

Grundgedanke

Erschließungsbeiträge werden für die erstmalige endgültige Herstellung von Erschließungsanlagen von den Grundstückseigentümern oder Erbbauberechtigten erhoben. Für den dadurch entstehenden Erschließungsvorteil erhebt die Stadt Forchheim zur Refinanzierung der Investitionen 90 v. H. der Herstellungskosten als Erschließungsbeitrag. Die Stadt Forchheim trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Rechtsgrundlagen

Erschließungsbeiträge werden nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuches (BauGB) und der danach erlassenen Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Forchheim erhoben.

Geltende Satzung ist derzeit die Satzung der Stadt Forchheim über die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 21.09.1990

Was sind Erschließungsanlagen?

Erschließungsanlagen sind

- die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze,
- die öffentlichen mit Kfz nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege),
- Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind,
- Parkflächen und Grünanlagen (mit Ausnahme von Kinderspielflächen) als Bestandteil der vorgenannten Anlagen oder soweit sie innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind,
- Immissionsschutzanlagen (Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen, wie z. B. Lärmschutzwälle).

Welche Kosten werden umgelegt?

Der Erschließungsaufwand umfasst die Kosten für

- Grunderwerb und Freilegung der Flächen
- die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschl. Unterbau, Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen
- die Herstellung von Rinnen, Randsteinen, Bürgersteigen, Radwegen und Beleuchtungseinrichtungen, Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen, die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen sowie die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern
- Fremdfinanzierungskosten der Stadt, die für die Herstellung der Erschließungsanlage entstanden sind.

Die Anschlusskosten für Kanal und Strom werden von den Stadtwerken separat abgerechnet.

Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?

Der Beitragspflicht unterliegen die von der Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen. Sogen. „Hinterliegergrundstücke“ sind von einer Anbaustraße her erschlossen, wenn zum Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflichten eine rechtlich unbedenkliche Zufahrt von der Anbaustraße über das Anliegergrundstück zum Hinterliegergrundstück besteht und diese den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend gesichert ist (Baulast).

Die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes auf die erschlossenen Grundstücke erfolgt nach der Verteilungsregelung des § 6 der Erschließungsbeitragssatzung (ES) der Stadt Forchheim.

Grundstücke, die von mehreren Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind auch zu mehreren Erschließungsanlagen – nach Maßgabe der Verteilungsregelung des § 6 (11) der Erschließungsbeitragssatzung (ES) gegebenenfalls unter Gewährung einer entsprechenden Vergünstigung – beitragspflichtig.

Wie wird der Erschließungsaufwand verteilt?

Der Erschließungsaufwand ist auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

Verteilungsmaßstäbe sind

1. die Grundstücksflächen

- Bei zulässiger gleicher Nutzung innerhalb des Abrechnungsgebietes wird der ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde nach den Grundstücksflächen verteilt.

2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

- Ist eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde verteilt, in dem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden.
Bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist beträgt der Nutzungsfaktor 1,0 - bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zusätzlich je weiteres Vollgeschoss 0,3.
- Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig genutzt werden oder genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.
- Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosshöhe die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5 (Bruchzahlen werden aufgerundet).

- Ist im Einzelfall eine größere Geschosshöhe zugelassen oder vorhanden, so ist diese zu Grunde zu legen.
- Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke (bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt die Zahl der Geschosse den Nutzungsfaktor).
- Ist in unbeplanten Gebieten oder in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festgesetzt, so ist bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen, bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken, die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern- Gewerbe- oder Industriegebiet liegen erhöht sich der Nutzungsfaktor um 50 v. H. Das Gleiche gilt für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden.
- Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen (das gilt nicht, wenn der Beitrag nur für eine Anlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen nicht erhoben worden sind oder erhoben werden sowie für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden).

Wann entsteht die Beitragspflicht?

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen. Darüber hinaus muss die Erschließungsanlage im Regelfall den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entsprechend hergestellt und dem öffentlichen Verkehr gewidmet sein. Der Erschließungsbeitrag kann auch durch Teilbeträge gesondert erhoben werden. Darunter entfallen lt. § 7 ES der Grunderwerb, die Freilegung, Fahrbahnen (auch Richtungsfahrbahnen), Radwege, Bürgersteige (zusammen oder einzeln), Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen, Beleuchtungseinrichtungen, Entwässerungseinrichtungen. Der Beitrag kann in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

Es können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlich endgültigen Erschließungsbeitrages verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende (z.B. auf Grund Eigentümerwechsels) nicht beitragspflichtig ist.

Außerdem besteht – soweit dies im Einzelfall zugelassen wird – die Möglichkeit der Ablösung des Erschließungsbeitrages im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht.

Wer ist Beitragspflichtiger?

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

Wann und wie sind die Erschließungsbeiträge zu zahlen?

Der Beitrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Beitragsbescheids fällig (die Vorauszahlung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorauszahlungsbescheids). Zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall kann der Erschließungsbeitrag in Raten oder in Form einer Rente gezahlt werden (ist die Finanzierung eines Bauvorhabens gesichert, so soll die Zahlungsweise nicht über zwei Jahre hinaus erstreckt werden – bei einer Verrentung ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid in eine Schuld umzuwandeln). Für die Dauer einer Stundung werden Zinsen i.H.v. 2 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank festgesetzt (§ 135 BauGB i.V.m. § 247 BGB). Grundstücke, die landwirtschaftlich oder als Wald sowie als Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes genutzt werden, ist der Beitrag so lange zinslos zu stunden, wie das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebs oder als Kleingarten genutzt werden muss.

Beispiel für die Berechnung eines Erschließungsbeitrages

<u>Beitragsfähiger Erschließungsaufwand:</u>	
tatsächliche Herstellungskosten	131.000,00 €
abzügl. 10% Anteil Stadt Forchheim	<u>13.100,00 €</u>
= beitragsfähiger Erschließungsaufwand	117.900,00 €
<u>Verteilungsfaktor:</u>	
beitragsfähiger Erschließungsaufwand	117.900,00 €
geteilt durch die Summe aller beitragspfl. Flächen	4.450,00 m ²
= Verteilungsfaktor	26,4943820 €/m ²
<u>Beitragspflichtige Fläche für Einzelgrundstück:</u>	
Bruttogrundstücksfläche	375,00 m ²
Bruttogrundstücksfl. x Nutzungsfaktor (zweigesch.)	1,30
= beitragspflichtige Fläche	487,50 m ²
<u>Erschließungsbeitrag:</u>	
Verteil.faktor x beitr.pfl. Fläche	26,4943820 (€/m ²) x 487,50 (m ²)
= Erschließungsbeitrag	12.916,01 €

Weitere Informationen

Weitere Auskünfte erhalten Sie im Stadtbauamt Forchheim, Bauverwaltungsamt, Birkenfelderstraße 4, Zimmer 10 und 11 während der Dienstzeiten:
Montag bis Donnerstag: von 08:00 bis 13:30 Uhr
Freitag: von 08:00 bis 12:30 Uhr
oder nach Terminvereinbarung.

Und so erreichen Sie uns:
Telefon: 09191/714-393 oder 714-251
Telefax: 09191/714-285

Stadt Forchheim
Bauverwaltungsamt

Das Bauverwaltungsamt informiert



www.forchheim.de

Erschließungsbeiträge

nach §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB)