

Berechnungsbeispiele

Für die erstmalige Herstellung einer Straße sind einschließlich des Grunderwerbs Kosten in Höhe von 85.000 € entstanden.

Der Anteil der beitragspflichtigen Grundstückseigentümer beträgt nach der Erschließungsbeitragssatzung

$$90\% = 76.500\text{ €}$$

Die erschlossenen Grundstücke sind ein- bis dreigeschossig bebaut; außerdem wird ein Grundstück gewerblich genutzt.

Die beitragspflichtige Gesamtfläche aller Grundstücke (Grundstücksfläche x Vervielfältiger je nach Anzahl der Vollgeschosse) beträgt

$$\text{ca. } 5\,300\text{ m}^2$$

Daraus ergibt sich ein Beitragssatz von:

$$76.500\text{ €} : 5\,300\text{ m}^2 = 14,44\text{ €/m}^2$$

Der gerundete Erschließungsbeitrag für die einzelnen Grundstückstypen beträgt demnach:

Einfamilienhaus

Grundstücksgröße 225 m², eingeschossig bebaut. Der Vervielfältiger für eine eingeschossige Bebauung beträgt 1,0.

Daraus ergibt sich eine zu berücksichtigende Fläche von 225 m² und ein Beitrag von

$$225\text{ m}^2 \times 14,44\text{ €/m}^2 = 3.240\text{ €}$$

Doppelhaushälfte

Grundstücksgröße 220 m², zweigeschossig bebaut. Der Vervielfältiger für zwei Vollgeschosse beträgt 1,25.

Daraus ergibt sich eine anzusetzende Fläche von 275 m² und ein Beitrag von:

$$275\text{ m}^2 \times 14,44\text{ €/m}^2 = 3.950\text{ €}$$

Einfamilienhaus auf einem Eckgrundstück

Grundstücksgröße 300 m², zweigeschossig bebaut. Es ergibt sich eine Fläche von $(2/3 \text{ von } 300\text{ m}^2 \times 1,25) = 250\text{ m}^2$ und ein Beitrag von:

$$250\text{ m}^2 \times 14,44\text{ €/m}^2 = 3.750\text{ €}$$

Grundstück mit Mehrfamilienhaus

Grundstücksgröße 420 m², dreigeschossig bebaut. Der Vervielfältiger für eine dreigeschossige Bebauung beträgt 1,5.

Daraus ergibt sich eine zu berücksichtigende Fläche von 630 m² und ein Beitrag von:

$$630\text{ m}^2 \times 14,44\text{ €/m}^2 = 9.060\text{ €}$$

Gewerbegrundstück

Grundstücksgröße 950 m², dreigeschossig bebaut. Der Vervielfältiger für drei Vollgeschosse (1,5) wird aufgrund der gewerblichen Nutzung um 0,5 erhöht.

Dies ergibt eine anzusetzende Fläche von $950\text{ m}^2 \times 2,0 = 1.900\text{ m}^2$ und ein Beitrag von

$$1.900\text{ m}^2 \times 14,44\text{ €/m}^2 = 27.390\text{ €}$$

Herausgeber: Stadt Dortmund, Tiefbauamt
Redaktion: Otto Schließler (verantwortlich), Klaus Lopin
Gestaltung, Satz, Produktion und Druck:
Dortmund-Agentur – 07/2014

Erschließungsbeiträge

nach dem Baugesetzbuch
(BauGB)

Stadt Dortmund
Tiefbauamt



Eine Kurzinformation der Stadt Dortmund

Diese Kurzinformation will Ihnen das Erschließungsbeitragsrecht nach dem BauGB näher bringen, damit Sie einen Beitragsbescheid besser verstehen und nachvollziehen können.

Bei speziellen Fragen zu einzelnen Maßnahmen oder bei Unstimmigkeiten rufen Sie Ihre(n) Sachbearbeiter(in) einfach an oder vereinbaren Sie einen persönlichen Gesprächstermin. Sie bzw. Er gibt Ihnen gerne nähere Erläuterungen und zeigt Ihnen Kostenbelege und Berechnungsgrundlagen.

Warum Erschließungsbeiträge?

Durch die städtische Investition für den Straßenneubau erhält der Eigentümer/Erbbauberechtigte des Anliegergrundstücks die Möglichkeit, sein Grundstück zu bebauen oder gewerblich zu nutzen. Dieser Vorteil soll dadurch ausgeglichen werden, dass er die Straßenbaukosten anteilig refinanzieren muss. Deshalb hat der Bundesgesetzgeber in den §§ 127 ff BauGB die Städte und Gemeinden verpflichtet, die Kosten der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze usw.) über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu decken; lediglich 10 % der entstandenen Kosten trägt die Allgemeinheit, also die jeweilige Gemeinde.

