

Satzung über Erschließungsbeiträge

kommentiert und erläutert von Hermann Deiml, Verwaltungsamtmann

INHALTSÜBERSICHT

Einleitung

- § 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages
- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlage
- § 3 Art und Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 4 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- § 5 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 6 Kostenspaltung
- § 7 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen
- § 8 Vorausleistungen
- § 9 Inkrafttreten

August 1978

HERM. DEIML-VERLAG

Kommunal- und Werbefach-Verlag Postfach 101462, 8900 Augsburg 1

Satzung über Erschließungsbeiträge

EINLEITUNG

Das Erschließungsrecht im Sinne des 6. Teils des BBauG ist in seinen wesentlichen Bestimmungen am 30.6.1961 in Kraft getreten. Inzwischen wurde das BBauG neu novelliert und neu bekannt gemacht. (BGBl.I S. 2257). Bei der Novellierung wurde der Katalog der beitragspflichtigen Erschließungsanlagen in § 127 BBauG erweitert. Außerdem hat das Bundesverwaltungsgericht durch Urteil vom 24.9.1976 und auch der Bayerische Verwaltungsgerichtshof mit Urteil vom 23.3.1978 festgestellt, daß der Verteilungsmaßstab in der bisherigen Satzung den Anforderungen des § 131 Abs.3 BBauG nicht genügt. Es war deshalb eine neue Satzung zu erlassen. Dieser Aufgabe hat sich der Bayerische Gemeindetag angenommen und das neue Satzungsmuster in Heft 6/7- 1978, Seite 103 der Verbandszeitschrift veröffentlicht.

Den Gemeinden wird empfohlen, das Satzungsmuster anzunehmen. Im nachfolgenden Teil wird das Satzungsmuster erläutert und in Bezug zu den einzelnen §§ des BBauG gebracht. Dadurch wird die Einarbeitung in die neue Satzung erleichtert und den Gemeinderäten und der Verwaltung wichtige Hinweise zum Erlaß der Satzung gegeben.

Der Erlaß dieser neuen Satzung ist sehr dringend, da die bisherige Satzung nicht mehr angewandt werden kann. Es besteht zur Zeit keine gültige Satzung. Der Erlaß von Erschließungsbescheiden ist deshalb zur Zeit nicht möglich.

Das Satzungsmuster des Bayerischen Gemeindetags über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen erhält folgende Fassung:

Die Rechtsgrundlage und der Mindestinhalt der Erschließungssatzung ergibt sich aus § 132 BBauG:

§ 132: Regelung durch Satzung

Die Gemeinden regeln durch Satzung

1. die Art und den Umfang der Erschließungsanlagen im Sinne des § 129,
2. die Art der Ermittlung und der Verteilung des Aufwands sowie die Höhe des Einheitssatzes,
3. die Kostenspaltung (§ 127 Abs. 3) und,
4. die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage.

Ohne Satzung kann kein Erschließungsbeitrag erhoben werden. Das nachfolgende Satzungsmuster erfaßt die vom Gesetz in Ziffer 1 - 4 geforderten Regelungen.

1. Art und Umfang der Erschließungsanlagen.
(Vgl.dazu § 2 der Satzung und §§ 127 Abs.2; 128 BBauG).
2. die Art der Ermittlung und der Verteilung.
(Vgl. dazu § 3 der Satzung und §§ 130, 131 Abs.2 BBauG).
3. die Kostenspaltung.
(Vgl.dazu § 6 der Satzung und § 127 Abs.3 BBauG).
4. die Merkmale der endgültigen Herstellung.
(Vgl.dazu § 7 der Satzung und § 128 Abs.1 Nr.2 und 133 Abs.2 BBauG).

Satzung über die Erschließungsbeiträge

Auf Grund des § 132 des Bundesbaugesetzes -BBauG -in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO -erläßt die Gemeinde Miltach folgende

Erschließungsbeitragssatzung

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (§§ 127 ff) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

Nach § 127 Abs. 1 BBauG ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung, Erschließungsbeiträge zu erheben. § 1 der Satzung dient zur Klarstellung dieser grundsätzlichen Verpflichtung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

- | | |
|--|---|
| <p>I. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in</p> | <p>bis zu einer Straßenbreite
(Fahrbahnen, Radwege
und Gehwege) von</p> |
| 1. Wochenendhausgebieten mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,2 | 7,0 m |
| 2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer 4 Geschoßflächenzahl bis 0,3 bei einseitiger Bebaubarkeit | 10,0 m
8,5 m |
| 3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten | |
| a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,7 bei einseitiger Bebaubarkeit | 14,0 m
10,5 m |
| b) mit einer Geschoßflächenzahl über 0,7 – 1,0 bei einseitiger Bebaubarkeit | 18,0 m
12,5 m |
| c) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 – 1,6 | 20,0 m |
| d) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6 | 23,0 m |
| 4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten | |
| a) mit einer Geschoßflächenzahl bis 1,0 | 20,0 m |
| b) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 – 1,6 | 23,0 m |
| c) mit einer Geschoßflächenzahl über 1,6 – 2,0 | 25,0 m |
| d) mit einer Geschoßflächenzahl über 2,0 | 27,0 m |
| 5. Industriegebieten | |
| a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 | 23,0 m |
| b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 – 6,0 | 25,0 m |
| c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 | 27,0 m |

II. für nicht zum Anbau bestimmte Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauG) 27,0 m

Der Einleitungs-Teilsatz entspricht § 127 Abs. 1 BBauG. Die in Abs. 1 der Satzung aufgeführten Arten der Erschließungsanlagen sind dem § 127 Abs. 2 BBauG entnommen.

