



Erschließungsbeiträge für den Endausbau der *Kanalstraße*

Informationsveranstaltung am 2. Mai 2017

Referat 2
Amt für Finanzen
Sachgebiet
Anliegerleistungen und
Straßenrecht

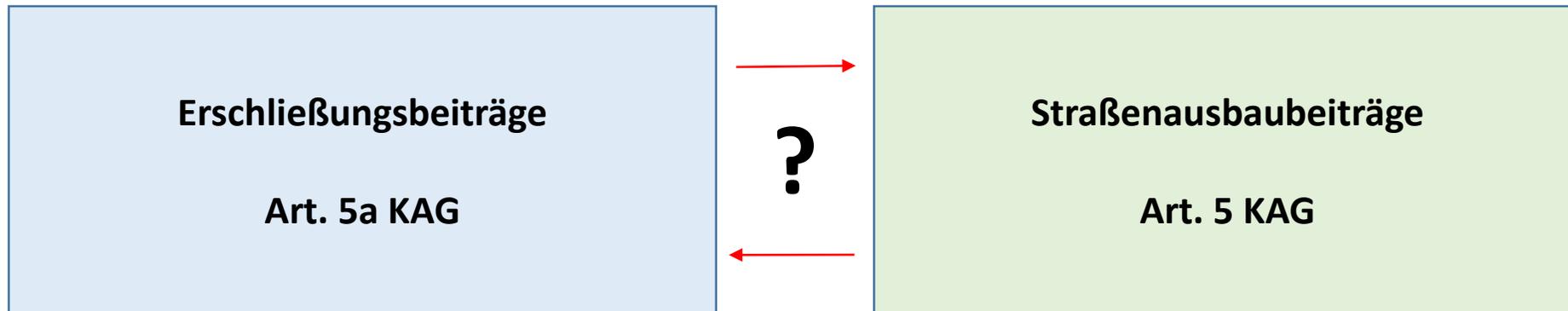


Erschließungspflicht und Refinanzierung des Aufwands

Die Stadt Landshut ist zur Erschließung der Baugebiete **verpflichtet**.

Die Refinanzierung des entstehenden Aufwands richtet sich entweder nach **Erschließungsbeitragsrecht** für die erstmalige endgültige Herstellung der Straße oder nach **Ausbaubeitragsrecht** für der Erneuerung.

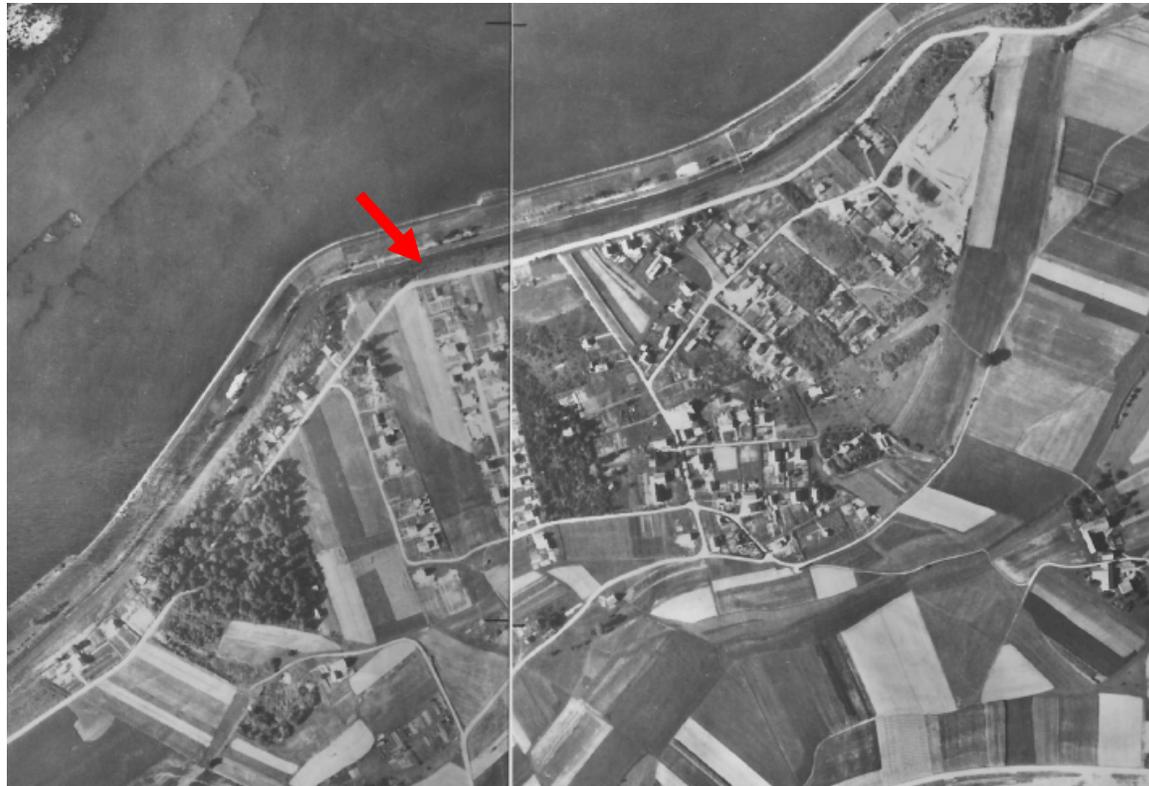
Es stellt sich deshalb zuerst die Frage, welches Rechtsgebiet überhaupt einschlägig ist.



Anwendbarkeit des Erschließungsbeitragsrechts I

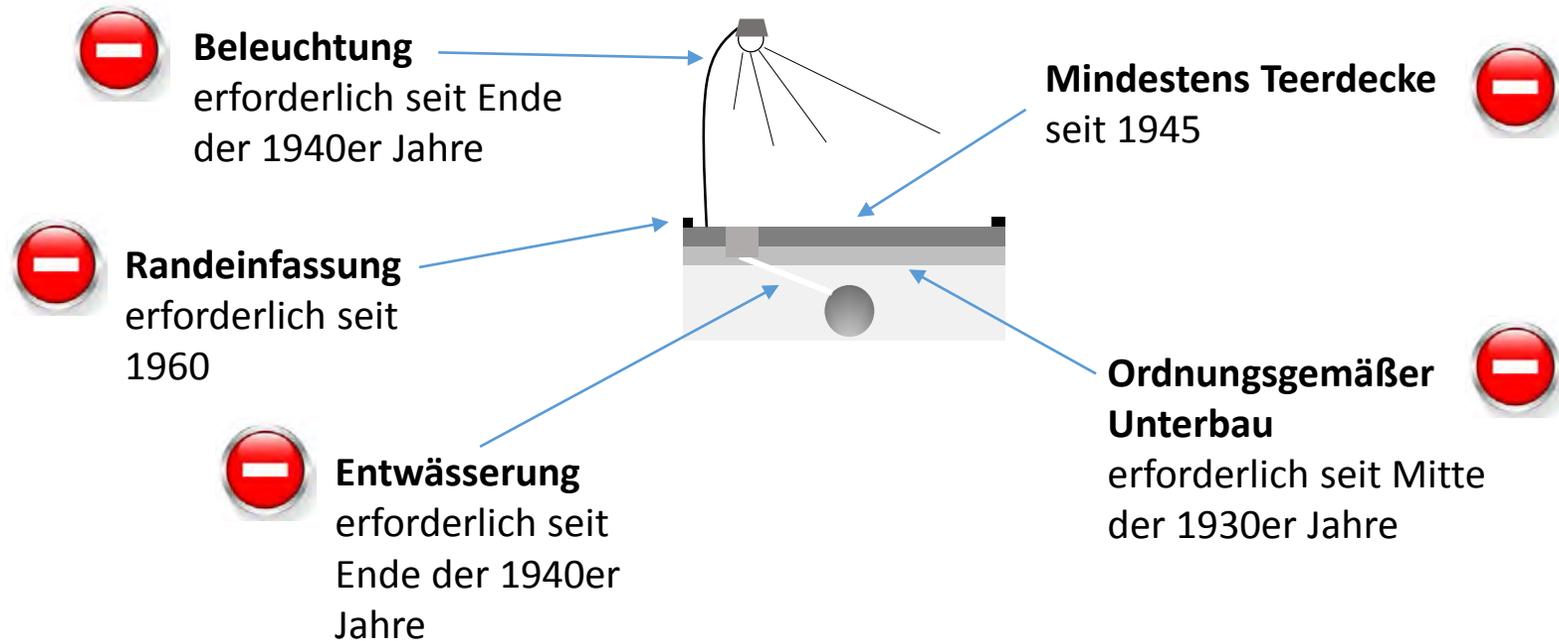
Die *Kanalstraße* hatte bereits vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) am **29. Juni 1961** auf Teilstrecken Anbaubestimmung.

