" der Erschließungsanlage.

Endgültig hergestellt ist eine Erschließungsanlage nicht schon dann, wenn die Maßnahme bautechnisch fertiggestellt ist. Hinzukommen muss u. a. ferner, dass die Grundstücksflächen, auf denen die Erschließungsanlagen gebaut wurden, sich im städt. Eigentum befinden und die öffentliche Widmung stattgefunden hat.

Die Verjährungsfrist, das ist die Frist, bis zu der der Erschließungsaufwand auf die Anlieger umgelegt werden kann, beträgt 4 Jahre. Sie beginnt mit Anfang des Jahres, welches auf das Jahr der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage folgt.

## 7. Welche Grundstücke unterliegen der Beitragspflicht?

Der Beitragspflicht unterliegen alle erschlossenen Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung zulässig ist. Dabei ist es gleichgültig, ob das Grundstück bebaut oder unbebaut ist.

## 8. Nach welchen Kriterien wird der Erschließungsaufwand verteilt?

Der nach den tatsächlichen Ausbaukosten ermittelte und um den Anteil der Stadt gekürzte beitragsfähige Aufwand wird auf die einzelnen im Abrechnungsgebiet gelegenen Grundstücke entsprechend ihrer Grundstücksgrößen verteilt. Dabei wird auch die unterschiedliche Nutzung der jeweiligen Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.

Als Grundstücksfläche ist bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die durch die Anlage erschlossene Fläche zu berücksichtigen. Bei Grundstücken, die nicht vom Geltungsbereich eines Bebauungsplanes erfasst werden, wird die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 35 m ab der Straßenbegrenzungslinie angerechnet. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so wird die Grundstückstiefe durch die hintere Grenze der Bebauung oder gewerblichen Nutzung begrenzt.

Grundstücke und Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Anlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

Wie bereits erwähnt, ist neben der Grundstücksgröße auch die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß ein weiteres Verteilungskriterium. Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Vomhundertsatz vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

- |    |  |           |
|----|--|-----------|
| a) | bei eingeschossiger Bebaubarkeit             | 100 v. H. |
| b) | bei zweigeschossiger Bebaubarkeit            | 125 v. H. |
| c) | bei dreigeschossiger Bebaubarkeit            | 150 v. H. |
| d) | bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit  | 175 v. H. |
| e) | bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 200 v. H. |

Maßgebend ist die jeweils höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, die dem Bebauungsplan zu entnehmen ist oder wenn das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, die Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse. Bei unbebauten Grundstücken wird der Durchschnittswert der auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Vollgeschosse zugrunde gelegt.

Bei gewerblich oder industriell nutzbaren Grundstücken sowie Grundstücken in Kerngebieten erfolgt ein Zuschlag von 30 Prozentpunkten.

#### 9. Werden Nachlässe bei Eckgrundstücken und Grundstücken zwischen zwei Erschließungsanlagen gewährt?

Bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen wird den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten von Eckgrundstücken und Grundstücken zwischen zwei Erschließungsanlagen ein Nachlass von 30 % gewährt.

#### 10. Wann erfolgt die Abrechnung fertiggestellter Erschließungsanlagen und die Veranlagung der Betroffenen?

Da, wie unter Ziffer 4. ausgeführt, die Beiträge nach den tatsächlich entstandenen Ausbaukosten ermittelt werden, setzt die Abrechnung zunächst das Vorliegen sämtlicher Firmenrechnungen und die Prüfung derselben durch den Fachbereich Tiefbau und den Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung voraus. Nach Ausbau der Straße ist in der Regel eine Straßenschlussvermessung durch den Fachbereich Kataster und Vermessung erforderlich.

Anhand der fortgeschriebenen Katasterunterlagen sind alsdann die erschlossenen Grundstücke einschließlich ihrer Größen und Eigentumsverhältnisse zu ermitteln, ferner ihre baulichen oder gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht. Diese und noch weitere Arbeiten bzw. Feststellungen erfordern oft einen erheblichen Zeitaufwand, so dass die Beitragsveranlagung erst mehrere Monate nach Beendigung der Bauarbeiten erfolgen kann.

Unabhängig davon hat die Verwaltung jedoch die Möglichkeit, eine Vorausleistung auf den endgültig zu entrichtenden Beitrag zu erheben. In diesem Falle werden nach Beginn der Ausbaumaßnahmen ca. 80 % des zu erwartenden beitragsfähigen Aufwandes auf die Anlieger umgelegt.

#### 11. In welcher Zeit ist der Beitrag an die Stadt zu entrichten?

Der Beitrag ist grundsätzlich einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides zu entrichten. In besonderen Härtefällen kann auf Antrag die Zahlung des veranlagten Beitrages gestundet bzw. in angemessenen Raten abgetragen werden. Um das Vorliegen der Voraussetzungen prüfen zu können, ist der Stundungs- bzw. Ratenzahlungsantrag vom Beitragspflichtigen ausreichend zu begründen; insbesondere sind die Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie die Belastungen prüffähig darzustellen. Entsprechende Antragsvordrucke liegen beim Fachbereich Tiefbau bereit.

## 12. Wer ist beitragspflichtig?

Beitragspflichtig ist, wer zum Zeitpunkt der Zustellung des Bescheides im Grundbuch als Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter des Grundstückes eingetragen ist. Wenn der zu Beiträgen veranlagte Eigentümer oder Erbbauberechtigte mit dem Voreigentümer vertraglich vereinbart hat, dass dieser evtl. noch anfallende Anliegerbeiträge zu entrichten hat, so bleibt er dennoch gegenüber der Stadt der zur Zahlung Verpflichtete.

Evtl. getroffene privatrechtliche Vereinbarungen müssen somit auch privatrechtlich unter den Beteiligten ausgeglichen werden. Wenn das beitragspflichtige Grundstück mehreren Miteigentümern gehört, wird ein Miteigentümer nach Wahl der Stadt aufgrund der Gesamtschuldnerschaft zur Zahlung des Gesamtbeitrages durch Heranziehungsbescheid verpflichtet.

## 13. Wie können Veranlagungsbescheide angefochten werden?

Der Veranlagungsbescheid kann gegenüber der Stadt innerhalb eines Monats nach Zustellung durch Klage angefochten werden. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass die Klage die Zahlungspflicht nicht aufhebt. Lediglich bei ernstlichen Zweifeln an der Rechtmäßigkeit der Heranziehung kann die Aussetzung der Zahlungspflicht bis zur Entscheidung in der Hauptsache beim Verwaltungsgericht besonders beantragt werden.

Im Falle der positiven Entscheidung des Antrages sind für den Zeitraum der Aussetzung 0,5 % Zinsen pro Monat von dem endgültig festgesetzten Beitrag zu entrichten.

Leverkusen, 2015

Stadt Leverkusen

Der Oberbürgermeister – Fachbereich Tiefbau