ZWEITER ABSCHNITT: Erschließungsbeitrag

§ 127: Erhebung des Erschließungsbeitrags

(1) Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der folgenden Vorschriften.

(2) Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
3. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
4. Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Die in Abs. 1 der Satzung angesetzten Straßen breiten sind **Höchstbreiten**. Wenn diese Höchstbreite beim Ausbau überschritten werden, so ist die Mehrbreite von der Gemeinde zu tragen. Sie darf nicht auf die Anlieger abgewälzt werden. Liegen die tatsächlichen Maße beim Ausbau darunter, so können nur diese den Anliegern zugerechnet werden.

Zu beachten ist, daß in den Höchstbreiten des Abs. 1 Nr. 1 - 5. sowie in II die Fahrbahn sowie die Gehsteige und die Radwege mit enthalten sind.

So könnte die Straße in einem Gebiet mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,7 (s. Nr. 3a) wie folgt aussehen:

Gehsteig	2 m
Radweg	2 m
Fahrbahn	6 m
Radweg	2 m
Gehsteig	2 m
Höchstbreite:	14 m

Wäre in unserem Beispiel die Fahrbahn 10m breit und nur auf **einer Straßenseite** ein Gehsteig und ein Radweg von je 2 m Breite (= Höchstbreite 14), so ist die Straße trotzdem einheitlich abzurechnen und der Erschließungsaufwand auf alle Anliegen **gleichmäßig** zu verteilen.

III. für Parkflächen

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und II sind, bis zu 5,0 m soweit keine Standspuren vorgesehen sind,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und II genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15. v. H. der durch sie erschlossenen Grundstücke

Beitragsfähig ist auch der Aufwand für Parkflächen.

IV. für Grünanlagen

- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und II sind, bis zu einer weiteren Breite von, 4,0 m
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und II genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15. v. H. der durch sie erschlossenen Grundstücke

Beitragsfähig ist auch der Aufwand für Grünanlagen mit einer zusätzlichen Breite von 5,0 m bzw. 4,0 m. Soweit die Parkflächen und Grünflächen nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind (sog. selbständige Parkflächen oder Grünanlagen), sind sie beitragspflichtig bis zu einer Größe von 15 v. H. der durch sie erschlossenen Grundstücke. Wird durch eine Erschließungsanlage eine Grundstücksfläche von 10.000 qm erschlossen, so könnten Parkflächen und Grünanlagen von **je** 1500 qm mit zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gerechnet werden. Wäre die Parkfläche oder die Grünanlage größer, so wäre der den Satz von 15 v. H. überschreitende Teil **nicht** beitragspflichtig. Auch der Anteil von 15 v. H. ist

darauf zu untersuchen, ob er für die Erschließung des Baugebietes nach städtebaulichen Grundsätzen notwendig ist. In einem Wohnsiedlungsgebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern dürfte der Höchstsatz wohl kaum erreicht werden dürfen. In Gebieten mit verdichteter Bebauung, höherer Geschößflächenzahl, in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten wird dies wohl vorkommen. Vgl. auch Rd.Nr.13, 14.

V. für Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete bis zu 10 v. H. der durch sie erschlossenen Grundstücke.

Für die Kinderspielplätze gilt das unter 4, 4a gesagte sinngemäß. Hier ist jedoch nicht zu prüfen, ob der Höchstsatz von 10 v. H. für die Erschließung des Baugebietes notwendig ist. Der Höchstsatz von 10 v. H. der Fläche darf immer erreicht werden.

VI. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Art, Umfang und Herstellungsmerkmale dieser Anlagen werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

Bei der Novellierung des BBauG im Jahre 1976 (BGBl. Nr. 105 v. 25.8.76) wurde in § 127 Abs.2 BBauG die Nr. 5 eingefügt. Diese Bestimmung wird hier in die Satzung mit aufgenommen.

Da der Schutz der Baugebiete vor Immissionen wie auch die Einwirkung der Immissionen auf die Baugebiete sehr unterschiedlich ist, soll näheres jeweils durch eine auf die Baugebiete speziell abgestimmte Satzung geregelt werden. Unter Umständen wird es sogar notwendig sein, beitragsrechtliche Bestimmungen in diese Satzung mit aufzunehmen, da die Einwirkung der Immissionen auf die Grundstücke unterschiedlich ist und eine Heranziehung der Anlieger (vgl. § 5 der Satzung) nach der Grundstücksfläche oder der Geschößfläche allein die Vorteile der Grundstückseigentümer nicht immer gerecht ausgleichen kann.

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs.1 Nr. I bis VI gehören insbesondere die Kosten für

- a) den Erwerb der Grundflächen,
- b) die Freilegung der Grundflächen,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Radwege,
- f) die Bürgersteige,
- g) die Beleuchtungseinrichtungen,
- h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
- i) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
- j) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

Hier wird in der Satzung die Bestimmung des § 128 Abs. 1 BBauG 7 wiederholt und weiter ausgebreitet.