Kanalstraße 1954



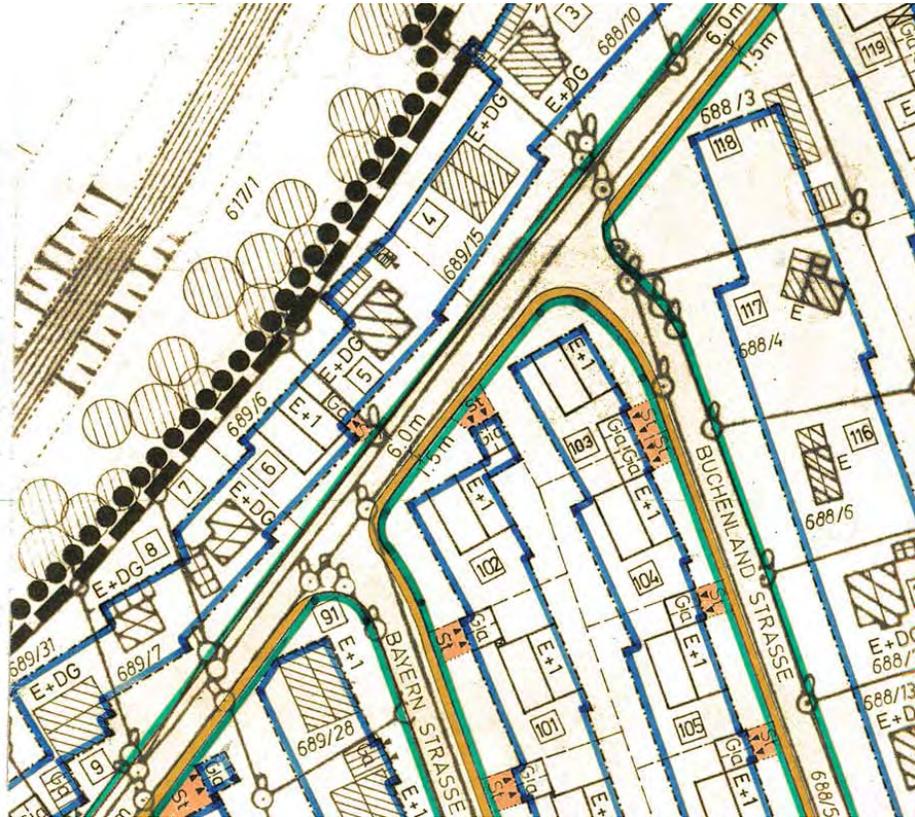
Anwendbarkeit des Erschließungsbeitragsrechts II

Für die Erschließungsanlagen, die vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am **29. Juni 1961** den zu stellenden Anforderungen entsprochen haben, darf kein Erschließungsbeitrag erhoben werden (§ 242 Abs. 1 BauGB). Statt dessen wäre ein Straßenausbaubeitrag zu erheben.



Die Merkmale richten sich nach den Anforderungen in einem „kleinen Dorf“ bzw. in einem „Neubaugebiet“ in einer ländlichen Gegend (vor der Eingemeindung am 01.08.1974).

Erschließungsfunktion der *Kanalstraße*



Die Erschließung wird durch die *Kanalstraße* sichergestellt.



Erschließungsanlage

Anbaustraße (Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG)

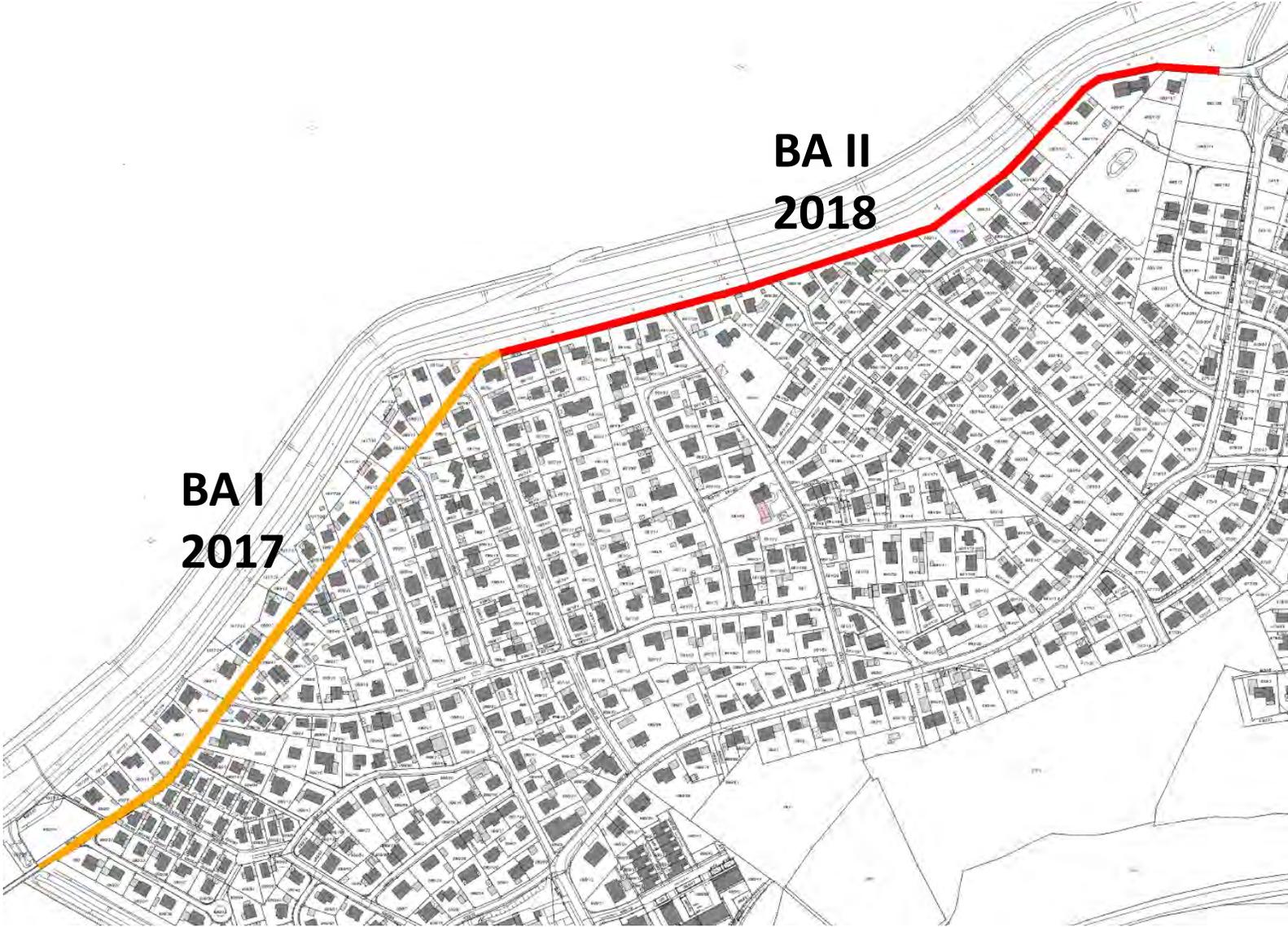
Anlagenabgrenzung I

Maßgeblich ist *natürliche Betrachtungsweise* eines durchschnittlichen Verkehrsteilnehmers.



