

Erschließungsbeitragsrecht in der kommunalen Praxis

**Rechtlicher Rahmen –
Gestaltungsmöglichkeiten –
Sonderfälle**

Von

Dr. Ulrich Becker

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht
in Berlin

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

ISBN 3 503 07848 7

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin 2004
www.ESV.info

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen der Deutschen Bibliothek und der Gesellschaft für das Buch bezüglich der Alterungsbeständigkeit und entspricht sowohl den strengen Bestimmungen der US Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992 als auch der ISO Norm 9706.

Satz: Peter Wust, Berlin
Druck: Bitter, Recklinghausen

Vorwort

In Zeiten chronisch knapper Kassen der Städte und Gemeinden ist es für die Kommunen notwendig, die vorhandenen Einnahmequellen möglichst vollständig auszuschöpfen. Für den finanziell nicht unbedeutenden und die Bereitstellung einer funktionierenden Infrastruktur im Übrigen außerordentlich wichtigen Bereich der erstmaligen Herstellung von Erschließungsanlagen bilden die erschließungsbeitragsrechtlichen Vorschriften des BauGB den Rahmen, innerhalb dessen die Kommune weite Teile des kommunalen Straßenbaus refinanzieren kann (und muss).

Das Erschließungsbeitragsrecht ist in hohem Maße von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geprägt. Viele bei Einführung des Erschließungsbeitragsrechts Mitte 1961 offene Fragen sind mittlerweile geklärt. Doch ist die erschließungsbeitragsrechtliche Rechtsprechung nach wie vor in Bewegung, wie neuere Entscheidungen etwa zur Berechnung der Fremdfinanzierungskosten oder zur Abgrenzung von Erschließungs- und Ausbaubeitragsrecht in den neuen Bundesländern zeigen. Auch bleibt abzuwarten, ob durch den vor einiger Zeit erfolgten Übergang des Erschließungsbeitragsrechts vom 8. in den Zuständigkeitsbereich des 9. Senats des Bundesverwaltungsgerichts Akzente verschoben werden.

Das Buch dient der Darstellung des Erschließungsbeitragsrechts vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und soll eine Handreichung zu einer möglichst rechtssicheren Erhebung von Erschließungsbeiträgen sein. Die Auseinandersetzung mit dem – durchaus umfangreichen – erschließungsbeitragsrechtlichen Schrifttum steht mit anderen Worten nicht im Vordergrund.

Der Aufbau des Buches orientiert sich – wenngleich nicht die „klassische“, wohl auf Weyreuther¹ zurückgehende Unterteilung in Aufwendungs-, Verteilungs- und Heranziehungsphase gewählt wurde – am chronologischen Ablauf einer Baumaßnahme bzw. deren Abrechnung. Gleichsam in der Mitte (Teil IV) steht die Entstehung der sachlichen Beitragspflicht. In dem vorangehenden Teil werden Gestaltungsmöglichkeiten der Kommune bis zur Entstehung der sachlichen Beitragspflicht dargestellt (Teil III), während sich die Teile V und VI im

¹ Interessengegensätze im Erschließungsbeitragsrecht, Festschrift für Ernst, München 1980, S. 519 ff.

Vorwort

Wesentlichen mit der Ermittlung des Beitragssatzes und dem Heranziehungsverfahren befassen. Vor die Klammer gezogen sind Fragen nach den Anforderungen an eine wirksame Erschließungsbeitragssatzung, nach Kennzeichen erschließungsbeitragsfähiger Anlagen und Maßnahmen (Teil II). Den Abschluss bilden Ausführungen zu vertraglichen Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Erschließung (Teil VII).

Wird ein Buch wie das Vorliegende neben der „normalen“ anwaltlichen Tätigkeit geschrieben, geschieht dies überwiegend an Wochenenden oder Randzeiten des Tages. Für das stets bei dieser und für diese Arbeit entgegengebrachte Verständnis sei meiner Frau besonders gedankt.

Für Hinweise auf etwaige Fehler, Verbesserungsvorschläge oder sonstige kritische Anmerkungen bin ich dankbar.