§ 128: Umfang des Erschließungsaufwands

(1) Der Erschließungsaufwand nach § 127 umfaßt die Kosten für

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen;
2. ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;
3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

§ 2 Abs.2 der Satzung stellt klar, welche Werte und Kosten zum Erschließungsaufwand gehören. Dazu werden einige Positionen erläutert:

a) Erwerb der Grundflächen

Hierzu zählen **alle** Kosten, die für den Erwerb notwendig waren (Kaufpreis, Notar, Grundstückskosten, Vermessung). Bei Tausch ist der Wert des abgegebenen Grundstückes einzusetzen.

b) Freilegung der Grundflächen

Hierzu gehören die Beseitigung und auch die Versetzung von Anlagen (Bauwerke, Zäune), die der Ausführung der Erschließungsanlage im Wege stehen.

c) Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen

Es gehören nur die Kosten für die Entwässerung der Erschließungsanlagen dazu, **nicht** jedoch die Kosten für die Entwässerung der Grundstücke.

Bei einer Mischkanalisation sind die Werte zu erreichen. Vgl. dazu Rd.Nr. 35 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung im Lose-Blatt-Werk Abgaben, Satzungen, Verordnungen oder im Handbuch für den Kommunalpolitiker in Bayern.

(3) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Gemeinde aus Ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

Wurden Straßenflächen nicht erworben, sondern aus dem Besitz der Gemeinde zur Verfügung gestellt, so kann auch der Wert dieser Flächen zum **Zeitpunkt der Bereitstellung** mit angerechnet werden. Der Zeitpunkt der Bereitstellung ist dann, wenn mit dem Bau der Erschließungsanlage oder zumindest mit den entscheidenden Vorarbeiten begonnen wurde. Als Wert ist der Verkehrswert nach § 142 BBauG anzusehen.

(4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfaßt auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

(5) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgasse enden, ist für die Fahrbahn des erforderlichen Wendehammers eine Gesamtbreite bis zur doppelten zulässigen Fahrbreite beitragsfähig.

BBauG § 128 Abs. 2 und 3

(2) Soweit die Gemeinden nach Landesrecht berechtigt sind, Beiträge zu den Kosten für Erweiterungen oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen zu erheben, bleibt dieses Recht unberührt. Die Länder können bestimmen, daß die Kosten für die Beleuchtung der Erschließungsanlagen in den Erschließungsaufwand nicht einzubeziehen sind.

(3) Der Erschließungsaufwand umfaßt nicht die Kosten für

1. Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen;
2. die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landstraßen I. und II. Ordnung, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als Ihre anschließenden freien Strecken erfordern.

Nach § 128 Abs. 1 Nr. 2 sind nur die Kosten für die erstmalige Herstellung dem Erschließungsbeitrag zu Grunde zu legen.

Beiträge für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen sind nach Art 5 KAG über eine gesonderte Straßenausbaubeitragsatzung abzurechnen.

§ 3

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

Die Rechtsgrundlage für § 3 der Satzung bildet § 130 BBauG.

§ 130: Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann nach den tatsächlich entstandenen Kosten oder nach Einheitssätzen ermittelt werden. Die Einheitssätze sind nach den in der Gemeinde üblicherweise durchschnittlich aufzuwendenden Kosten vergleichbarer Erschließungsanlagen festzusetzen.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

§ 130 bietet die Möglichkeit, den Erschließungsaufwand nach tatsächlich entstandenen Kosten oder nach Einheitssätzen abzurechnen.

In der Mustersatzung wird der Abrechnung nach tatsächlichen Kosten der Vorzug gegeben. Auf den ersten Blick erscheint eine Abrechnung nach Einheitssätzen einfacher. Auch ist bei dieser Regelung für den Beitragspflichtigen vorhersehbar, welche Erschließungskosten auf sein Grundstück treffen. Die Einheitssätze sind für die verschiedensten Anlagen (vgl. § 2 Abs. 1) zu ermitteln und jeweils der Kostenentwicklung anzupassen. Kleinere und mittlere Gemeinden haben wegen ihrer geringen Bautätigkeit nicht die Möglichkeit, die Kosten laufend zu vergleichen und anzupassen.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand entweder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.

Nach Abs.2 ist der beitragsfähige Erschließungsaufwand zu ermitteln

- für die einzelne Erschließungsanlage (z. B. einzelne Straße) oder
- für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage (z. B. eine längere Straße wird in Teilabschnitten hergestellt).

Beispiel: Die A-Straße wird nur zwischen der B-Straße und der C-Straße hergestellt. Die Herstellung (der Bau) zwischen der C-Straße und den folgenden Querstraßen wird vorerst nicht vorgenommen;

oder

- für mehrere Erschließungsanlagen, die eine Einheit bilden (z.B. wenn schmale Straßen und Wege (sog.Wohnstraßen mit breiteren Straßen (Zubringerstraßen, Sammelstraßen) so zusammenhängen, daß die Grundstücke erst durch die **Gesamtheit** dieser Anlagen ausreichend erschlossen werden und die Anlagen eine Einheit bilden). Die Rechtsprechung setzt hier strenge Maßstäbe an.

(3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Parkflächen (§ 2 Abs.1 Nr. III b), für Grünanlagen (§ 2 Abs.1 Nr. IVb), für Kinderspielplätze (§ 2 Abs. 1 Nr. V) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VI) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet.

Die Aufwendungen (Kosten) für die nach Satz 1 genannten Maßnahmen werden den Straßen, Wegen und Plätzen zugerechnet, zu denen sie gehören. Vgl. auch die Ausführung bei Rd. Nr. 4, 4a, und 14.

Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 4 Abs.2) der Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätze oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätze und Immissionsschutzanlagen, selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

Es kommt häufig vor, daß Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätze usw. für ein **größeres** Gebiet errichtet werden und dadurch auch zu mehreren Erschließungsanlagen gehören.

Da nach § 3 Abs. 2 Satz 1 der Satzung der Abrechnung der **einzelnen** Erschließungsanlage (Straße) die Regel ist und oftmals auch die Bildung einer Erschließungseinheit (§ 3 Abs. 2 Satz 2, letzter Halbsatz) an der rechtlichen Voraussetzung scheitert, so sind die Erschließungsanlagen abrechnungsmäßig aufzuspalten.

So ergibt sich für die Abrechnung der Straßen (und der Zugehörungen nach § 2 Abs. 2 der Satzung) ein anderes Abrechnungsgebiet als für die Abrechnung der Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielplätze usw. Vgl. auch Rd. Nr. 12!

§ 4

Anteil der Gemeinde und Abrechnungsgebiet

(1) Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Rechtsgrundlage ist § 128 Abs. 1 BBauG.

§ 129: Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

(1) Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwands können Beiträge nur insoweit erhoben werden, als die Erschließungsanlagen erforderlich sind, um die Bauflächen und die gewerblich zu nutzenden Flächen entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen (beitragsfähiger Erschließungsaufwand). Soweit Anlagen nach § 127 Abs.2 von dem Eigentümer hergestellt sind oder von ihm aufgrund der Verordnung über Garagen- und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzbl. I S.219) in der Fassung des Erlasses vom 13. September 1944 (Reichsarbeitsbl. I S.325) oder sonstiger baurechtlicher Vorschriften verlangt werden, dürfen Beiträge nicht erhoben werden. Die Gemeinden tragen mindestens 10 vom Hundert des beitragsfähigem Erschließungsaufwands.

(2) Kosten, die ein Eigentümer oder sein Rechtsvorgänger bereits für Erschließungsmaßnahmen aufgewandt hat, dürfen bei der Übernahme als gemeindliche Erschließungsanlagen nicht erneut erhoben werden.

Die von der Gemeinde zu tragenden 10 v. H. sind die unterste Grenze nach dem Gesetz (... mindestens ...zu tragen).

Die Gemeinde kann auch einen höheren Anteil tragen, doch hat sich seit dem Bestehen des Beitragsrechts der Mindestanteil von 10 v. H. als Regelsatz herausgestellt.

Bei der Festlegung des Beitragssatzes sollen die Gemeinden berücksichtigen, daß sie ja doch insgesamt **mehr** als 10 v. H. des Erschließungsaufwands bezahlen. So sind nicht alle Grundstücke beitragspflichtig und auch die Härtefälle (§ 135 Abs. 2-5 BBauG) bringen der Gemeinde eine verspätete oder auch gar keine Beitragszahlung.

Die Gemeinde ist verpflichtet, Erschließungsbeiträge zu erheben. Ein Verzicht ist unzulässig (vgl.Rd.Nr.2).

(2) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit gebildet, sind die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

Abs.2 setzt den Begriff des Abrechnungsgebietes fest. Zu einem Abrechnungsgebiet gehören alle Grundstücke, die durch eine Erschließungsanlage erschlossen werden. Dies kann eine einzelne Straße, ein Straßenabschnitt oder eine Erschließungseinheit sein.

(Vgl.Rd.Nr.12-14).

Die Bildung eines Abrechnungsgebietes ist notwendig, um den Erschließungsaufwand auf die Grundstücke verteilen zu können (vgl. § 5 Abs.1 der Satzung). Es ist zweckmäßig, das Abrechnungsgebiet in einen Plan (Abrechnungsplan) einzuzeichnen. Die Bildung eines Abrechnungsgebietes ist in der Regel kein einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 GO). Das Gebiet ist deshalb vom Gemeinderat oder von einem damit beauftragten beschließenden Ausschuß (Bauausschuß), Art. 32 GO, zu beschließen.

Vorbemerkung

Die Verteilung des Erschließungsbeitrages, also auch der § 5 der bisherigen Satzung, wurde auf eine neue Grundlage gestellt. Der Bayerische Gemeindetag führt dazu in Heft 6/7-1978, Seite 103 u.a. aus:

»Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 24. September 1976 -IV C 22.74 -, dessen Gründe auszugsweise in diesem Heft wiedergegeben werden, entschieden, daß es **unzulässig ist**, für neu erschlossene unbebaute Gebiete eine Verteilungsregelung anzuwenden, die über § 24 Abs.2 BauNVO auf § 17 BauNVO zurückgreift. Eine solche Verteilungsregelung wird, so stellte der erkennende Senat fest, dem § 131 Abs.3 BBauG nicht gerecht. Dem Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom -24.9.1976 ist folgender amtlicher Leitsatz vorangestellt:

„Ein Verteilungsmaßstab entspricht den Anforderungen des § 131 Abs.3 nur dann, wenn er auch für vorhandene oder zu erwartende neu zu erschließende unbeplante Gebiete eine Regelung vorsieht, die eine Verschiedenheit nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung berücksichtigt (im Anschluß an das Urteil vom 28. November 1975 - BVerwG IV C 45.74 -(Buchholz 406.11 § 132 BBauG Nr.20).

-§§ 131 Abs.3, 132 Nr.2 BBauG –“.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat sich mit Urteil vom 23.3.1978 -46VI76 -, dessen Entscheidungsgründe auszugsweise ebenfalls in diesem Heft wiedergegeben werden, der Rechtsauffassung des Bundesverwaltungsgerichts in der eingangs zitierten Entscheidung angeschlossen.