Anlagenabgrenzung II

Die erstmalige endgültige Herstellung erfolgt in Bauabschnitten



Anlagenabgrenzung III

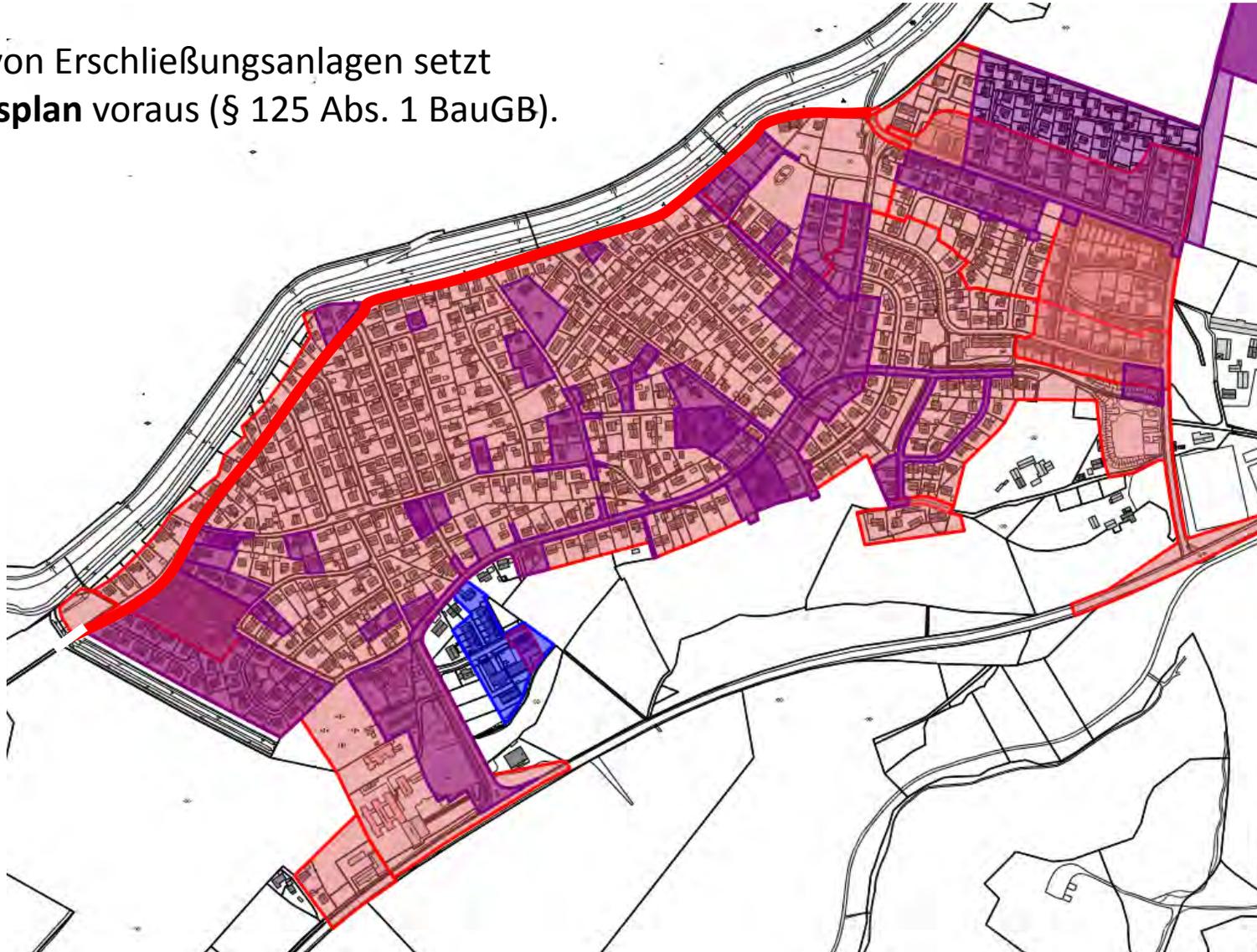
Die teilweise beidseitige und teilweise einseitige Anbaubarkeit ist bei der Anlagenabgrenzung **unerheblich**.



