



Bad Herrenalb

Beitragswesen – Allgemeine Information

Alice Koch (Dipl.-Verwaltungswirtin/FH)

30.10.2019

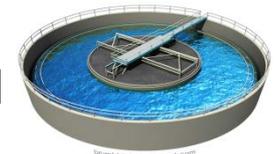
Abgrenzung Erschließungsbeiträge - Anschlussbeiträge

Das Beitragswesen ist in zwei Rechtsgebiete unterteilt. Hierbei handelt es sich um Anschlussbeiträge und Erschließungsbeiträge.

Anschlussbeiträge sind Kostenbeteiligungen, mit denen sich u.a. Grundstückseigentümer – von Gesetzes wegen – an den Kosten für die Herstellung der Anlagen



der Abwasserableitung (Kanalbeitrag),
der Abwasserbehandlung (Klärbeitrag) und
der Wasserversorgung (Wasserbeitrag)



beteiligen müssen.



Abgrenzung Erschließungsbeiträge - Anschlussbeiträge

Von den Anschlussbeiträgen zu unterscheiden sind die Beteiligungen an den laufenden Kosten. Sie werden über die jährlichen Gebühren erfasst.

Um die Wasserversorgung (u.a. 60 km Wasserleitung) kümmert sich die Stadtwerke Bad Herrenalb GmbH. Hier ist auch die Thematik der Baukostenzuschüsse anzusiedeln.

In der Folge geht es um das Straßen- und Wegenetz der Stadt, d.h. die



Kosten für die Herstellung von Straßen und unbefahrten Wohnwegen, d.h. deren Refinanzierung über Erschließungsbeiträge.



Rechtsgrundlagen

§ 20 II Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW)

Die Gemeinden **erheben** zur Deckung ihrer anderweitig nicht gedeckten Kosten für die erstmalige endgültige Herstellung der in § 33 S 1 Nr. 1 und 2 genannten Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag.



= Beitragserhebungspflicht

§ 33 S 1 Nr. 1 und 2 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg

Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind öffentliche

1. zum Anbau bestimmte Straßen und Plätze (**Anbaustraßen**)
2. zum Anbau bestimmte, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Wege (**Wohnwege**).



Rechtsgrundlagen

§ 20 III Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW)

Die Gemeinden **können** zur Deckung ihrer anderweitig nicht gedeckten Kosten für die erstmalige endgültige Herstellung der in § 33 S 1 Nr. 3 bis 7 genannten Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag erheben.



= keine Beitragserhebungspflicht

Gemäß § 20 der aktuellen Erschließungsbeitragssatzung vom 28.06.2018 hat das politische Gremium der Stadt das Ermessen zugunsten der Bürger ausgelegt und erhebt **keine Erschließungsbeiträge** für Sammelstraßen, Sammelwege, selbständige Parkflächen, selbständige Grünanlagen, Lärmschutzanlagen und Kinderspielplätze.



Rechtsgrundlagen

Es fallen keine Erschließungsbeiträge an, wenn es sich um

- ➊ eine „Historische Straße“ oder
- ➋ eine „Vorhandene Straße“ oder
- ➌ „andere Ausschlussgründe“ nach Bundesbaugesetz (BBauG)/ Baugesetzbuch (BauGB)/ Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW)

handelt.