Damit steht fest, daß der Verteilungsmaßstab im Satzungsmuster des Bayerischen Gemeindetags für eine Erschließungsbeitragsatzung (Verbandszeitschrift Nr. 7/1974 S.141 ff) den Anforderungen des § 131 Abs.3 BBauG nicht genügt.

Weil die obergerichtliche Rechtsprechung zu dem Ergebnis gekommen ist, daß in **unbeplanten** Gebieten die Ermittlung der Geschoßfläche bzw. Geschoßflächenzahl nicht mit der notwendigen Bestimmtheit möglich ist, wird auf diesen Verteilungsmaßstab in der Neufassung des Satzungsmusters **verzichtet**. Anstelle der **zulässigen Geschoßfläche** soll künftig auf die **Zahl der zulässigen**, in **unbeplanten Gebieten** auf die **Zahl der überwiegend vorhandenen Geschosse** abgestellt werden.“

Beitragsgrundlage sind also nach dieser Satzung die zulässigen Geschosse (und nicht wie bisher die zulässige Geschoßfläche) und in unbeplanten Gebieten die Zahl der überwiegend vorhandenen Geschosse.

§ 5 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4 Abs.1) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 4 Abs.2) nach den Grundstücksflächen verteilt.

Verteilung bei **zulässiger gleicher** Nutzung (Bebauungsplan)

Die Verteilung nach Abs.1 kommt nur in einem Abrechnungsgebiet in Frage, in dem eine gleiche (= gleichmäßige) Nutzung **zulässig** ist. Das setzt voraus, daß die Nutzung rechtlich abgesichert ist, sonst ist sie nicht zulässig. Dies geschieht in der Regel durch einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG:

Hier wird der Erschließungsaufwand **nur** nach den Grundstücksflächen (vgl. Rd.Nr.20) verteilt.

(2) Ist einem Abrechnungsgebiet (§ 4 Abs. 2) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4 Abs.1) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 4 Abs.2) vervielfacht mit einem Nutzungsfaktor verteilt, der im einzelnen beträgt:

- | | |
|--|------|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist | 1,00 |
| 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je Vollgeschoß | 0,30 |

Verteilung bei **zulässiger** aber **unterschiedlicher** oder **sonstiger** Nutzung (Bebauungsplan)

Ist die Nutzung unterschiedlich, so kann der Erschließungsaufwand nicht nur auf die Grundstücksfläche verteilt werden. Der dem Beitragsrecht zu Grunde liegende Anspruch auf einen **Vorteilsausgleich** kann nur dann entsprochen werden, wenn bei einer unterschiedlichen oder sonstigen Nutzung sich diese Unterschiede in der Differenzierung des Beitrages auswirken.

So wird nach Ziffer 2 bei einer mehrgeschossigen Bebaubarkeit **je** zulässiges Vollgeschoß ein Nutzungsfaktor von 0,3 der Grundstücksfläche zugeschlagen. (Vgl.dazu auch Rd.Nr.24).

(3) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken im Bereiche eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

Grundstücke im Bereich eines **Bebauungsplanes**

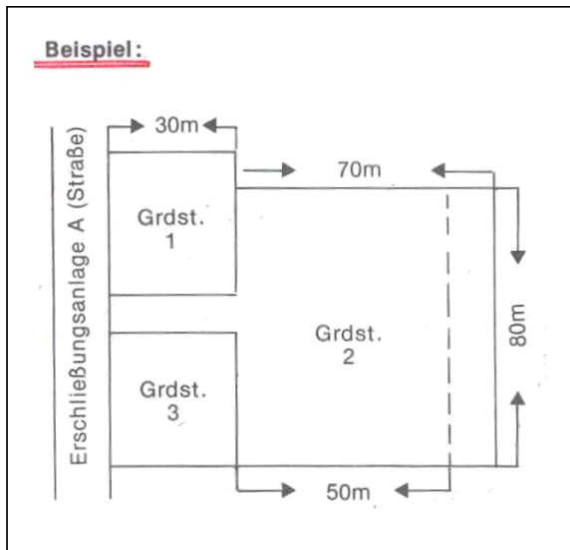
Abs.3 bestimmt, welche Grundstücksfläche zur Verteilung des Erschließungsaufwandes herangezogen wird.

Nach Ziffer 1 ist die Grundstücksfläche in der Regel mit der im Bebauungsplan festgesetzten Bauparzelle identisch.

Grundstücksfläche in **nichtgeplanten Gebieten**

In Gebieten, für die **kein** Bebauungsplan besteht oder im Bebauungsplan keine Festsetzungen über die Bauparzellen aufgenommen sind, wird die tatsächliche Grundstücksfläche herangezogen, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 50 m. Die Tiefe wird von der der Erschließungsanlage (Straße) zugewandten Grenze ab gemessen. Reicht die Bebauung oder die gewerbliche Nutzung (z. B. Lagerplatz) über diese 50 m hinaus, so ist die Tiefe des Grundstückes bis zur hinteren Grenze der Nutzung zu erweitern.

Satz 3 besagt, daß eine wegemäßige Verbindung bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt bleibt. Die 50-m-Grenze ist also bei einem Verbindungsweg nicht von der Erschließungsanlage (Straße) ab zu messen, sondern erst vom Grundstück aus.