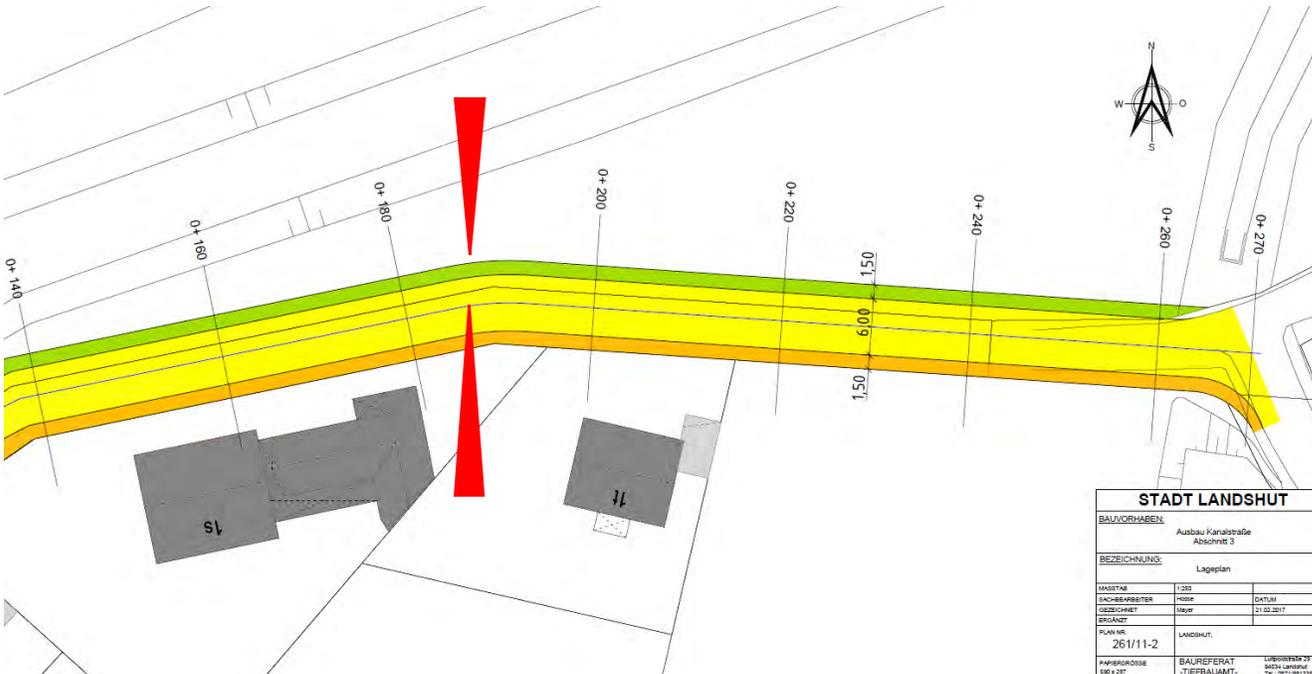
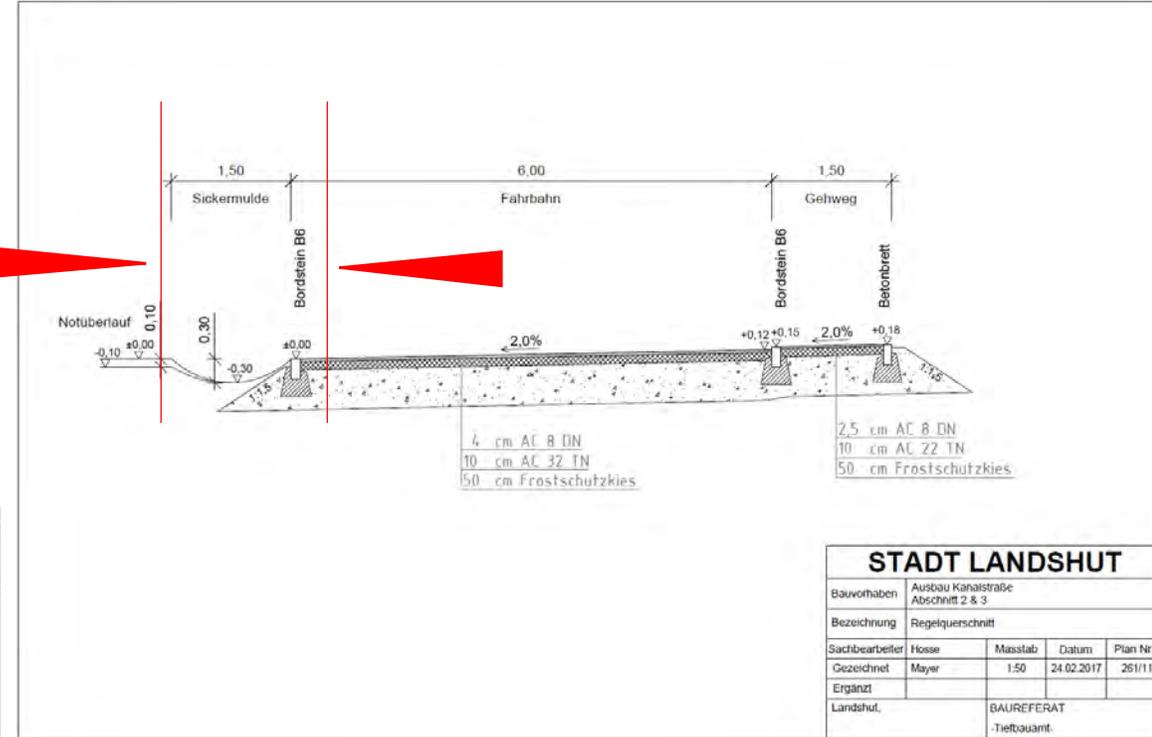
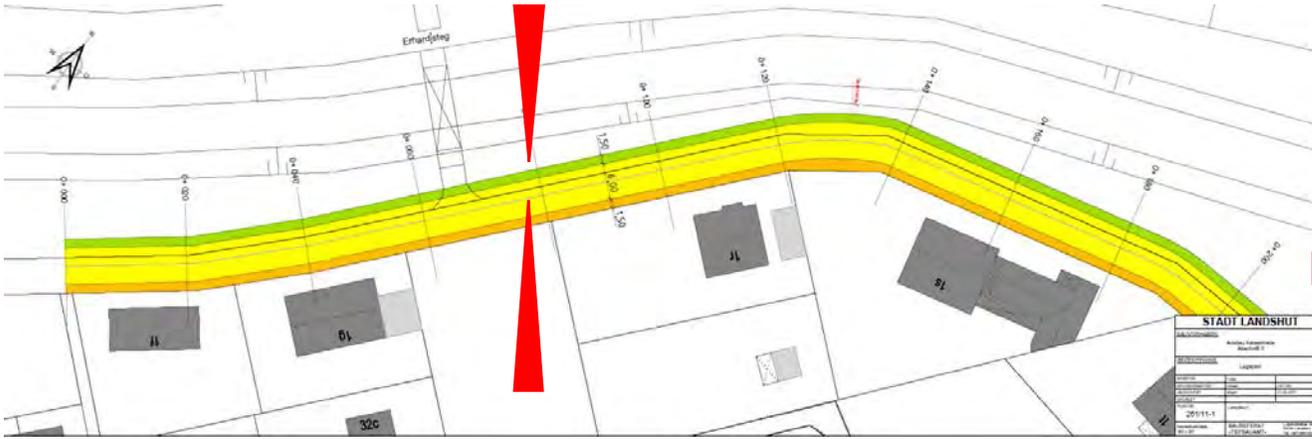
Dieser Umstand steht einer **abschnittweisen** Erhebung von Erschließungsbeiträgen entgegen.
Es bestünde in den Beitragssätzen der beiden Abrechnungsabschnitte eine erhebliche Disparität.

Planungsrechtliche Grundlagen

Die Herstellung von Erschließungsanlagen setzt einen **Bebauungsplan** voraus (§ 125 Abs. 1 BauGB).



In der Straßenbreite bedarf es teilweise (BA II) noch der Erteilung einer **Genehmigung** nach § 125 Abs. 2 BauGB durch den Bausenat des Stadtrates.



STADT LANDSHUT				
Bauvorhaben	Ausbau Kanalstraße Abschnitt 2 & 3			
Bezeichnung	Regelquerschnitt			
Sachbearbeiter	Hosse	Maßstab	Datum	Plan Nr.
Gezeichnet	Mayer	1:50	24.02.2017	261/11
Ergänzt				
Landshut,		BAUREFERAT		
		Tiefbauamt		

STADT LANDSHUT				
BAUVORHABEN				
Ausbau Kanalstraße Abschnitt 3				
BEZEICHNUNG				
Lageplan				
MAßSTAB	1:200	DATUM		
SACH-BEARBEITER	Hosse	DATUM		
GEZEICHNET	Mayer	24.02.2017		
ERGÄNZT				
PLAN-NR.	261/11-2	LANDSHUT,		
PAPIERGRÖßE	A4	BAUREFERAT		
NR. 1/2017		TIEFBAUAMT		

Erschließungsbeitrag

Die Gemeinden sind gemäß Art. 5a Abs. 1 KAG zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen **verpflichtet**.

Es besteht **kein** Ermessen.



Aufwandsermittlung

Der beitragsfähige Aufwand beträgt **ca. 1.420.699,48 €**.

Maßgeblich sind die tatsächlich entstehenden Kosten.

Der Aufwand kann erst nach Fertigstellung der Baumaßnahme endgültig ermittelt werden. D. h., es müssen vor Beitragserhebung beide Bauabschnitte endgültig fertiggestellt und die angefallenen Kosten feststellbar sein.

Kostenschätzung – Änderungen möglich!



Zusammensetzung des voraussichtlichen beitragsfähigen Aufwands

Bauabschnitt I und II

Grunderwerb (inkl. Nebenkosten)	ca. 50.413,13 €*
Technischer Ausbau	ca. 1.237.000,00 €**
Straßenoberflächenentwässerung Trasse Mischwasserkanal	ca. 42.286,35 €***
Straßenbeleuchtung	ca. 91.000,00 €
Beitragsfähiger Aufwand	ca. 1.420.699,48 €****

-
- *) Davon etwa 23.000 € (zzgl. 6,5 % Nebenkosten) für die **erst zu erwerbenden Flächen** (Schätzung).
- **) Es sind keine Kosten für die Herstellung der dem Endausbau dienenden **Provisorien** enthalten.
- ***) Nur **Mischwasserkanal** zwischen *Salzachstraße* und Beginn Sickergraben.
- ****) **Keine Fremdfinanzierungskosten**, weil mit der Herstellung schon vor 2008 begonnen worden ist.

Kostenschätzung – Änderungen möglich!

