



Landeshauptstadt
Düsseldorf

Erschließungsbeiträge Kurzinformation



Grundgedanke

Erschließungsbeiträge werden erhoben, weil Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigte durch städtische Investitionen Vorteile erhalten. Sie entstehen durch den Ausbau von Erschließungsanlagen, z. B. einer Straße. Erst dadurch wird ein Grundstück bebaubar. Dafür verlangt die Stadt eine finanzielle Gegenleistung. Sie besteht in der Zahlung eines Erschließungsbeitrages.

Leistung und Gegenleistung stehen sich gleichwertig gegenüber. Unerheblich sind dabei die teilweise jahrzehntelange Dauer des Straßenausbaus und der Zeitpunkt, in dem das Grundstück bebaut wird.

Rechtsgrundlagen

Erschließungsbeiträge werden nach den Vorschriften der §§ 123 bis 135 des Baugesetzbuches und der danach erlassenen Erschließungsbeitragssatzung erhoben. Entsprechende Vorschriften gibt es seit 1875.

Was sind Erschließungsanlagen?

Erschließungsanlagen sind:

- öffentliche Straßen, Wege und Plätze, an denen Grundstücke bebaut werden können;
- öffentliche, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
- öffentliche Grünanlagen, soweit sie innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
- Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. Lärmschutzwälle).

Welche Kosten werden verteilt?

Erschließungsaufwand umfaßt:

- Die Kosten für den Erwerb der Straßenfläche und die Kosten für die Freilegung der Straßenfläche (z. B. Beseitigung von Bewuchs, Gebäuden, Altlasten).
- Die Kosten für die erstmalige Herstellung der Straßenfläche einschließlich ihrer Entwässerung und Beleuchtung. Die Kosten der Grundstücksentwässerung werden nicht berücksichtigt.
- Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Versiegelung des Bodens für den Straßenbau notwendig werden (z. B. Anpflanzung von Grün).
- Finanzierungskosten.

Der Erschließungsaufwand wird nach tatsächlichen Kosten berechnet. Dies hat die Stadt in der Erschließungsbeitragsatzung festgelegt.

Die Stadt trägt 10 % des Aufwandes für die Erschließungsanlage, 90 % werden auf die erschlossenen Grundstücke verteilt. Die Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes, die Verteilung auf die Grundstücke sowie das Erhebungsverfahren sind durch Gesetz und Rechtsprechung im Einzelnen geregelt.

Wer muss sich an den Kosten beteiligen?

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf öffentliche Straßen, Wege und Plätze als Normalfall der abzurechnenden Erschließungsanlage.

Beitragspflichtige Grundstücke

Beitragspflichtig sind die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten der von einer Erschließungsanlage erschlossenen bebauten und bebaubaren Grundstücke. Grundstücke sind erschlossen, wenn sie an die Straße grenzen oder rechtlich und tatsächlich an die Straße angebunden werden können. Grundstücke an mehreren Straßen werden auch mehrfach erschlossen. Diese Grundstücke werden nicht in vollem Umfang mehrfach beitragspflichtig.

Der ermittelte Aufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach ihrer Größe verteilt, wobei die unterschiedliche Bebauung und Nutzung berücksichtigt wird.

Entstehen der Beitragspflicht

Voraussetzungen:

- der Ausbau muss den Herstellungsmerkmalen der Erschließungsbeitragsatzung entsprechen;
- die Stadt ist Eigentümerin der Straßenfläche;
- die Straße ist dem öffentlichen Verkehr gewidmet;
- die Straße entspricht u. a. einem Bebauungsplan.

Veranlagungsverfahren

Ein Beispiel

Mit dem Bau einer 200 Meter langen Straße wurde vor vielen Jahren begonnen. Nach dem Straßenkanal und der Beleuchtungsanlage wurden die Fahrbahn, die Gehwege und ein Parkstreifen in mehreren Abschnitten ausgebaut. Das Straßenland wurde kontinuierlich während des gesamten Ausbaueiterraumes erworben. Der Straßenausbau entspricht nun den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Nach förmlicher Widmung für den öffentlichen Verkehr ist die Beitragspflicht entstanden.

Folgender Aufwand ist entstanden

Fahrbahn	80.000 EUR
Gehwege	35.000 EUR
Parkstreifen	25.000 EUR
Beleuchtung	17.500 EUR
Grunderwerb	20.000 EUR
Finanzierungskosten	20.000 EUR
Mischwasserkanal	60.000 EUR
zusammen	257.500 EUR

Grundsätzlich wird nur der auf die Straßenentwässerung entfallende Anteil in die Berechnung einbezogen. Daher werden von den Kanalbaukosten bei

Mischwasserkanälen 76 % hier 45.600 EUR nicht berücksichtigt.

Bei Trennkanalisation werden 50 % der Kanalbaukosten des Regenwasserskanales nicht berücksichtigt. Das ist der Anteil der Grundstücksentwässerung, für den Entwässerungsgebühren bezahlt werden.

Von den verbleibenden 211.900 EUR übernehmen die Anlieger 90 % 190.710 EUR

Die Grundstücke sind teilweise 2- und 3geschossig bebaut. Außerdem ist auch ein Handwerksbetrieb erschlossen. Insgesamt sind alle Grundstücke 16.000 qm groß. Wegen der unterschiedlichen Nutzung werden verschiedene Vervielfältiger auf die einzelnen Grundstücke angewandt. Die bewertete Gesamtfläche der Grundstücke beträgt 23.500 qm.

Das ergibt einen Betrag je qm von

rund 8,12 EUR/qm

(190.710 EUR geteilt durch 23.500 qm).

Die Erschließungsbeiträge für einzelne Grundstücke erreichen folgende Größenordnungen:

Reihenhausgrundstück

250 qm, 2geschossig bebaut, der Vervielfältiger von 150 % ergibt eine bewertete Fläche von 375 qm und einen Erschließungsbeitrag von (375 qm x 8,12 EUR/qm)

rund

3.045 EUR

Grundstück mit Mietwohnhaus

850 qm, 3geschossig bebaut, der Vervielfältiger beträgt 175 %, die bewertete Fläche somit 1.487,5 qm x 8,12 EUR/qm, also

rund

12.078 EUR

Grundstück mit Handwerksbetrieb

1.300 qm, 2geschossig bebaut, der Vervielfältiger von 150 % wird um 50 % auf 200 % wegen der gewerblichen Nutzung erhöht, die bewertete Fläche von 2.600 qm mit 8,12 EUR/qm multipliziert, ergibt einen Erschließungsbeitrag von

rund

21.112 EUR

Erschließungsbeiträge sind grundsätzlich auch bei Einlegung eines Rechtsmittels innerhalb eines Monats zu bezahlen.

Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Bauverwaltungsamt in Zusammenarbeit mit
dem Amt für Kommunikation

Redaktion
Ines Goldstein

Titelfoto
Angelika Schwarz

Druckbetreuung
Stadtbetrieb Zentrale Dienste

VIII/15-.5

www.duesseldorf.de