Historische Straße

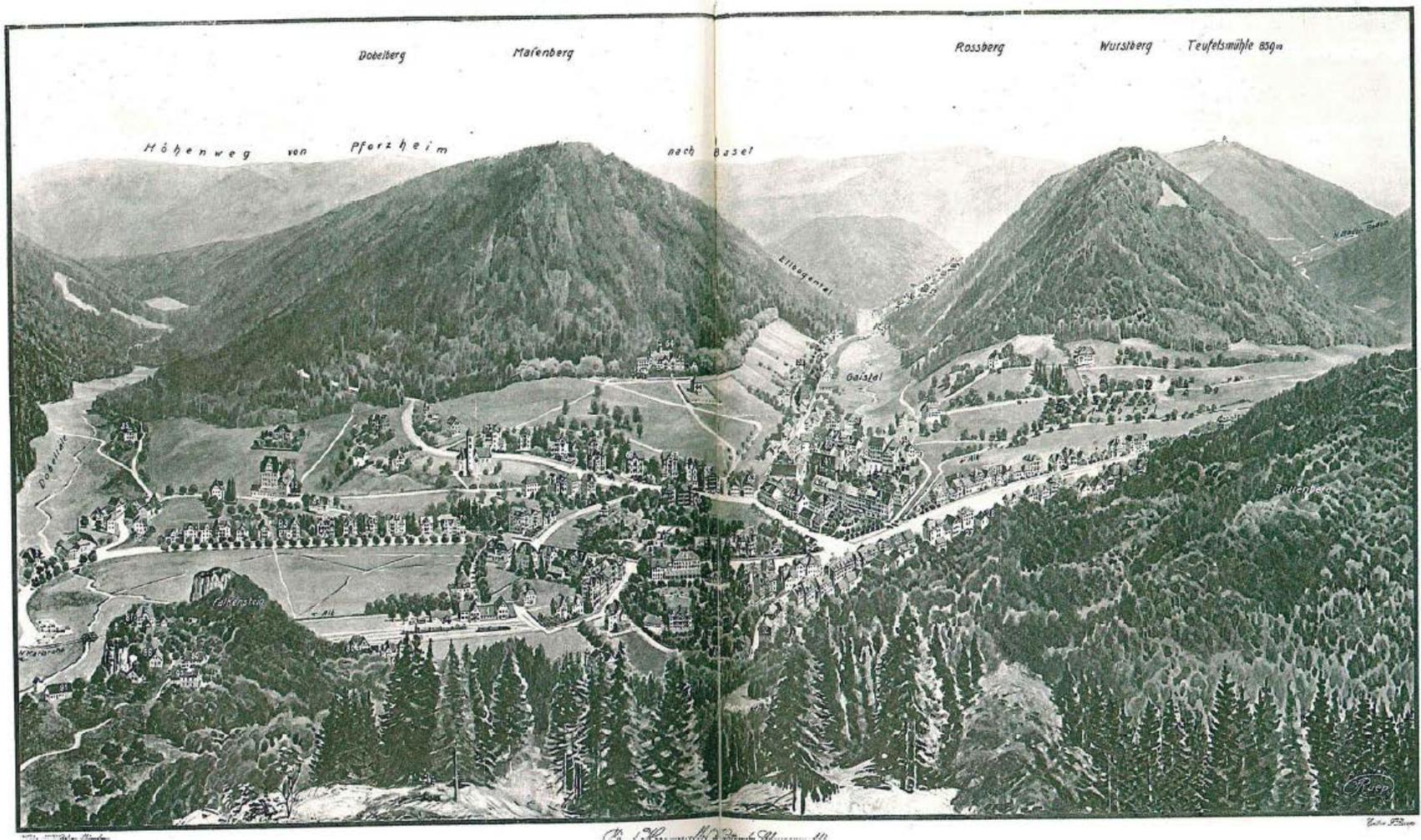
Eine „**Historische Straße**“ liegt vor, wenn die folgenden Fragen bejaht werden können:

- ⊖ Diente sie dem **Anbau innerhalb der geschlossenen Ortslage**, d.h. war die Entwicklung hinsichtlich eines regelmäßigen Anbaus im Wesentlichen abgeschlossen?
- ⊖ Handelte es sich bei der Erschließungsanlage um eine **fertige Ortsstraße**, d.h. war ihre Entwicklung hinsichtlich ihres Ausbau- und Verkehrszustandes für den inneren Verkehr von Haus zu Haus im Wesentlichen abgeschlossen?

Voraussetzungen müssen vorgelegen haben: **01.01.1873**



Stadtrecht 1887 – ca. 1.000 Einwohner



Vorhandene Straße

Eine „**Vorhandene Straße**“ liegt vor, wenn die folgenden Fragen bejaht werden können:



-  Liegt die Erschließungsanlage in einem **verbindlichen Ortsstraßen- oder Bebauungsplan** (u.a. VGH BW, Urteil vom 04.08.1987 – 2 S 72/85, VGH BW, Urteil vom 09.04.1987 – 2 S 3217/86, VGH BW, Urteil vom 26.10.1995 – 2 S 120/93)?
-  Wurde die Erschließungsanlage **entsprechend diesem Plan** bis zum Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) **plangemäß hergestellt** (u.a. VGH BW, Urteil vom 11.02.1993 – 2 S 696/91, VGH BW, Urteil vom 23.09.93 – 2 S 3019/91)?



Vorhandene Straße

Art. 9. [10.]

Breite der Ortsstraßen.

Bei der Feststellung der Baulinien (Art. 4) ist darauf Bedacht zu nehmen, daß die Ortsstraßen eine den örtlichen Verhältnissen und dem Bedürfnisse entsprechende Breite erhalten. Ortsstraßen, welche neu angelegt oder verlängert und dabei auf beiden Seiten mit Gebäuden besetzt werden, sollen nicht unter 11 Meter Breite haben.

Eine geringere Breite kann bei neuen Straßen nur da zugelassen werden, wo örtliche Verhältnisse es unvermeidlich machen.

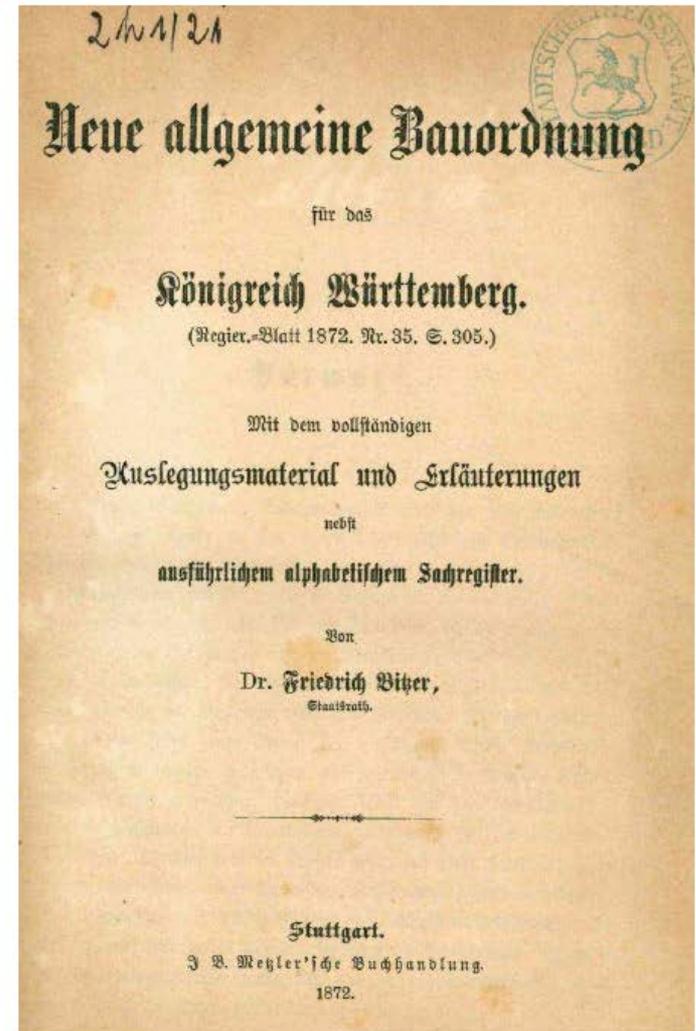
Die Bestimmung darüber, ob und in wie weit eine Straße nur auf einer Seite mit Gebäuden besetzt werden soll, bleibt dem Ortsbaustatut oder Ortsbauplan vorbehalten.

Entwurf.

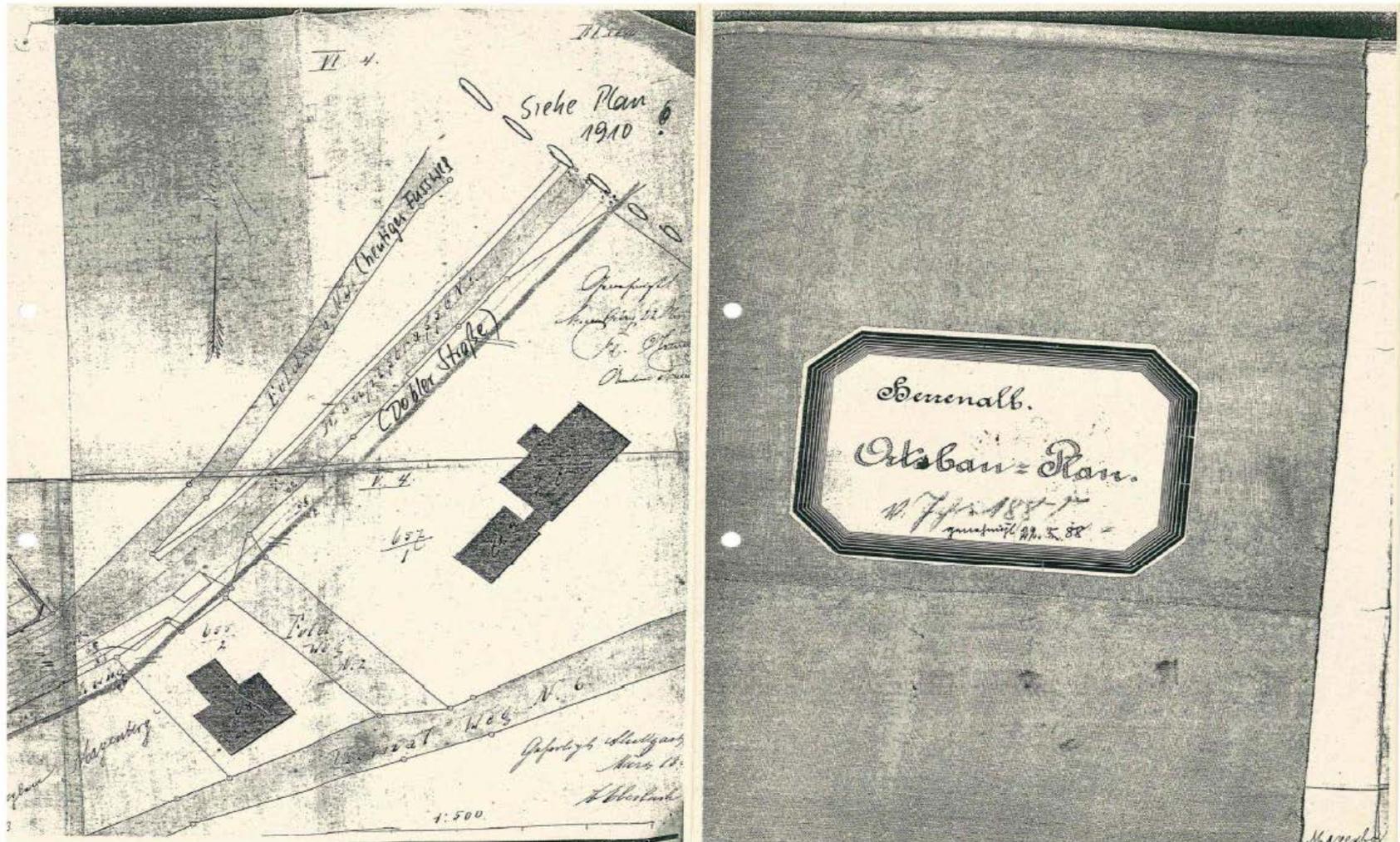
Art. 10.

Bei der Feststellung der Baulinien (Art. 5) ist darauf Bedacht zu nehmen, daß die Ortsstraßen eine den örtlichen Verhältnissen und dem Bedürfnisse entsprechende Breite erhalten. Ortsstraßen, welche neu angelegt oder verlängert und dabei auf beiden Seiten mit Gebäuden besetzt werden, sollen nicht unter 40' Breite haben.

Die Bestimmung darüber, ob und in wie weit eine Straße nur auf einer Seite mit Gebäuden besetzt werden soll, bleibt dem Ortsbaustatut oder Ortsbauplan vorbehalten.



Vorhandene Straße



Vorhandene Straße

Voraussetzungen müssen vorgelegen haben: **zwischen 01.01.1873 und dem 30.06.1961** (Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes).

Nach der ständigen Rechtsprechung des VGH BW kann somit **keine Vorhandene Straße** i. S. der §§ 180 II BBauG, 242 I BauGB vorliegen, **wenn kein rechtsverbindlicher Plan** für die Erschließungsanlage **existiert**.

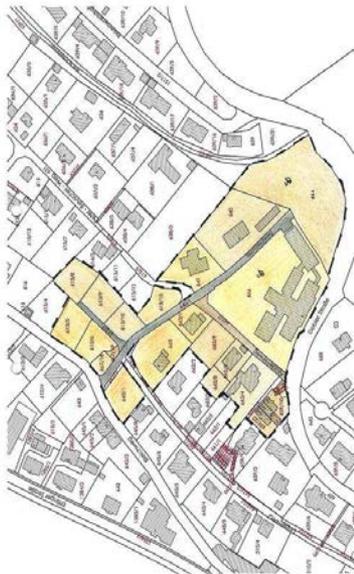
Nach dem VGH BW (Urteil vom 15.05.1974 – II 229/73) ist es für die Annahme einer Vorhandenen Straße erforderlich, dass der **Ortsbauplan gültig, d.h. formell ordnungsgemäß zustande gekommen** ist.



Ausschlussgründe nach BBauG/BauGB/KAG BW

1. Abgerechnete Erschließungsanlagen

Bad Herrenalb – Kernstadt



Lindenweg

Vorausleistungen nach BauGB 2002

Endabrechnung nach BauGB 2005

Akademieweg

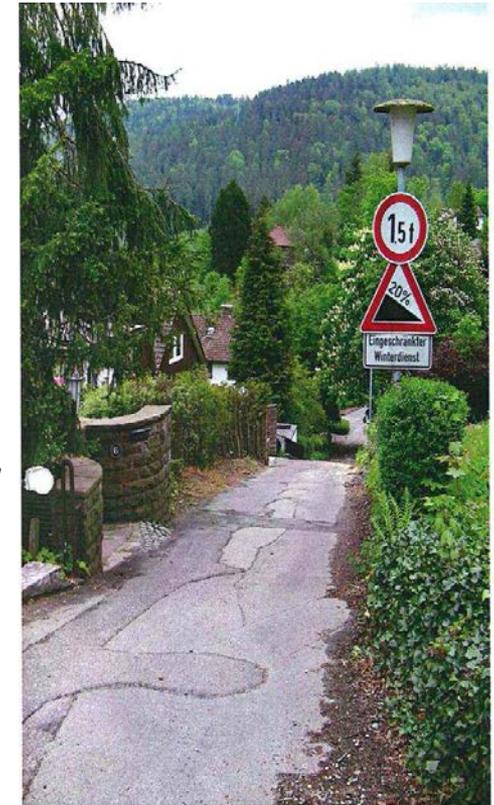
Vorauszahlungen nach KAG BW 2007

Endabrechnung nach KAG BW 2010

Flachsteichweg

Vorauszahlungen nach KAG BW 2007

Endabrechnung nach KAG BW 2010

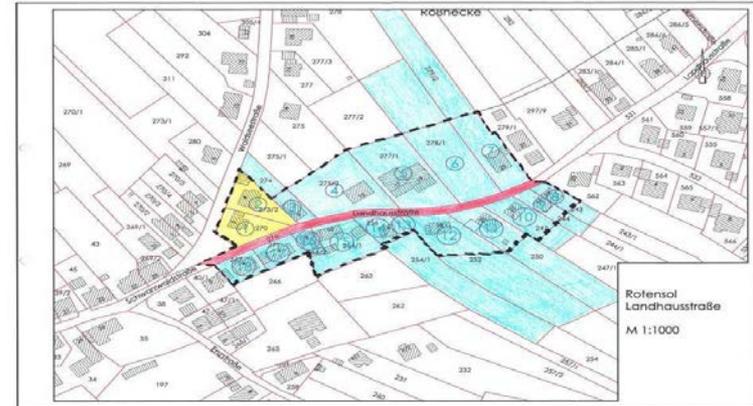


Ausschlussgründe nach BBauG/BauGB/KAG BW

Bad Herrenalb – Stadtteil Rotensol

Landhausstraße - Teilstrecke

Endabrechnung nach KAG BW 2010



2. Städtebauliche Verträge

Ahornweg – Teilstrecke / Bebauungsplan Scheideichen II (2003) – privater Erschließungsträger

3. Verjährte Erschließungsanlage



Ausschlussgründe nach BBauG/BauGB/KAG BW

Straßen mit Ausschlussgründen

- ⊕ wurden ermittelt und farblich im beitragsrechtlichen Straßenbestandsverzeichnis (SBV) dargestellt



Beispiel:
Auszug SBV
Bernbach



Anforderungsprofil - Bürgerservice



beitragsrechtliche Status der Straßen ist für die Bürger auf der Homepage frei einsehbar

Straßen ohne Ausschlussgründe wurden – je nach vorgefundenem rechtlichen bzw. tatsächlichem Zustand - unter Berücksichtigung von finanziellen Aspekten in Prioritäten eingeteilt und auf dieser Basis in einen 5-Jahres-Plan umgewandelt.