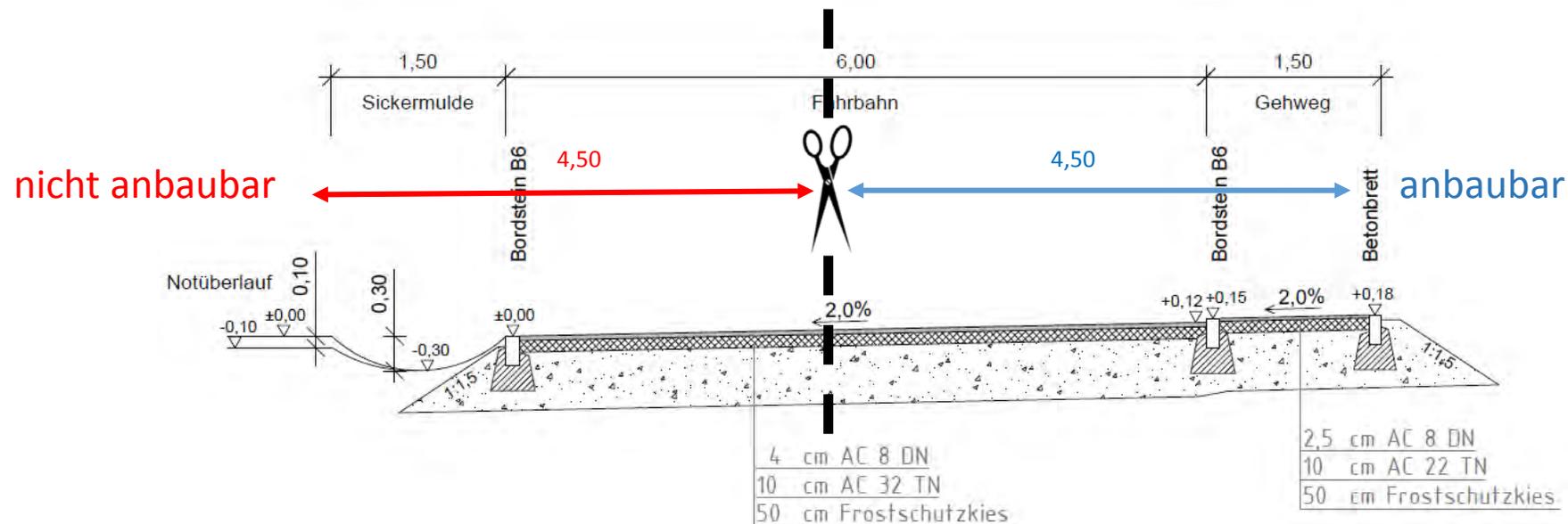
Sach- und kostenbezogene Erforderlichkeit

Die Planung ist zur Erschließung der Grundstücke sachlich erforderlich. Die voraussichtlich entstehenden Kosten bewegen sich im üblichen Rahmen. Die Straße hat **keinerlei „Luxusbestandteile.“**



Trotz der teilweise nur einseitigen Anbaubarkeit der Straße rechnen die gesamten Kosten zum beitragsfähigen Aufwand. Die Anwendung des sogenannten **Halbteilungsgrundsatzes** scheidet aus, weil

a) sich die Straßenbreite auf das zur ordnungsgemäßen Erschließung **unerlässliche Maß** beschränkt



b) und das Anbaubarkeitshindernis **dauerhaft nicht ausgeräumt** werden kann.

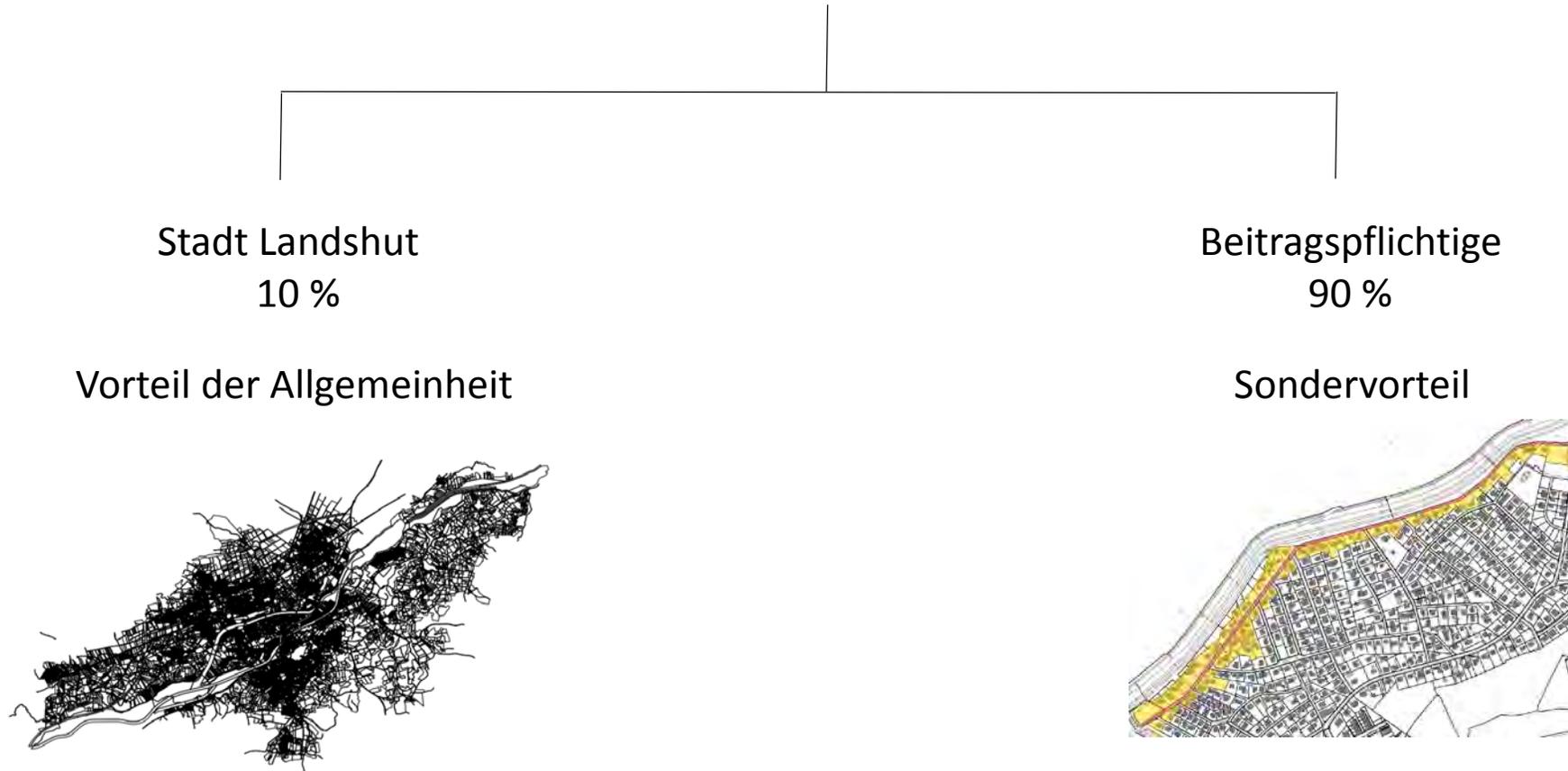


außerdem:

- Sickergraben/Gewässer  (Beseitigung nicht möglich/zulässig)
- Zugänglichkeit/Unterhaltung Stausee
- Wald  (Rodung nicht erlaubnisfähig)

Aufwandsverteilung

Beitragsfähiger Aufwand



Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. m. § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB,
§ 4 Abs. 1 Erschließungsbeitragsatzung

Eigenanteil der Stadt Landshut

- Eine Erhöhung des Mindestanteils von **10 %** kann bei Anbaustraßen „nur unter ganz außergewöhnlichen Umständen geboten“ sein (BayVGH).