Beispiel:

Die Grundstücke 1 und 3 haben eine Tiefe von 30m, sie sind voll heranzuziehen.

Das Grundstück 2 ist mit einem Stichweg zur Erschließungsanlage verbunden. Nach Satz 3 erfolgt die Berechnung der Fläche nicht von der Erschließungsanlage aus, sondern vom Grundstück selbst.

Die Berechnung sind hier $50\text{m} \times 80\text{m} = 4000\text{qm}$ zugrunde zu legen.

(4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig genutzt werden oder genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.

(5) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschößzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet. -

(6) Ist Im Einzelfall eine größere Geschößzahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

Zahl der **Geschosse** im Bereich eines **Bebauungsplanes**

Die Zahl der zulässigen Geschosse ergibt sich aus dem Bebauungsplan. Diese Geschosse sind der Berechnung zugrunde zu legen (Abs. 5 der a Satzung). Ist eine größere Geschößzahl zugelassen (z.B. durch eine Ausnahme im Baugenehmigungsverfahren) oder auch schon vorhanden (durch frühere Ausnahmegenehmigung oder weil ein Bebauungsplan erst nach der Bebauung des Grundstückes mit einer niedrigeren Zahl der Vollgeschosse erlassen wurde) so ist die zugelassene oder vorhandene Geschößzahl zugrunde zu legen.

(7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.

(8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist

1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen

Vollgeschosse maßgebend.

Zahl der Geschosse in **ungeplanten Gebieten**

Ist für ein Gebiet kein Bebauungsplan aufgestellt oder im Bebauungsplan keine Festsetzung über zugelassene Vollgeschosse enthalten, so werden die vorhandenen Geschosse der Berechnung zugrunde gelegt (Ziffer 1). Sind bebaubare Grundstücke unbebaut, so ist die Zahl der Vollgeschosse aus den bebauten Grundstücken der näheren Umgebung zu entnehmen (Ziffer 2).

Vgl. dazu auch Rd. Nr.24.

(9) Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschöß gerechnet.

Diese Bestimmung dient der Festsetzung einer fiktiven Geschosshöhe, wenn diese nicht feststellbar ist. Es werden 3,5m angefangene Bauwerkshöhe als ein Vollgeschoß gerechnet. Dies trifft oftmals bei Gewerbe- und Industriegebäuden zu, die übereinander gelagerte Produktionsstätten haben, die durch keine Geschoßdecke abgeteilt sind.

Beispiel:

Bei Mühlen wird das Getreide auf einen 12m hohen Turm gefördert und schichtweise nach unten verarbeitet (gemahlen, gereinigt usw.). Da je angefangene 3,5m als ein Vollgeschoß gerechnet werden, wären hier 4 Vollgeschosse anzurechnen.

Nicht anzuwenden wäre diese Bestimmung bei einem Gebäude mit einer lichten Höhe von über 3,5 m, wenn keine Produktion übereinander stattfindet.

Beispiel:

Eine Industriehalle ist 5,0 m hoch. In der Halle werden Maschinenteile produziert, die mit einem unter der Decke aufgehängten Kran jeweils transportiert werden.

(10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4 Abs. 2) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Absatz 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 0,5 zu erhöhen.

Gemischte **Nutzung** in einem Abrechnungsgebiet

Diese Satzungsbestimmung gilt für **geplante** und **nichtgeplante** Gebiete gleichermaßen. Zur Ermittlung des beitragspflichtigen Erschließungsaufwandes werden die in einem gemischt genutzten Abrechnungsgebiet (vgl. Rd.Nr. 19,21) liegenden Grundstücke mit gewerblicher Nutzung mit einem um 0,5 **erhöhten** Nutzungsfaktor (vgl. Abs. 2 der Satzung) der Beitragsverteilung zugrunde gelegt.

Das wären im Falle des Abs.2 Nr.1	1,5
und im Falle des Abs. 2 Nr. 2	0,8

(11) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach den Absätzen 3, 6 und 7 bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaligen Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden.

Grundstücke an **mehreren** Erschließungsanlagen

Für Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen (Eckgrundstücke) ist die Grundstücksfläche nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Der Zuschlag für die Vollgeschosse (Abs. 2 Nr. 2 der Satzung) bleibt voll erhalten.

Die für die Berechnung des Erschließungsbeitrages heranziehbare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Abs. 3, 6 und 7 der Satzung.

Die Ermäßigung für diese Grundstücke gilt nur, wenn ein Erschließungsbeitrag oder sonstiger Beitrag für die erstmalige Herstellung für beide Straßen erhoben wird bzw. erhoben worden ist. Ebenso gilt die Ermäßigung nur für Grundstücke, die überwiegend Wohnzwecken dienen.

Nr.1 und 2 schließt die Ermäßigung aus.

(12) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Absatz 11 entsprechend, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 50 m beträgt.

Grundstücke **zwischen** zwei Erschließungsanlagen

Auch für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen (z.B. je eine Straße auf der Vorder- und Rückseite des Grundstückes), gilt die Ermäßigung von 2 Dritteln, wenn der Abstand zwischen beiden Straßen weniger als 50m beträgt. Vgl. dazu auch Rd.Nr. 25. Die Erläuterung dazu gilt entsprechend.

§ 6 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Bürgersteige,
6. die Sammelstraßen,
7. die Parkflächen,
8. die Grünanlagen,
9. die Beleuchtungseinrichtungen,
10. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

Das BBauG räumt in § 127 Abs.3 die Kostenspaltung ein:

(3) Der Erschließungsbeitrag kann für den Grunderwerb, die Freilegung und für Teile der Erschließungsanlagen selbständig erhoben werden (Kostenspaltung).