Beitragsrechtlich relevant sind: 86 Erschließungsanlagen



Anforderungsprofil - Bürgerservice

Anfragen von Bürgern, Banken und Sparkassen, Maklern, Gutachtern bzw. Gerichten in Bezug auf:

- ➖ Notarverträge/bebaute bzw. unbebaute Grundstücke
- ➖ aktuelle Baumaßnahmen/fallen Erschließungsbeiträge an
- ➖ Kreditaufnahmen
- ➖ Zwangsversteigerungen



- ➕ alle Anfragen konnten beantwortet werden
- ➕ kürzere Reaktionszeiten (innerhalb 1 – 2 Wochen)
- ➕ keine aufwendigen Archivarbeiten mehr



Erschließungsanlage

Beitragsfähigkeit einer Erschließungsanlage

Eine Straße wird zu einer Erschließungsanlage, wenn sie die folgenden Kriterien erfüllt:



öffentlich



zum Anbau bestimmt



örtlich



befahrbar



- Bebauungsplan / Widmung
Straßengesetz (StrG BW)
- es grenzen Baugrundstücke an
- auf Stadtgebiet
- rechtlich und tatsächlich



Erschließungsanlage



Mitsprachemöglichkeiten der Politik

Die Abrechnung der **einzelnen** Erschließungsanlage (§ 37 I KAG BW) ist der **gesetzliche Regelfall**.

In der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt (§ 3 II EBS 2018) wurde die Möglichkeit für abweichende Abrechnungen eröffnet. Diese sind:

- ❌ Bildung von **Abschnitten** einer Erschließungsanlage
(Querspaltung - auf Anbaustraßen und Wohnwege beschränkt)
nach § 37 II KAG BW



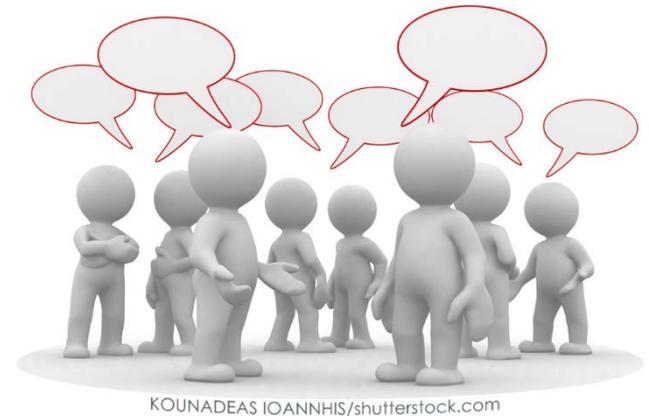
Erschließungsanlage

- ❌ **Zusammenfassung** mehrerer Erschließungsanlagen zu einer Abrechnungseinheit nach § 37 III KAG BW



Flächenseite

Welche Grundstücksflächen sind bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwands **zu berücksichtigen?**



§ 38 I S 1 KAG BW

„....auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke verteilt.“

Das Gesetz sieht für den Abschnitt bzw. die Abrechnungseinheit eine analoge Anwendung in § 38 I KAG BW vor.



Flächenseite

§ 40 KAG BW – Beitragspflichtige Grundstücke

Der Beitragspflicht unterliegen erschlossene Grundstücke

- ✔ im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder
- ✔ innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile,

wenn und soweit sie baulich, gewerblich oder in einer vergleichbaren Weise genutzt werden dürfen, d.h. wenn sie **Baulandeigenschaft** haben.

Nicht erschlossen nach § 39 BW KAG und somit nicht beitragspflichtig sind Grundstücke im **Außenbereich**. Dies gilt auch dann, wenn sie bebaut sind und nicht landwirtschaftlich genutzt werden (§ 35 VI BauGB).



Flächenseite

Die Stadt hat sich für § 38 II Ziffer 1 KAG BW, d.h. den Nutzungsfaktor als Verteilungsmaßstab in der Erschließungsbeitragssatzung entschieden.

Sie macht die **Höhe des Vorteils** somit **abhängig** von dem **Maß und der Art der baulichen oder sonstigen Nutzung**.



Maß der Ausnutzbarkeit

Der Erschließungsvorteil ist bei einem Gebäude mit vier Vollgeschossen höher, als bei einem eingeschossigen Gebäude.

Die Erschließungssatzung (§ 7 III EBS) sieht deshalb einen höheren Multiplikator bei einer höheren baulichen Nutzung vor.