- Weder die einseitige Anbaubarkeit noch die wegen der zahlreichen Einmündungen gesteigerte Verkehrsfunktion rechtfertigen die Annahme von außergewöhnlichen Umständen (BVerwG).

Umlagefähiger Aufwand

Beitragsfähiger Aufwand	ca. 1.420.699,48 €
./. Eigenanteil Stadt Landshut	ca. 142.069,95 €
<hr/>	
= Umlagefähiger Aufwand	ca. 1.278.629,53 €

Kostenschätzung – Änderungen möglich!

Erschlossene Grundstücke

Erschlossen sind Grundstücke, die wegen ihrer Lage an der *Kanalstraße* bebaubar oder anderweitig erschließungsbeitragsrechtlich relevant nutzbar sind.

 Grundstücke, die im Außenbereich liegen oder aus anderen Gründen nicht bebaubar sind

 Unmittelbar an die Straße angrenzende Grundstücke



Durch andere Straßen erschlossene Grundstücke

Grundstücke, die in zweiter und dritter Reihe durch Stichstraßen erschlossen werden



Verteilungsregelung I

Beispiel



Vollgeschosse

Anbaustraße

Grundstücksgröße

z. B. 2 Vollgeschosse
= **1,25** Nutzungsfaktor

x

z. B. **550 m²**

= **687,5** Maßstabseinheiten

Verteilungsregelung II

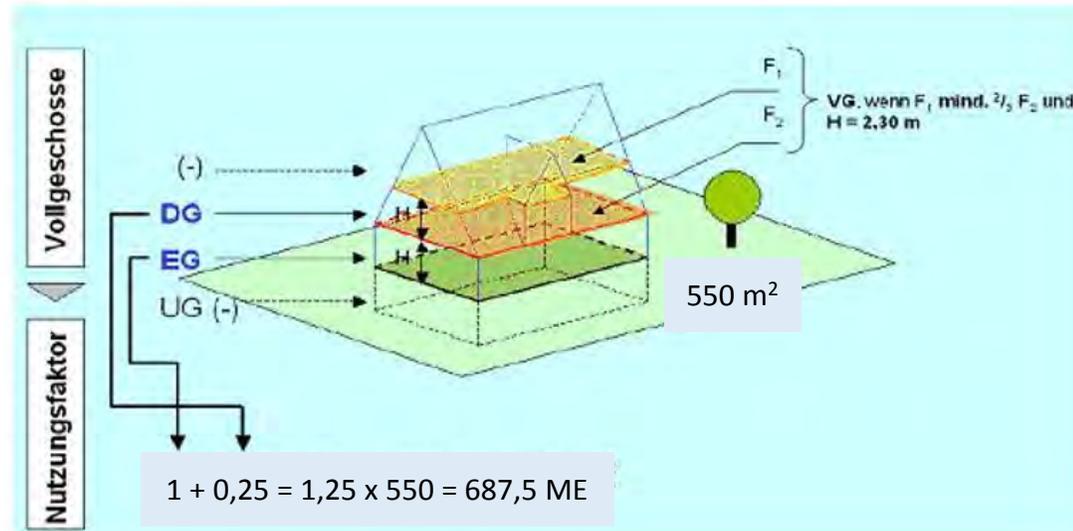
Nutzungsfaktor

Anzahl der Vollgeschosse = Nutzungsfaktor

1. Vollgeschoss = Nutzungsfaktor 1

jedes weitere Vollgeschoss = 0,25

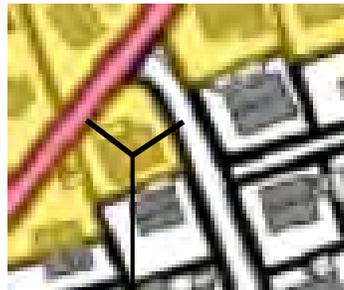
Beispiel:



Verteilungsregelung III

Besonderheiten

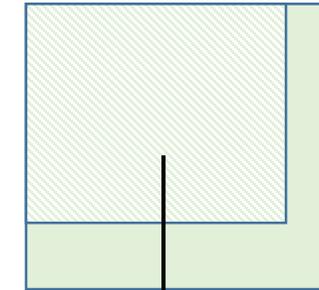
Mehrfacherschließungsvergünstigung



nur $\frac{2}{3}$ der Grundstücksfläche

§ 8 Abs. 11 EBS

Artzuschlag

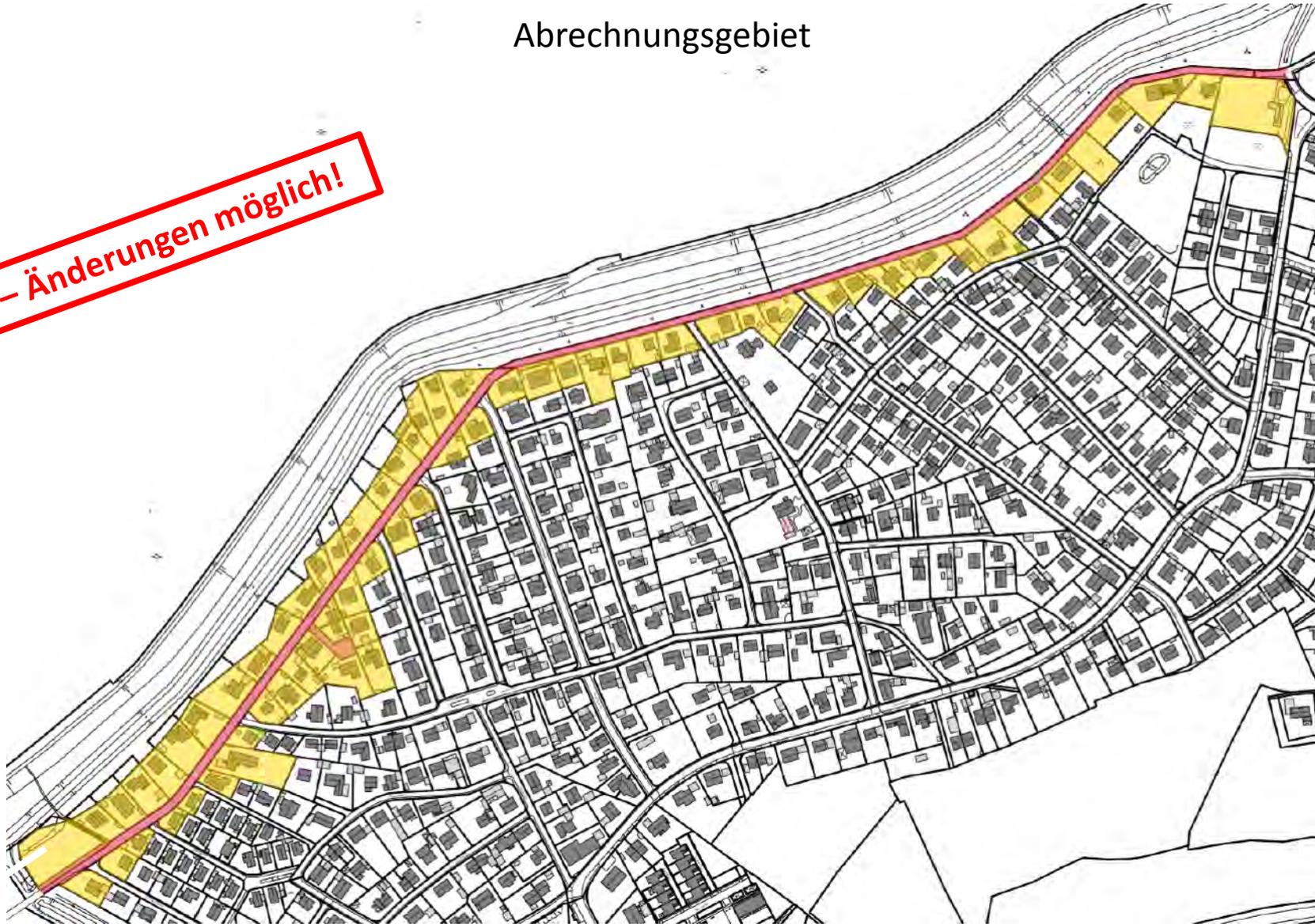


überwiegende gewerbliche Nutzung
= Erhöhung des Nutzungsfaktors um 50 %
(z. B. statt 1,25 werden 1,88 angesetzt)

§ 8 Abs. 10 EBS

Verteilungsregelung III

Abrechnungsgebiet



Vorläufige Prüfung – Änderungen möglich!

