



Informationen zum Erschließungsbeitrag

Welche Rechtsgrundlage hat der Erschließungsbeitrag?

Nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Kommunen verpflichtet, Erschließungsbeiträge zu erheben.

Der Stadtrat hat dieser Bestimmung Rechnung getragen und am 14.06.1989 eine entsprechende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen, welche am 01.07.1989 in Kraft getreten ist.

Was ist unter dem Begriff „Erschließungsanlage“ zu verstehen?

Erschließungsanlagen im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind insbesondere

- die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze, die zum Anbau bestimmt sind,
- die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Fuß- und Wohnwege innerhalb der Baugebiete,
- Parkflächen und Grünanlagen,
- Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen, z.B. Lärmschutzwälle.

Welche Kosten werden umgelegt?

Der Erschließungsaufwand umfasst im Wesentlichen die Kosten für

- den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
- ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung.

Die Kosten für die erstmalige Herstellung werden anhand von Einheitssätzen ermittelt.

Wie beteiligt sich die Stadt an den Aufwendungen?

Der Eigenanteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand beträgt grundsätzlich 10 Prozent.



Wie wird der umlagefähige Aufwand verteilt?

Der ermittelte beitragsfähige und um den Stadtanteil gekürzte 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 Zahl der Vollgeschosse abhängig ist.



Generell gilt:

Bei gleicher Grundstücksgröße ist das Grundstück mit der höheren baulichen Nutzung stärker zu belasten. So ist zum Beispiel bei eingeschossiger Bebaubarkeit die Grundstücksgröße mit dem Faktor 1,0 und bei zweigeschossiger Bebaubarkeit mit dem Faktor 1,3 zu vervielfachen. Gewerbegrundstücke sind, im Verhältnis zu Wohnbaugrundstücken, mit einem erhöhten Beitragsmaßstab (Gewerbepauschalzuschlag) in die Abrechnung einzubeziehen.



Die einschlägige Satzungsbestimmung hat folgenden Wortlaut:

„Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (Erschließungsbeitragssatzung - EBS)

Vom 12. Juli 1989 (Amtsblatt S. 213, ber. S. 237)
zuletzt geändert durch Satzung vom 26. April 2006
(Amtsblatt S. 148 ff.)



§ 7

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Stadtanteils (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 6) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Stadtanteils (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) verteilt, in dem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im einzelnen beträgt:
 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist 1,0,
 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss 0,3.
- (3) Als Grundstücksfläche gilt:
 1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,



2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- (4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig genutzt werden oder genutzt werden dürfen (z.B. Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze), werden mit 0,3 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.
- (5) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Sind im Bebauungsplan nur Geschossflächenzahlen festgesetzt, so ist auf die Zahl der Vollgeschosse, die sich gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung nach diesen Geschossflächenzahlen ergeben, abzustellen. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschossezahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschossezahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
- (7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.
- (8) Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Baunutzungsverordnung. Hinzuzurechnen sind überwiegend gewerblich genutzte Untergeschosse sowie Untergeschosse in Parkbauten.
- (9) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist
 1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen
 Vollgeschosse maßgebend.
- (10) Ist eine Geschossezahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (11) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 6) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Absatz 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v.H. zu erhöhen.
 Bei der Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes für selbständige Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) sind, abweichend von Satz 1, die Nutzungsfaktoren für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, um je 50 v.H. zu ermäßigen. Als überwiegend gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.
- (12) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Drittel anzusetzen. . . .“

Hinweis:

Den kompletten Satzungstext können Sie nachlesen unter www.stadtrecht.nuernberg.de



Von wem wird der Erschließungsbeitrag gefordert?

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter des Grundstücks ist. Hiervon abweichende privatrechtliche Vereinbarungen (etwa in Kaufverträgen) können daher nicht berücksichtigt werden.



Wer erteilt Auskünfte?

Natürlich kann dieses Informationsblatt nicht alle Fragen, die im Zusammenhang mit dem Erschließungsbeitrag stehen, beantworten. Für weitergehende Auskünfte steht Ihnen das **Tiefbauamt – Abrechnung BauGB/KAG, Bauhof 5/III, Zi. 400**, während der üblichen Parteiverkehrszeiten oder fernmündlich unter folgenden **Rufnummern** gerne zur Verfügung:



Altstadt	231 - 4857
Nordwestliches Stadtgebiet	231 - 4844
Nordöstliches Stadtgebiet	231 - 4869
Südwestliches Stadtgebiet	231 - 4851
Südöstliches Stadtgebiet	231 - 2875, 4869
Straßenbeleuchtung	231 - 8556, 4715, 2416, 1946