Da eine Erschließungsanlage nur ein einziges Mal im beitragsrechtlichen Sinne erstmalig endgültig fertiggestellt werden kann, wird der Erschließungsbeitrag für jede Straße nur einmal erhoben.

Nähere Bestimmungen trifft die Satzung der Stadt Dortmund über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der zur Zeit gültigen Fassung, die im Internet unter www.dortmund.de/anliegerbeitraege eingesehen werden kann.

Wann wird ein Erschließungsbeitrag erhoben?

Der Erschließungsbeitrag wird erst erhoben, wenn die Straße in allen Teilen endgültig fertiggestellt, für die Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet ist, Planrecht (z. B. ein Bebauungsplan) existiert und die gesamte

Straßenfläche im Eigentum der Gemeinde steht. Art und Umfang der Erschließungsanlage legt die Gemeinde im sog. Ausbauprogramm fest. Erst wenn das Bauprogramm komplett erfüllt ist und die anderen genannten Voraussetzungen gegeben sind, dürfen Erschließungsbeiträge erhoben werden. Wenn alle Voraussetzungen vorliegen (d. h. die Beitragspflicht entstanden ist), hat die Stadt vier Jahre Zeit, den Beitrag zu fordern.

Zwischen dem Beginn der Bauarbeiten und der Beitrags-erhebung kann durchaus ein langer Zeitraum liegen. Die Gemeinde kann aber für bereits begonnene, noch nicht fertiggestellte Straßen Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag erheben, die am Ende verrechnet werden.

Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?

Beitragspflichtig sind die durch eine Straße erschlossenen Grundstücke, d. h. man kann auf der Straße an das Grundstück heranfahren und von dort das Grundstück direkt oder über ein anderes Grundstück desselben Eigentümers oder über ein Grundstück eines anderen Eigentümers, auf dem zugunsten des beitragspflichtigen Grundstücks ein gesichertes Zugangs-/Zufahrtsrecht (z. B. öffentliche Baulast) besteht, betreten oder befahren.

Was geschieht mit Eckgrundstücken?

Grundstücke, die durch mehrere Straßen erschlossen sind, werden für jede Straße zum Erschließungsbeitrag herangezogen. Diesen Willen des Gesetzgebers hat die Rechtsprechung durch die Zulassung von sog. „Eckvergünstigungen“ gemildert. In Dortmund beträgt die Eckvergünstigung für Grundstücke, die überwiegend dem Wohnen dienen, 1/3 der weiter unten erläuterten Verteilungsfläche.

Wie wird der Beitrag berechnet?

Die entstandenen Straßenbaukosten einschließlich der Kosten für Beleuchtung, Begrünung, Oberflächenentwässerung der Straße und den erforderlichen Grunderwerb werden zu 90 % auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt. Die Verteilung erfolgt nach der Grundstücksgrö-

ße und der Anzahl der Vollgeschosse, da ein großes bzw. intensiv genutztes Grundstück einen größeren Vorteil von der Straße hat als z. B. ein kleines Reiheneigenheim.

Die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt den sog. „Vielfältiger“, mit dem die Grundstücksfläche multipliziert wird (Verteilungsfläche). Bei überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken wird dieser Faktor zudem um 0,5 erhöht, weil durch diese Grundstücke die Straße stärker in Anspruch genommen wird.

Wer muss zahlen?/Fälligkeit der Zahlung?

Wie alle öffentlichen Abgaben ist auch der Erschließungsbeitrag innerhalb eines Monats nach Erhalt des Bescheides fällig, und zwar selbst dann, wenn Sie Klage beim Verwaltungsgericht erheben.

Auf Antrag kann die Aussetzung der Vollziehung (= die Gemeinde sieht von Beitreibungsmaßnahmen ab) bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Klageverfahren gewährt werden, wenn ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bescheides bestehen.

Wenn die Zahlung des Beitrages in einer Summe für Sie eine erhebliche Härte bedeutet, kann ein begründeter Antrag auf Ratenzahlung unter Beifügung entsprechender Nachweise gestellt werden. Es ist dann zu prüfen, ob eine Härte vorliegt.

In beiden Fällen werden aber Zinsen erhoben. Bitte sprechen Sie Ihre(n) zuständige(n) Sachbearbeiter(in) an.

Unabhängig von evtl. anderslautenden privatrechtlichen Vereinbarungen ist derjenige Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte beitragspflichtig, der im Zeitpunkt der Zustellung der Heranziehungsbescheide im Grundbuch als Eigentümer oder Erbbauberechtigter verzeichnet ist.

Ergehen mehrere Heranziehungsbescheide unter einem Debitor (wie z. B. bei Eheleuten, ungeteilter Erbengemeinschaft usw.), ist der geforderte Betrag insgesamt nur einmal zu zahlen.