Verteilungsregelung IV

Ermittlung des Beitragssatzes



ca. **1.278.629,53 €** (umlagefähiger Aufwand) : **55.805,17 ME** (Summe aller Maßstabseinheiten) = **22,91 €/ME** (Beitragssatz)

**Kostenschätzung – Änderungen möglich!
Vorläufige Überprüfung des Gebiets!**

Verteilungsregelung V

Berechnungsbeispiel



Vollgeschosse → z. B. 2 Vollgeschosse
= 1,25 Nutzungsfaktor

x

Grundstücksgröße → z. B. 550 m²

= 687,5 Maßstabseinheiten

x

22,91 €/ME Beitragssatz

= 15.750,63 € Ausbaubeitrag

Kostenschätzung – Änderungen möglich!

Sonderfall *Kanalstraße I*

Art. 13 Abs. 6 KAG

(6) ¹Die Gemeinde kann in der Erschließungsbeitragssatzung bestimmen, dass Erschließungsbeiträge bis zu einem Drittel des zu erhebenden oder bereits erhobenen Betrags erlassen werden, sofern seit dem Beginn der erstmaligen technischen Herstellung der Erschließungsanlagen mindestens 25 Jahre vergangen sind und die Beitragspflichten im Zeitraum vom 1. April 2012 bis 31. März 2021 entstanden sind oder entstehen. ²Ein weitergehender Erlass nach § 227 AO bleibt unberührt.



Absichten des Gesetzgebers:

- Nach über 25 Jahren erfolgt die Beitragserhebung meist ziemlich unerwartet.
- Erschließungsbeitragspflichtige, die ab dem 1. April 2021 nur noch zu Straßenausbaubeiträgen herangezogen werden dürfen, werden ungleich behandelt.

1954



1973



1986



Sonderfall *Kanalstraße* III

Mögliche Satzungsänderung bzw. beim Neuerlass der Erschließungsbeitragsatzung vorzuschlagende Regelung:

Die Höhe des Erlasses muss dem **beitragsrechtlichen Differenzierungsgebot** entsprechen:

Anlagenart	Erlass	<i>Kanalstraße</i>
Anliegerstraße	$\frac{1}{6} = 16\frac{2}{3}\%$	zu gering
	↑ - $8\frac{2}{3}\%$ ↓	
Haupterschließungsstraße	$\frac{1}{4} = 25\%$	angemessen
	↑ - $8\frac{1}{3}\%$ ↓	
Hauptverkehrsstraße	$\frac{1}{3} = 33\frac{1}{3}\%$	zu hoch (Höchstsatz)

Vorbehaltlich einer entsprechenden Satzungsänderung durch den Stadtrat

Der Herstellungsbeginn ist im Vergleich zu anderen Anlagen dieser Art im Stadtgebiet kein wesentliches zusätzliches Differenzierungsmerkmal.

Ermessensgründe für und gegen einen Teilerlass nach Art. 13 Abs. 6 Satz 2 KAG

Weitergehender Erlass nach § 227 AO



Es findet hier nur eine Prüfung in den Einzelfällen der Beitragspflichtigen statt.

Gegenstand können sachliche und persönliche Billigkeitsgründe sein.

Die überlange Dauer der Entstehung der Beitragspflicht bzw. des Festsetzungsverfahrens stellt keinen sachlichen Billigkeitsgrund dar.



Die Voraussetzungen für einen weitergehenden Erlass sind deshalb nicht *von Amts wegen* zu prüfen.

Sonderfall Kanalstraße III

Berechnungsbeispiel: Grundstück 550 m²; zweigeschossig bebaut

festzusetzender Ausbaubeitrag:	15.750,63 €
- satzungsmäßiger Erlass (25 %)	3.937,66 €
<hr/>	
= zu bezahlender Ausbaubeitrag:	11.812,97 €

Die Stadt Landshut übernimmt – vorbehaltlich der Entscheidungen des Stadtrates – von den Gesamtkosten in Höhe von **ca. 1.420.699,48 €**

- einen Eigenanteil von ca. 142.069,95 € und
- einen zu erlassenden Beitragsanteil von ca. 319.657,39 €,

insgesamt also ca. 461.727,34 € (ca. 33 %) = keine wesentliche bzw. unerträgliche Ungleichbehandlung gegenüber dem Ausbaubeitrag!

Kostenschätzung – Änderungen möglich!

Sonderfall *Kanalstraße IV*

In einigen Fällen wurde beim Erwerb der zum Straßenbau benötigten Flächen in Kaufverträgen vereinbart, dass der Kaufpreis nicht ausbezahlt, sondern auf die festzusetzenden Erschließungsbeiträge **anzurechnen** ist.

Vorausleistungen I

Erschließungsbeitragssatzung

§ 8 Vorausleistungen

Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des § 133 Abs. 3 BauGB sind Vorausleistungen bis zur vollen Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrages für das beitragspflichtige Grundstück zu erheben. Der Verteilungsmaßstab des § 5 ist entsprechend anzuwenden.



Es hat eine generelle Ermessensausübung hinsichtlich des „Ob“ der Vorausleistungserhebung stattgefunden; ein Ermessen besteht nur hinsichtlich der Höhe der Vorausleistungen.

Vorausleistungen II

Ermessensausübung zur Höhe der Vorausleistungen

Es erscheint sinnvoll **zwei Drittel** des voraussichtlich zu bezahlenden Beitrages als Vorausleistung zu erheben, um die den Stadthaushalt belastende **Fremdfinanzierungsquote** möglichst gering zu halten. Hierbei ist die relativ lange Zeit bis zum Erlass von endgültigen Beitragsbescheiden zu berücksichtigen. Im Übrigen entspricht dies der im **Eingemeindungsvertrag** vereinbarten Höhe von Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag im Stadtteil *Auloh* (alt).



Fremdfinanzierungsquote im Stadthaushalt

	2017	2018	2019	2020
Investitionsgaben städtischer Haushalt	45.145.082 €	60.973.733 €	62.224.936 €	65.586.101 €
abzüglich				
Investitionszuweisungen und Beiträge	14.456.551 €	24.562.470 €	23.888.600 €	27.885.500 €
Nettoinvestitionsausgaben 2016	30.688.531 €	36.411.263 €	38.336.336 €	37.700.601 €
Kreditaufnahmen	9.704.000 €	18.888.000 €	22.159.000 €	21.797.000 €
Fremdkapitalquote 2016	31,62%	51,87%	57,80%	57,82%

Vorausleistungen III

Vorausleistungsbescheid



Beitragsbescheid

voraussichtlicher Beitrag: 11.812,97 €



zwei Drittel davon: **7.875,32 €**

- Vorauszahlungen werden mit dem endgültigen Betrag „verrechnet.“
- Überzahlungen sind zu erstatten. Eine Verzinsung findet nicht statt.
- Etwaige Unterzahlungen müssen vom Beitragspflichtigen noch geleistet werden.