Der Wortlaut dieser Bestimmung besagt, daß die Kostenspaltung eine **selbständige** Abrechnung für Teile der Erschließungsanlage ist. Die Abrechnung setzt voraus, daß die in § 6 der Satzung aufgeführten Teile auch **abgeschlossen** sind. Den Zeitpunkt stellt die Gemeinde durch Beschluß fest. Der Beschluß muß genau feststellen, welche Teile der Erschließungsanlage abgeschlossen bzw. fertiggestellt sind. Vgl. dazu Rd.Nr.28.

Zur Kostenspaltung ist die Gemeinde nicht verpflichtet, da es sich um eine Kann-Bestimmung handelt. Die Kostenspaltung empfiehlt sich aber immer dann, wenn sich die Baumaßnahme erheblich hinauszieht. So werden in Neubaugebieten die Bürgersteige oftmals erst fertiggestellt, wenn alle Verkabelungen eingebracht und auch die Zaunsockel fertiggestellt sind. Hier könnten leicht im Wege der Kostenspaltung erhebliche Baukosten vorweg abgerechnet werden. Dies dient nicht nur der Gemeinde, sondern auch den Anliegern.

Auf Grund der Satzungsbestimmung in Nr. 3 kann die in ihrer **Gesamtheit** abgerechnet werden. Nach den bisherigen Satzungen konnten auch Teile der Fahrbahn, z.B. der Unterbau, selbständig abgerechnet werden. Dies ist jetzt auch nicht mehr möglich.

§ 7

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:

1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
3. Anschluß an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.

(2) Bürgersteige und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.

(3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Kinderspielplätze sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen ihrer Zweckbestimmung entsprechend gestaltet und mit stationären oder beweglichen Spielgeräten ausgestattet sind.

In § 7 der Satzung werden, wie in § 132 Nr.4 gefordert, die Merkmale einer endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage festgelegt. Nur wenn diese Merkmale erfüllt sind, kann ein Beitrag erhoben werden.

Die Merkmale gelten für die Kostenspaltung entsprechend. So dürfen z. B. Bürgersteige (§ 6 Nr. 5 der Satzung) erst abgerechnet werden, wenn nach § 7 Abs. 2 die Abgrenzung gegenüber der Fahrbahn, der notwendige Unterbau und die Decke fertiggestellt sind.

(5) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 mit 4 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Gemeinde das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für den Erschließungsanlagen erforderlichen Grundstücken erlangt.

Nachbemerkung:

Voraussetzung für die Beitragserhebung – jedoch nicht Merkmal einer endgültigen Herstellung – ist die Widmung der Straßen. Nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BbauG, § 2 Abs.1 I der Satzung sind nur **öffentliche** Straßen, Wege und Plätze Erschließungsanlagen im Sinne dieses Gesetzes.

Dies setzt aber eine Widmung voraus. Dies gilt jedoch nicht für die Kostenspaltung und für die Vorausleistungen nach § 8 der Satzung.

Die bisherige Satzung hatte in § 7 Abs. 4 festgelegt, daß die Gemeinde, ähnlich wie jetzt noch bei der Kostenspaltung (vgl. Rd.Nr. 27) durch Beschluß die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen festgestellt. Dieser Beschluß war zu veröffentlichen. Die neue Satzung sieht dies nicht mehr vor. Es empfiehlt sich aber weiterhin, die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage vom Gemeinderat feststellen zu lassen. Diese Feststellung ist nämlich kein einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung. Auf die Bekanntmachung des Beschlusses kann verzichtet werden. Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger bzw. der Beitragspflichtigen ist aber kein Nachteil.

§ 8

Vorausleistung

Im Falle des § 133 Abs. 3 BBauG werden Vorausleistungen in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben.

In § 133 Abs. 3 BBauG heißt es:

(3) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf diesem Grundstück genehmigt wird. Die Gemeinde kann Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrages im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht treffen.

Die Erhebung einer Vorausleistung ist an die Genehmigung eines Bauvorhabens gebunden. Wird kein Bauvorhaben genehmigt, kann keine Vorausleistung erhoben werden. Finanziert nun eine Gemeinde die Erschließungsmaßnahmen durch Darlehen und rechnet die Zinsen in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand mit ein, so werden diejenigen, die eine Vorausleistung zu tragen haben, doppelt belastet. Zum einen mit dem Verlust des eigenen Zinses durch die Vorausleistung, zum anderen durch den Zins im Erschließungsaufwand. Bei einer Finanzierung der Maßnahme durch Darlehen ist zweckmäßig keine Vorausleistung zu erheben.

Zur Erhebung von Vorausleistungen besteht auch keine Verpflichtung. Die Gemeinde ist dazu lediglich berechtigt. Auch muß zwischen der Erhebung einer Vorausleistung und der Herstellung der Erschließungsanlage ein zeitlicher Zusammenhang bestehen.

§ 9

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 16.01.1979 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragsatzung vom 01.04.1973 außer Kraft.

