

Informationen zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Gemeinden sind verpflichtet Erschließungsbeiträge zu erheben. Erschließungsbeiträge werden zur Deckung des Aufwandes für die erstmalige endgültige Herstellung von Straßen, befahrbaren Wegen und Plätzen, unbefahrbaren Verkehrsanlagen (Wohnwege), selbständigen Grünanlagen sowie Lärmschutzeinrichtungen erhoben.

Welche Voraussetzungen müssen für die Beitragserhebung vorliegen?

Voraussetzung für die Beitragserhebung ist das Entstehen der sachlichen Beitragspflicht. Diese entsteht kraft Gesetzes, wenn der technische Ausbau abgeschlossen ist und folgende rechtliche Voraussetzungen vorliegen:

- die ausgebauten Flächen befinden sich vollständig in städtischem Eigentum,
- die Anlage ist dem öffentlichen Verkehr gewidmet,
- die planungsrechtlichen Anforderungen sind erfüllt.

Letzteres ist der Fall, wenn der Ausbau entweder den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht oder die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange dokumentiert ist. Liegt ein geringfügig planüberschreitender Ausbau vor, der mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist, kann eine rechtmäßige Herstellung auch mit dem Verzicht auf die Geltendmachung der Kosten des planüberschreitenden Ausbaus herbeigeführt werden.

Solange die sachliche Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, können Vorausleistungen gefordert oder aufgrund eines Kostenspaltungsbeschlusses Beiträge für bereits hergestellte Teileinrichtungen erhoben werden.

Von wem werden Erschließungsbeiträge erhoben?

Persönlich beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides (Mit-) Eigentümer des erschlossenen Grundstückes bzw. des Wohnungs- und Teileigentumsanteiles an einem erschlossenen Grundstück ist. Ist ein Erbbaurecht bestellt, so

ist der (Mit-) Erbbauberechtigte beitragspflichtig. Wer Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter ist, ergibt sich aus dem Grundbuch, abgesehen von Ausnahmen wie dem Erbfall und dem Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren. Der Abschluss eines Kaufvertrages, die Eintragung einer Auflassungsvormerkung oder privatrechtliche Regelungen im Grundstückskaufvertrag haben keinen Einfluss auf die Rechtmäßigkeit des Bescheides oder die Verpflichtung zur Zahlung des angeforderten Beitrages.

Wie wird der Aufwand ermittelt?

Die Aufwandsermittlung erfolgt für die technischen Teileinrichtungen wie Fahrbahn, Gehweg, Parkflächen, Radweg, Straßenbeleuchtung u.ä. sowie die Straßenentwässerung, soweit sie bis Ende 2000 fertig gestellt wurde, nach Einheitssätzen, die der Rat der Stadt in der Erschließungsbeitragssatzung festgesetzt hat. Die Einheitssätze stellen die durchschnittlichen Herstellungskosten für einen Quadratmeter ausgebaute/entwässerte/beleuchtete Fläche in einem bestimmten Herstellungszeitraum dar. Bei Straßenbäumen erfolgt die Festsetzung je Baum. Angewandt wird jeweils der Einheitssatz, der für den Zeitraum der tatsächlichen Herstellung festgesetzt ist.

Für die Straßenentwässerung ab 2001 sowie für Grunderwerb und Freilegung wird der Aufwand immer nach tatsächlichen Kosten berechnet. Gleiches gilt, wenn wegen Besonderheiten des Ausbaus Einheitssätze für die technischen Teileinrichtungen nicht angewendet werden können.

Die Herstellung von Erschließungsanlagen finanziert die Stadt in nicht unerheblichen Umfang über Kredite, für die Zinsen aufzubringen sind (Fremdkapitalkosten). Diese fließen in den beitragsfähigen Aufwand ein.

Welche Grundstücke werden erschlossen?

Da Gegenstand der Beitragserhebung die Erschließungsanlage bzw. ein Abschnitt einer Erschließungsanlage ist, erfolgt die Verteilung des insgesamt entstandenen beitragsfähigen Aufwandes auf alle Grundstücke, die von der abzurechnenden Anlage erschlossen werden.

Erschlossen ist ein Grundstück, wenn es baulich, gewerblich oder in sonstiger beitragsrelevanter Weise (z.B. als PKW-Stellplatz) genutzt werden kann. Es ist nicht erforderlich, dass ein bestimmtes Bauvorhaben verwirklicht werden kann; es reicht eine grundsätzliche Bebaubarkeit / Nutzungsmöglichkeit aus. Wird ein Grundstück von mehreren Anlagen erschlossen, ist es nicht erheblich, zu welcher Straßenseite die Bebauung ausgerichtet ist. Der beitragsfähige Aufwand wird zu 90% auf die erschlossenen Grundstücke verteilt. 10% trägt die Stadt Köln, also die Allgemeinheit. Dieser Prozentsatz ist vom Gesetzgeber als Mindestanteil zugelassen und vom Rat der Stadt Köln in der Erschließungsbeitragssatzung festgesetzt worden.

Wie wird der beitragsfähige Aufwand verteilt?

Der beitragsfähige Aufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke im Verhältnis der Grundstücksflächen zueinander verteilt. Die unterschiedliche Nutzung wird nach Art und Maß berücksichtigt. Anknüpfungspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist grundsätzlich das Vollgeschoss. Abhängig von der Anzahl der Vollgeschosse wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfältigt, der sich aus der Erschließungsbeitragssatzung ergibt. Dabei ist wie folgt zu unterscheiden:

- Bei Grundstücken, für die in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt ist, gilt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse es sei denn, es sind tatsächlich mehr Vollgeschosse verwirklicht.
- Bei Grundstücken, für die das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist oder die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, kommt es auf die tatsächliche Anzahl der Vollgeschosse an.
- Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken ergibt sich die anzuhaltende Anzahl der Vollgeschosse aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Für besondere Einzelfälle sind in der Erschließungsbeitragssatzung weitere Regelungen getroffen.

Die Grundstücksfläche vervielfacht mit dem Nutzungsfaktor ergibt den Verteilerwert für jedes Grundstück.

Der Beitrag für das einzelne Grundstück errechnet sich, indem der gesamte beitragsfähige Aufwand (90%) durch die Summe aller

Verteilerwerte geteilt wird und mit dem Verteilerwert des jeweiligen Grundstückes vervielfacht wird.

Wann verjährt der Beitragsanspruch?

Der Beitragsanspruch verjährt vier Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die sachliche Beitragspflicht entstanden ist. Wie oben dargestellt entsteht diese nicht unbedingt bereits mit Abschluss der technischen Arbeiten. Daher werden Erschließungsbeiträge auch dann noch erhoben, wenn der Ausbau bereits längere Zeit zurück liegt.

Wann wird der Beitrag fällig?

Die Zahlungsfrist von einem Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides ist vom Gesetzgeber vorgegeben und kann von der Stadt Köln nicht ohne Grund verändert werden. Zahlungserleichterungen können auf Antrag gewährt werden, wenn die Zahlung des geforderten Erschließungsbeitrages in einer Summe zum Fälligkeitszeitpunkt eine unbillige Härte darstellen würde. Zur Prüfung eines entsprechenden Antrages sind die Einkommens- und Vermögensverhältnisse darzulegen. Die Gewährung von Zahlungserleichterungen ist mit weiteren Kosten verbunden, weil Stundungszinsen erhoben werden müssen.

Wo erhalte ich weitere Informationen?

Rechtsgrundlagen für die Beitragserhebung sind die §§ 123 bis 135 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 i. V. mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Köln vom 29.06.2001, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 35/2001. Das Amtsblatt ist beim Amt für Presse und Öffentlichkeitsarbeit, Laurenzplatz 4, 50667 Köln, Zimmer 2, Telefon 221-22074, Telefax 221-23509, erhältlich. Es kann auch gebührenfrei beim Bauverwaltungsamt, Stadthaus Deutz - Westgebäude, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln sowie im OB-Bürgerbüro, Laurenzplatz 4, 50667 Köln, und gegen ein Tagesentgelt von 1 EUR in der Zentralbibliothek der Stadtbibliothek Köln, Josef-Haubrich-Hof 1, 50676 Köln, eingesehen werden. Im Internet besteht die Möglichkeit zum download als pdf-Datei unter [www.stadt-koeln.de/Der Oberbürgermeister, Rat, Bezirke, Verwaltung/ Satzungen und Bekanntmachungen/ Stadtrecht/ Das „Kölner Stadtrecht“ alphabetisch/ Erschließungsbeitragssatzung 29. Juni 2001](http://www.stadt-koeln.de/Der_Oberbürgermeister,_Rat,_Bezirke,_Verwaltung/Satzungen_und_Bekanntmachungen/Stadtrecht/Das_Kölnere_Stadtrecht_alphabetisch/Erschließungsbeitragssatzung_29_Juni_2001).