Erhebungsverfahren I

Persönliche Beitragspflicht

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt des Erlasses des Beitragsbescheides im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist (Art. 5a Abs. 9 i. V. m. § 134 Abs. 1 BauGB).

Bei einer etwaigen Veräußerung eines Grundstücks zwischen Vorausleistungserhebung und endgültiger Beitragserhebung sollten im Kaufvertrag ggf. entsprechende Regelungen getroffen werden (§ 436 BGB). Das öffentlich-rechtliche Abgabenschuldverhältnis bleibt hiervon unberührt.

Dies gilt für Vorausleistungen entsprechend.

Erhebungsverfahren II

Fälligkeit

Der im Beitragsbescheid festgesetzte Erschließungsbeitrag wird **einen Monat** nach Zustellung des Bescheides zur Zahlung fällig (Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. m. § 135 Abs. 1 BauGB).

Etwaige Rechtsbehelfe haben **keine aufschiebende Wirkung**. D. h., die Zahlung muss im Fälligkeitszeitpunkt dennoch geleistet werden (§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 VwGO).

Dies gilt für Vorausleistungen entsprechend.

Billigkeitsentscheidungen I

Wer aufgrund seiner Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht in der Lage ist, den Erschließungsbeitrag zu bezahlen, kann eine Billigkeitsentscheidung beantragen (insbesondere Art. 5a KAG i. V. m. § 135 Abs. 2 BauGB).

Es kommt in der Regel nur eine **Ratenstundung** in Betracht.

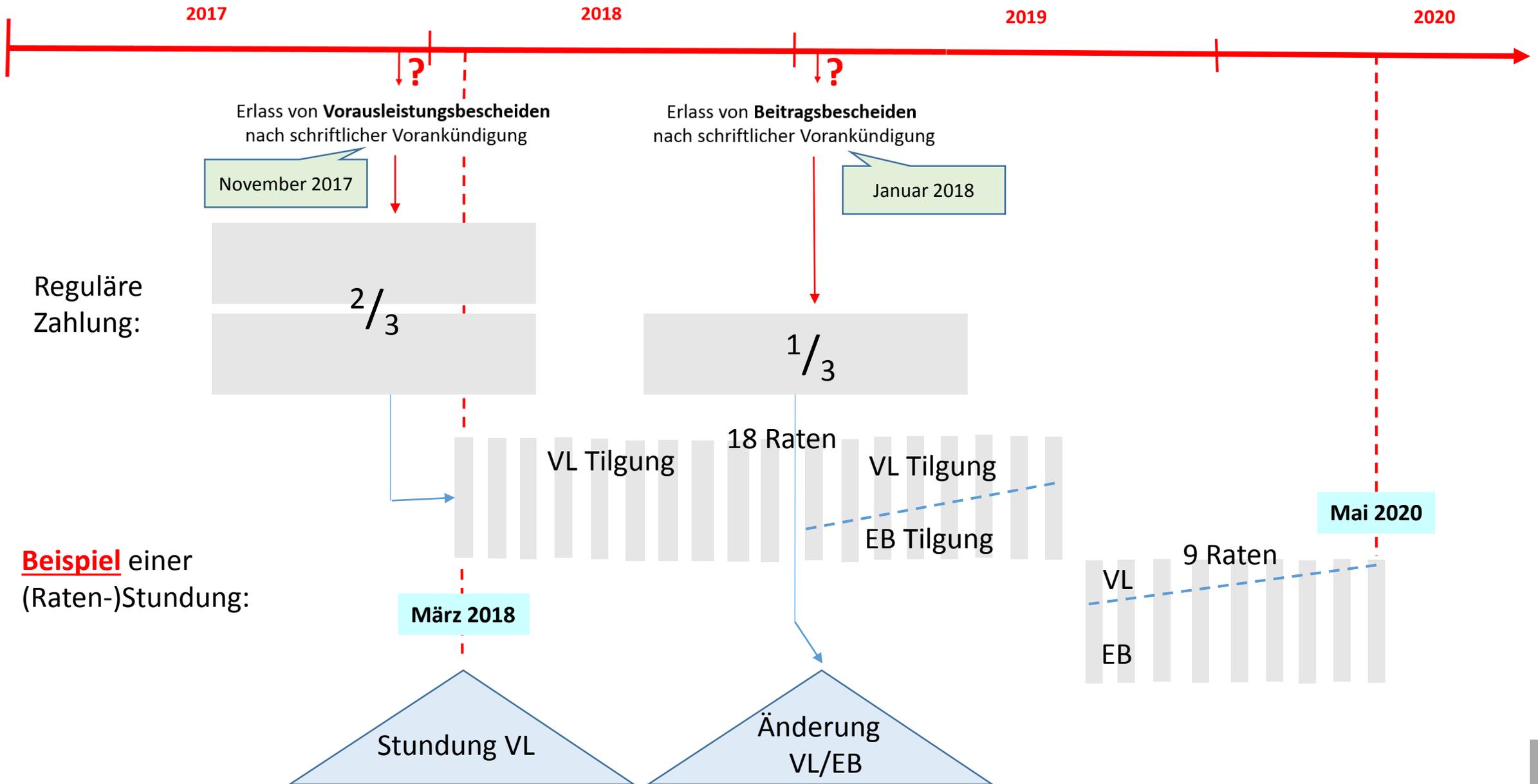
Die Voraussetzungen für deren Gewährung müssen **nachgewiesen** werden.

Für die Stundung sind **Stundungszinsen** zu erheben. Diese liegen bei 2 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz* (Art. 13 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. b/dd KAG).

Die gilt für Vorausleistungen entsprechend.

*) Seit 01.07.2016: -0,88 %; Stundungszinsen derzeit also **1,12 %**.

Billigkeitsentscheidungen II



Beispiel einer (Raten-)Stundung:

Stundung VL

Änderung VL/EB

Information I

Die zitierten Rechtsvorschriften können im Internet eingesehen werden:

Baugesetzbuch (BauGB) und Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)

www.gesetze-im-internet.de/bugb/ bzw.

www.gesetze-im-internet.de/vwgo/

Kommunalabgabengesetz (KAG)

www.gesetze-bayern.de/Content/BayKAG>true

Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Landshut (EBS)

www.landshut.de/portal/rathaus/referat-2/amt-fuer-finanzen/anliegerleistungen/ausbaubeiträge.html



Information II

Sämtliche voraussichtlich Beitragspflichtigen erhalten (auch wenn sie heute nicht teilgenommen haben) eine Niederschrift mit den wesentlichen Ergebnissen der Informationsveranstaltung auf dem Postweg.

Diese *Power Point* – Präsentation steht demnächst im Internet auf der Homepage der Stadt Landshut zur Einsicht zur Verfügung:

www.landshut.de/portal/rathaus/referat-2/amt-fuer-finanzen/anliegerleistungen/ausbaubeiträge.html



Information III

Für weitere beitragsrechtliche Fragen steht das Amt für Finanzen, Sachgebiet Anliegerleistungen und Straßenrecht, Luitpoldstraße 29 a, 4. Stock, Zi.Nr. 405, 84028 Landshut, zur Verfügung.



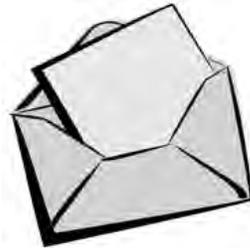
Ansprechpartner sind der Sachgebietsleiter, Herr Rottenwallner, Tel. 0871 / 88 13 07,
und die zuständige Sachbearbeiterin, Frau Mittermaier, Tel. 0871 / 88 13 40.



Information IV

Vorankündigung

Vor Erlass von Vorausleistungsbescheiden und von Erschließungsbeitragsbescheiden wird jeder Adressat schriftlich über die beabsichtigte Entscheidung und ihre Grundlagen unterrichtet. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung.



Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!