Hierzu schreibt der BayGT in Heft 6/7-1978 der Verbandszeitschrift:

»Das Bundesverwaltungsgericht hat in ständiger Rechtsprechung festgestellt, daß Erschließungsbeitragsatzungen rückwirkend in Kraft gesetzt werden dürfen. Soweit dafür ein Bedürfnis besteht, insbesondere deshalb, weil Erschließungsbeitragsbescheide angefochten sind, wird zur Beachtung auf die Vorschrift des Art. 25 Abs.1 GO verwiesen.«

Die an sonst genehmigungsfreie Satzung wird durch eine rückwirkende Inkraftsetzung genehmigungspflichtig. Dies besagt der oben zitierte Art. 25 Abs.1 GO.

Miltach 08. Jan. 1979

Gemeinde Miltach

gez.

(R ö I I)

1. Bürgermeister

Weitere Bestimmungen des BBauG

SECHSTER TEIL

Erschließung

Erster Abschnitt: Allgemeine Vorschriften

§ 123

Erschließungslast

- (1) Die Erschließung ist Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt.
- (2) Die Erschließungsanlagen sollen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein.
- (3) Die Gemeinde kann die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen.
- (4) Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht.
- (5) Die Unterhaltung der Erschließungsanlagen richtet sich nach landesrechtlichen Vorschriften.

§ 124

Grundsätze für die Durchführung der Erschließung

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates, Richtlinien über die städtebaulichen Grundsätze der Erschließung aufzustellen.

§ 125

Bindung an den Bebauungsplan

- (1) Die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen setzt einen Bebauungsplan voraus. Sie hat sich nach seinen Festsetzungen zu richten.
- (2) Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, so dürfen diese Anlagen nur mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde hergestellt werden. Dies gilt nicht, wenn es sich um Anlagen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile handelt, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist. Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn die Herstellung der Anlagen den in § 1 Abs. 4, 6 und 7 bezeichneten Anforderungen widerspricht.

§ 126

Pflichten des Eigentümers

(1) Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
 2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
- auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

(2) Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch das Anbringen oder das Entfernen der in Absatz 1 bezeichneten Gegenstände entstehen, zu beseitigen; er kann statt dessen eine angemessene Entschädigung in Geld leisten. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde; vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

(3) Der Eigentümer hat sein Grundstück mit der von der Gemeinde festgesetzten Nummer zu versehen. Im übrigen gelten die landesrechtlichen Vorschriften. Neben den dieser Ausarbeitung voran stehenden §§ 123 -126 BBauG und den in die Erläuterungen zur Satzung eingearbeiteten Bestimmungen des BBauG sind noch die nachfolgenden §§ zu beachten.

§ 128

Umfang des Erschließungsaufwands

(3) Der Erschließungsaufwand umfaßt nicht die Kosten für

1. Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen;
2. die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landstraßen I. und II. Ordnung, soweit die Fahrbahnen dieser Strassen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern.

§ 131

Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands

(1) Der ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand für eine Erschließungsanlage ist auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

(2) Verteilungsmaßstäbe sind

1. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung;
2. die Grundstücksflächen;
3. die Grundstücksbreite an der Erschließungsanlage.

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden.

(3) In Gebieten, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erschlossen werden, sind, wenn eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, die Maßstäbe nach Absatz 2 in der Weise anzuwenden, daß der Verschiedenheit dieser Nutzung nach Art und Maß entsprochen wird.

§ 133

Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht

(1) Der Beitragspflicht unterliegen Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen. Erschlossene Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, unterliegen der Beitragspflicht, wenn sie nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Bebauung anstehen. Die Gemeinde gibt bekannt, welche Grundstücke nach Satz 2 der Beitragspflicht unterliegen; die Bekanntmachung hat keine rechtsbegründende Wirkung.

(2) Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des § 128 Abs. 1 Nr. 3 entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

(3) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf diesem Grundstück genehmigt wird. Die Gemeinde kann Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrags im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht treffen.

(4) Soweit Erschließungsanlagen bereits hergestellt sind, entsteht die Beitragspflicht mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes. Die Gemeinde gibt bekannt, welche Erschließungsanlagen hergestellt sind und für welche Anlagen Teilbeträge erhoben werden; die Bekanntmachung hat keine rechtsbegründende Wirkung.

§ 134

Beitragspflichtiger

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Zustellung des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks 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.

(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Absatzes 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 3 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

§ 135

Fälligkeit und Zahlung des Beitrags

(1) Der Beitrag wird einen Monat nach der Zustellung des Beitragsbescheids fällig.

(2) Die Gemeinde kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall, insbesondere soweit dies zur Durchführung eines genehmigten Bauvorhabens erforderlich ist, zulassen, daß der Erschließungsbeitrag in Raten oder in Form einer Rente gezahlt wird. Ist die Finanzierung eines Bauvorhabens gesichert, so soll die Zahlungsweise der Auszahlung der Finanzierungsmittel angepaßt, jedoch nicht über zwei Jahre hinaus erstreckt werden.

(3) Läßt die Gemeinde nach Absatz 2 eine Verrentung zu, so ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid in eine Schuld umzuwandeln, die in höchstens zehn Jahresleistungen zu entrichten ist. In dem Bescheid sind Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen. Der jeweilige Restbetrag ist mit höchstens 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen. Die Jahresleistungen stehen wiederkehrenden Leistungen im Sinne des §10 Abs.1 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes gleich.

(4) Werden Grundstücke landwirtschaftlich genutzt, so kann der Beitrag so lange gestundet werden, wie das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Betriebs genutzt werden muß.

(5) Im Einzelfall kann die Gemeinde auch von der Erhebung des Erschließungsbeitrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch für den Fall vorgesehen werden, daß die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist.