



Was sind Erschließungsbeiträge?

Bürgerinformationen der Stadt Schwabach

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

der Straßenbau ist eine wichtige Aufgabe, die wir als Stadt Schwabach für unsere Bürger leisten. Wenn Sie ein Grundstück besitzen und wir daran angrenzend eine Straße bauen, müssen wir Sie aufgrund gesetzlicher Regelungen an den Kosten beteiligen.

In dieser Broschüre informieren wir Sie über eine Form dieser Kostenbeteiligung – den so genannten **Erschließungsbeitrag**. Worum es dabei geht und wann wir wegen eines solchen Beitrags auf Sie zukommen, können Sie auf den folgenden Seiten nachlesen. Neben dem Erschließungsbeitrag gibt es den Straßenausbaubeitrag als weitere Form der Kostenbeteiligung. Informationen dazu finden Sie in einer eigenen Broschüre.

Herzliche Einladung zum persönlichen Gespräch

Wenn Sie weitergehende Fragen zum Erschließungsbeitrag haben: Kommen Sie doch zu einem persönlichen Gespräch zu uns in das Bauverwaltungsamt. Wir nehmen uns gerne Zeit für Ihre Fragen und erklären Ihnen die rechtlich-fachlichen Hintergründe.

So erreichen Sie uns: Bauverwaltungsamt
Albrecht-Achilles-Straße 6/8
91126 Schwabach
Telefon: 09122 860-511, -515, -510
bauverwaltungsamt@schwabach.de

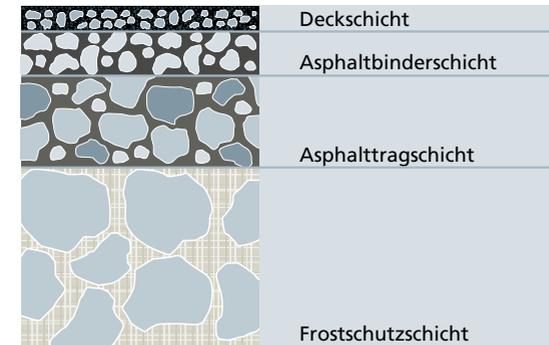
Rechtliche Grundlagen

Seine rechtliche Grundlage hat der Erschließungsbeitrag im Baugesetzbuch und in der „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen“.

Nachlesen können Sie diese Satzung im Internet unter:
www.schwabach.de/ortsrecht

Erschließungsbeitrag – Was ist das eigentlich?

Erschließungsbeiträge für eine Straße fallen genau einmal an – und zwar dann, wenn eine Straße „erstmalig endgültig hergestellt“ wird. Diesen Status hat eine Straße erreicht, wenn sie bestimmte rechtliche und bauliche Merkmale erfüllt.



Dazu gehören zum Beispiel: Eine Straßendecke nach bestimmten Standards (Pflaster, Asphalt, Beton), ein entsprechender technischer Unterbau, Straßenentwässerung und Beleuchtung.

Es kann vorkommen, dass Straßen diesen Status erst Jahre nach ihrer Freigabe für den Verkehr erreichen. Das ist z. B. dann der Fall, wenn ihnen als so genannte „staubfreie Straßen“ eine oder mehrere der oben genannten Merkmale fehlen. Den Erschließungsbeitrag erheben wir als Stadt in der Regel erst zu dem Zeitpunkt, wenn die Straße alle diese Merkmale vollständig erfüllt.

Für welche Grundstücke fällt ein Erschließungsbeitrag an?

Der Erschließungsbeitrag wird für bebaubare Grundstücke erhoben. Dazu gehören:

Direkt angrenzende Grundstücke

Das ist der Standardfall: Für Grundstücke, die direkt an der Straße liegen, müssen Sie einen Erschließungsbeitrag leisten.

Hinterliegergrundstücke

Diese Grundstücke grenzen nicht unmittelbar an die Straße an. Sie können aber über ein anderes Grundstück, das direkt anliegt, betreten oder befahren werden. Auch diese Grundstücke sind in der Regel beitragspflichtig.

Eckgrundstücke

Das sind Grundstücke, die an zwei oder mehreren Straßen liegen. Sie sind mehrfach beitragspflichtig, erhalten jedoch eine Vergünstigung von einem Drittel auf die Grundstücksfläche (Ausnahme: Das Grundstück wird gewerblich genutzt.)

Für welche Leistungen zahlen Sie den Beitrag?

Der Erschließungsbeitrag darf für folgende Baumaßnahmen erhoben werden:

- Öffentliche Straßen, Wege und Plätze, an denen Grundstücke bebaut werden können.
- Öffentliche, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege)
- Öffentliche Straßen, Wege und Plätze, an denen Grundstücke nicht bebaut werden können oder dürfen, die aber zur Erschließung von Baugebieten notwendig sind (sogenannte Sammelstraßen).
- Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie innerhalb eines Baugebiets zu deren Erschließung notwendig sind.

Folgende Kosten werden laut Erschließungsbeitragssatzung unter Anderem umgelegt:

- Erwerb und Freilegung der benötigten Grundstücksflächen (z. B. Beseitigung von Bewuchs, Gebäuden)
- Erstmalige Herstellung der Straßenflächen und Gehwege einschließlich ihrer Entwässerung und Beleuchtung
- Herstellung von Grünflächen

Überblick – Was bestimmt die Höhe des Erschließungsbeitrags?

Der Erschließungsbeitrag ist gesetzlich wie folgt aufgeteilt:

Eigenanteil der Stadt

Die Stadt Schwabach trägt grundsätzlich 10 % der Erschließungskosten als Eigenanteil. Die restlichen 90 % werden auf die beitragspflichtigen Grundstückseigentümer aufgeteilt.

Aufteilung nach Nutzungsvorteil

Für die Aufteilung der Kosten an die Grundstückseigentümer zählt nicht nur die Größe des Grundstücks. Wichtiger ausgleichender Faktor ist der Vorteil, den die Grundstücksbesitzer aus der Nutzung des Grundstücks ziehen. Das bedeutet konkret:

- Der Erschließungsbeitrag berücksichtigt die tatsächliche beziehungsweise mögliche Anzahl der Geschosse (die so genannte „Bebaubarkeit“). Sie geht als ausgleichender Faktor in die Berechnung ein.
- Gewerblich genutzte Grundstücke tragen einen höheren Anteil als privat genutzte Grundstücke.

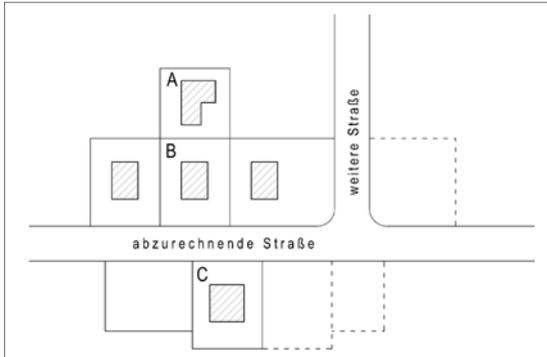
Anrechnung der Bauleistungen

Für Baumaßnahmen seit dem 01.01.2012 werden Leistungen im Erschließungsbeitrag wie folgt berechnet:

- Der Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten berechnet.
- Kosten für Straßenentwässerung und Beleuchtung werden nach Einheitsätzen ermittelt. Diese sind in der Erschließungsbeitragssatzung festgelegt.

Beispiel – Wie sieht die konkrete Berechnung aus?

Die Berechnung des Erschließungsbeitrags wollen wir Ihnen hier anhand eines Beispiels zeigen:



Für die Herstellung einer neuen Straße sind der Stadt Schwabach Erschließungskosten von insgesamt 200.000 EUR entstanden.

Kostenanteile

Stadt Schwabach 10 % der Erschließungskosten: **20.000 EUR**
 Grundstückseigentümer 90 % der Erschließungskosten: **180.000 EUR**

Formel

Der Erschließungsbeitrag für die einzelnen Grundstücke berechnet sich nach einer festgelegten Formel: Quadratmeter x Nutzungsfaktor x Schlüsselfaktor

Für die Grundstücke A, B und C ergeben sich daraus zum Beispiel folgende Erschließungsbeiträge:

Grundstück	Größe	Nutzungsfaktor	Schlüsselfaktor	Betrag
A, eingeschossig, Hinterlieger:	400 m ²	x 1,0	x 15 €/m ²	= 6.000 €
B, zweigeschossig:	400 m ²	x 1,3	x 15 €/m ²	= 7.800 €
C, zweigeschossig, gewerblich:	1.000 m ²	x (1,3 + 50 %)	x 15 €/m ²	= 29.250 €

Der Nutzungsfaktor ist in der Erschließungsbeitragssatzung festgelegt. Der Schlüsselfaktor errechnet sich durch eine eigene Formel.

$$\frac{\text{Umlagefähiger Erschließungsaufwand } 180.000 \text{ €}}{\sum \text{Ansatzfläche } 12.000 \text{ m}^2} = 15,00 \text{ €/m}^2 \text{ Schlüsselfaktor}$$

Wenn Sie Genaueres dazu wissen möchten: Kommen Sie gerne auf uns zu.

Alles auf einen Blick – Wie läuft das gesamte Verfahren ab?

Vorabinformation

Wenn die neue Straße Bestandteil eines Bebauungsplans ist, können Sie sich bereits im Vorfeld informieren.

Die Stadt Schwabach lädt Sie noch vor Planungsbeginn zu einem Erörterungstermin vor Ort ein und beteiligt Sie im Rahmen der Planung.

Kurz vor Baubeginn

Kurz vor Baubeginn schicken wir Ihnen ein Schreiben mit folgenden Informationen: Voraussichtliche Erschließungskosten, Berechnungsgrundlagen für die anliegenden Grundstücke.

Vorausleistung

Sobald die Bauarbeiten beginnen, darf die Stadt Schwabach eine Vorausleistung von den Grundstückseigentümern erheben. Die Berechnung erfolgt nach dem oben im Beispiel gezeigten Verfahren. Die umlagefähigen Kosten werden geschätzt.

Endgültiger Bescheid

Wenn die Straße vollständig fertig gestellt ist, verschickt die Stadt Schwabach den endgültigen Bescheid. Er bezieht sich auf die tatsächlich entstandenen Erschließungskosten. Diese werden mit den Leistungen aus der Vorausleistung verrechnet.

Zahlungsfristen

Die Vorausleistung und die im endgültigen Bescheid genannten Kosten sind jeweils einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids fällig.

Sie können einen Antrag auf Stundung oder Ratenzahlung stellen.
Wenn Sie mehr dazu wissen möchten, fragen Sie bitte bei uns nach.

Bitte beachten Sie: Auch wenn Sie einen Rechtsbehelf einlegen, müssen Sie die Zahlungen zu dem genannten Zeitpunkt leisten.

Rechtsbehelf – Kann man gegen den Bescheid Widerspruch einlegen?

Gegen den Erschließungsbeitrag können Sie innerhalb eines Monats Widerspruch einlegen oder Klage erheben.

Da ein Widerspruch immer mit Kosten- und Zeitaufwand verbunden ist:
Kommen Sie gerne auf uns zu, um Ihre Fragen im Vorfeld zu besprechen und mögliche Unklarheiten frühzeitig zu klären.

Herausgeber:

Stadt Schwabach
Bauverwaltungsamt
Albrecht-Achilles-Straße 6/8
91126 Schwabach
Telefon: 09122 860-511, -515, -510
bauverwaltungsamt@schwabach.de

Gestaltung: doctima GmbH