

Informationen zum Erschließungsbeitrag

Welche Rechtsgrundlage hat der Erschließungsbeitrag?

Nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Stadt zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen verpflichtet.

Der Rat der Stadt hat dieser Bestimmung Rechnung getragen und die Erschließungsbeitragsatzung vom 23.06.1987 in der Fassung der Änderungssatzungen vom 14.05.1992, 03.07.1997 und 21.03.2002 erlassen.

Wofür sind Erschließungsbeiträge zu entrichten?

Erschließungsbeiträge sind für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen zu entrichten.

Erschließungsanlagen im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind insbesondere

- die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze,
- die öffentlichen mit Kraftwagen nicht befahrbaren Wege innerhalb der Baugebiete,
- die selbständigen Grünanlagen innerhalb der Baugebiete,
- die Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzanlagen).

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören auch die Kosten für

- den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
- die Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen.

Wie beteiligt sich die Stadt am beitragsfähigen Aufwand?

Der Eigenanteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand beträgt 10 Prozent, im Falle von selbständigen Grünanlagen 20 Prozent.

Wie wird der umlagefähige Aufwand verteilt?

Der ermittelte und um den Stadtanteil gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke verteilt. Der Verteilungsmaßstab des einzelnen Grundstücks errechnet sich durch Multiplikation der Grundstücksgröße mit einem Nutzungsfaktor, der von der Anzahl der auf dem Grundstück zulässigen Vollgeschosse und der Nutzungsart (z.B. gewerbliche Nutzung) abhängig ist.

Die genauen Einzelheiten der Verteilungsregelung ergeben sich aus § 6 der Erschließungsbeitragssatzung.

Wann entsteht die Beitragspflicht?

Die Beitragspflicht entsteht in der Regel mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage und dem Eingang der letzten Unternehmerrechnung.

Ist eine Beitragspflicht noch nicht entstanden, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.

Vor dem Entstehen der Beitragspflicht kann der Erschließungsbeitrag – im beiderseitigen Einvernehmen – auch durch Zahlung eines einmaligen Betrages abgelöst werden.

Wer ist beitragspflichtig?

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des der Beitragspflicht unterliegenden Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige (z.B. Eheleute) können als Gesamtschuldner in Anspruch genommen werden; Wohnungs- und Teileigentümer sind jedoch nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

Hiervon abweichende privatrechtliche Regelungen (z.B. in Kaufverträgen) können nicht berücksichtigt werden.

Wann wird der Erschließungsbeitrag fällig?

Der Erschließungsbeitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

Zur Vermeidung von unbilligen Härten kann die Stadt zulassen, dass der Erschließungsbeitrag in Raten gezahlt wird.

Wer erteilt Auskünfte?

Dieses Informationsblatt kann natürlich nicht alle Fragen beantworten, die im Zusammenhang mit dem Erschließungsbeitrag stehen. Für weitergehende Fragen steht Ihnen das Sachgebiet Straßenkosten, Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, 30159 Hannover, Zi. 219 oder unter Telefon 0511-16848345 gern zur Verfügung.