Flächenseite

Art der Ausnutzbarkeit

Eine gewerbliche Nutzung frequentiert die Erschließungsanlage ebenfalls mehr als eine Wohnbebauung. Aus diesem Grunde sieht § 13 EBS einen Artzuschlag vor, um diese Grundstücke höher zu belasten.

Mehrfacherschließung

Grundstücke, die durch eine weitere, voll in der Baulast der Stadt stehende, gleichartige Erschließungsanlage erschlossen werden, sind – lt. § 14 EBS - nur anteilig zu berücksichtigen.

Tiefenbegrenzung

Betrifft Grundstücke, welche im unbeplanten Innenbereich liegen und in den Außenbereich übergehen.



Kostenseite

Beitragsfähige Kosten nach § 35 I KAG BW

- ✘ Grunderwerb
- ✘ Ausgleichsmaßnahmen/Anteil Verkehrsfläche
- ✘ Straßenentwässerung
- ✘ Straßenbeleuchtung
- ✘ Bepflanzung
- ✘ Straßenbau
- ✘ Fremdfinanzierungskosten
- ✘ Anschluss an bestehende öffentliche Straßen



Kostenseite

Umlagefähiger Aufwand

Beim **Erschließungsbeitragsrecht** trägt die **Stadt** für **Anbaustraßen** und Wohnwege (§ 33 S 1 Nr. 1 und 2 KAG BW) einen gesetzlich vorgeschriebenen Anteil von

5%

3D character/shutterstock.com



Beitragsschuld

§ 41 I KAG BW – Entstehen der Beitragsschuld - Voraussetzungen

„Die Beitragsschuld entsteht, wenn die Erschließungsanlage sämtliche zu ihrer erstmaligen endgültigen Herstellung vorgesehenen Teileinrichtungen im erforderlichen Umfang aufweist und diese den Merkmalen der endgültigen Herstellung (§ 34 Nr. 3) entsprechen, ihre Herstellung die Anforderungen des § 125 des Baugesetzbuches erfüllt und die Anlage öffentlich genutzt werden kann.“



Im Klartext: Wir benötigen eine gültige Erschließungsbeitragsatzung, einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (im Grundsatz), der technische Ausbau muss beendet und die letzte Rechnung eingegangen sein.

Allevo Kommunalberatung



Beitragsschuld

Rechtmäßige Herstellung

Nach § 125 I BauGB wird für die **rechtmäßige Herstellung** einer **Erschließungsanlage** ein **Bebauungsplan vorausgesetzt**.



Liegt **kein Bebauungsplan** vor, stellt sich die Frage nach der **Zustimmung gemäß § 125 II BauGB** (bis 31.12.1997 durch die höhere Verwaltungsbehörde erteilt).

Seit dem 01.01.1998 muss die Stadt diese Prüfung selbst durchführen, d.h. nach § 125 II BauGB feststellen, ob die Herstellung der Erschließungsanlage den in § 1 IV bis VII BauGB bezeichneten Anforderungen entspricht.



Beitragsschuld

Endgültige Herstellung

Die endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage ist dann erfolgt, wenn die folgenden Programme erfüllt sind:

- ✔ **Teileinrichtungsprogramm** nach § 4 I EBS = welche Teileinrichtungen (z.B. Beleuchtung, Entwässerung/nicht flächenmäßig) die Straßen aufweisen müssen
- ✔ **Ausbauprogramm** nach § 4 I EBS = welche technische Ausstattung (z.B. Pflaster, Asphalt) die einzelnen Straßen haben sollen



Beitragsschuld



Die flächenmäßigen Teileinrichtungen ergeben sich aus dem **Bauprogramm** (Ausbauplanung vom Ingenieurbüro = welche flächenmäßigen Teileinrichtungen in welchem Umfang die Gesamtfläche der einzelnen Straße in Anspruch nehmen).

Ist die Beitragsschuld entstanden, sind nur noch Endbescheide möglich.

Davor können Vorauszahlungen erhoben oder Ablösevereinbarungen mit den Beitragspflichtigen vereinbart werden.



Berechnung



$$\text{Veranlagungsfläche} * \text{Nutzungsfaktor} * \text{Eckfaktor} * \text{Beitragssatz} \\ \text{des Grundstücks} \\ = \text{Erschließungsbeitrag}$$

Die Berechnung ist stark vereinfacht.





Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