Berlin, im März 2004

Ulrich Becker

Inhaltsübersicht

| | Seite | Randziffer |
|-----------------------------|-------|------------|
| Vorwort | 5 | |
| Inhaltsübersicht | 7 | |
| Inhaltsverzeichnis | 9 | |
| Abkürzungsverzeichnis | 21 | |

Teil I

Allgemeines: Das Erschließungsbeitragsrecht im Rahmen der Regelungen über die Erschließung im 6. Teil des BauGB

| | | |
|----------------------------------------------------------|----|---|
| 1. Kapitel: Standort und Gesetzgebungskompetenz | 23 | 1 |
| 2. Kapitel: Refinanzierung von Erschließungsmaßnahmen .. | 23 | 2 |

Teil II

Allgemeine Voraussetzungen für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

| | | |
|--------------------------------------------------------|----|-----|
| 1. Kapitel: Wirksame Erschließungsbeitragsatzung | 25 | |
| 2. Kapitel: Erschließungsbeitragsfähige Anlagen. | 55 | 81 |
| 3. Kapitel: Beitragsfähige Maßnahme. | 74 | 126 |

Teil III

Erschließungsbeitragsrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten bis zur Entstehung der sachlichen Beitragspflicht

89

Teil IV

Die Entstehung der sachlichen Beitragspflicht

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1. Kapitel: Die Bedeutung der Entstehung der sachlichen Beitragspflicht | 109 | 201 |
| 2. Kapitel: Voraussetzungen für die Entstehung der sachlichen Beitragspflicht im einzelnen | 110 | 202 |

Teil V

Die Ermittlung des Beitragssatzes

| | | |
|-------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1. Kapitel: Ermittlung der umlagefähigen Kosten | 117 | 220 |
| 2. Kapitel: Beitragspflichtige Grundstücke | 135 | 262 |

7

Inhaltsübersicht

| | Seite | Randziffer |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|
| Teil VI | | |
| Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen – Hinweise zum Verfahren | | |
| 1. Kapitel: Hinweise für Kommunen | 153 | 302 |
| 2. Kapitel: Hinweise für Rechtsanwälte von Beitragsschuldnern | 177 | 358 |
| Teil VII | | |
| Vertragliche Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Erschließung und der Erhebung von Erschließungsbeiträgen | | |
| 1. Kapitel: Formerfordernisse | 182 | 365 |
| 2. Kapitel: Die Vereinbarung über die Ablösung des Erschließungsbeitrags | 183 | 367 |
| 3. Kapitel: Die Vereinbarung über die Vorauszahlung | 189 | 383 |
| 4. Kapitel: Erschließungsverträge | 190 | 384 |
| Anhang: Baugesetzbuch – Auszug – | 199 | |
| Literaturverzeichnis | 209 | |
| Stichwortregister | 217 | |

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | Randziffer |
|-----------------------------|-------|------------|
| Vorwort | 5 | |
| Inhaltsübersicht | 7 | |
| Inhaltsverzeichnis | 9 | |
| Abkürzungsverzeichnis | 21 | |

Teil I

Allgemeines: Das Erschließungsbeitragsrecht im Rahmen der Regelungen über die Erschließung im 6. Teil des BauGB

| | | |
|----------------------------------------------------------|----|---|
| 1. Kapitel: Standort und Gesetzgebungskompetenz | 23 | 1 |
| 2. Kapitel: Refinanzierung von Erschließungsmaßnahmen .. | 23 | 2 |

Teil II

Allgemeine Voraussetzungen für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---|
| 1. Kapitel: Wirksame Erschließungsbeitragssatzung | 25 | |
| 1. Vorbemerkung | 25 | 4 |
| 2. Materielle Wirksamkeitsvoraussetzungen | 26 | |
| 2.1 Das Verhältnis der erschließungsbeitragsrechtlichen Regelungen des BauGB zur Erschließungsbeitragssatzung | 26 | 5 |
| 2.2 Die „Regelungsvorgaben“ des § 132 BauGB im einzelnen | 27 | |
| 2.2.1 Art und Umfang der Erschließungsanlagen i. S. d. § 129 BauGB (§ 132 Nr. 1 BauGB) | 27 | |
| 2.2.1.1 Art der Erschließungsanlagen | 27 | 7 |
| 2.2.1.2 Umfang der Erschließungsanlagen | 28 | 8 |
| 2.2.2 Art der Ermittlung und der Verteilung des Aufwandes sowie die Höhe des Einheitssatzes (§ 132 Nr. 2 BauGB) | 28 | |
| 2.2.2.1 Art der Ermittlung und Höhe des Einheitssatzes | 28 | |

9

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | Randziffer |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| 2.2.2.2 Art der Verteilung des Aufwandes | 32 | 20 |
| 2.2.3 Kostenspaltung (§ 132 Nr. 3 BauGB) | 43 | 50 |
| 2.2.4 Merkmale der endgültigen Herstellung (§ 132 Nr. 4 BauGB) | 43 | 51 |
| 2.2.4.1 Ausbauprogramm | 44 | 53 |
| 2.2.4.2 Teileinrichtungsprogramm | 45 | 55 |
| 2.3 Weitere satzungsrechtliche Regelungsmöglichkeiten | 45 | 58 |
| 2.3.1 Wiederholungen gesetzlicher Regelungen in der Erschließungsbeitragsatzung | 46 | 59 |
| 2.3.2 Mehrfacherschließungsregelung und Tiefenbegrenzungsregelung | 46 | 60 |
| 2.3.2.1 Mehrfacherschließungsregelungen | 46 | |
| 2.3.3 Tiefenbegrenzungsregelung | 50 | 68 |
| 2.3.3.1 Tiefenbegrenzungsfähige Grundstücke | 50 | 69 |
| 2.3.3.2 Tiefenbegrenzungsmaß | 52 | 72 |
| 2.4 Rechtsfolgen unwirksamer Satzungsbestimmungen . | 52 | |
| 2.4.1 Auswirkungen auf die Satzung | 52 | 74 |
| 2.4.2 Auswirkungen auf den Beitragsbescheid | 53 | 78 |
| 2. Kapitel: Erschließungsbeitragsfähige Anlagen | 55 | 81 |
| 1. Allgemeine Voraussetzungen für das Vorliegen einer Erschließungsanlage i. S. v. § 127 Abs. 2 BauGB | 55 | |
| 1.1 Selbständigkeit der Erschließungsanlage | 55 | 82 |
| 1.2 Festsetzung der Erschließungsanlagen in einem Bebauungsplan (§ 125 Abs. 1 BauGB) | 57 | |
| 1.2.1 Grundsatz | 57 | 85 |
| 1.2.2 Ausnahmen vom Erfordernis eines Bebauungsplans nach § 125 Abs. 1 BauGB | 57 | 86 |
| 1.2.2.1 Rechtslage bis zum 31. Dezember 1997 | 58 | 87 |
| 1.2.2.2 Rechtslage ab dem 1. Januar 1998 | 58 | 88 |
| 1.3 Erforderlichkeit der Erschließungsanlage | 59 | 90 |
| 1.4 Öffentlichkeit der Erschließungsanlage | 60 | 93 |
| 1.5 Baulast der Gemeinde | 62 | 97 |
| 2. Erschließungsbeitragsfähige Anlagen im Einzelnen | 62 | |
| 2.1 Zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze (Anbaustraßen) | 62 | 98 |
| 2.1.1 Selbständigkeit | 63 | 99 |
| 2.1.1.1 Grundsatz | 63 | 100 |

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | Randziffer |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| 2.1.1.2 Modifikationen der natürlichen Betrachtungsweise . . | 64 | 102 |
| 2.1.1.3 Sonderfall: Stichstraßen | 65 | 104 |
| 2.1.2 Zum Anbau bestimmt | 66 | 106 |
| 2.1.2.1 Grundsatz | 66 | 107 |
| 2.1.2.2 Sonderfall: beidseitig nicht anbaubare Straße | 67 | 109 |
| 2.2 Öffentliche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete | 69 | 113 |
| 2.2.1 Mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen | 69 | 114 |
| 2.2.2 Landesrechtliche Konkretisierung für den Wohnwegbegriff des § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB | 69 | 115 |
| 2.3 Sammelstraßen | 70 | 116 |
| 2.4 Selbständige Parkflächen und Grünanlagen | 71 | |
| 2.4.1 Abgrenzung zwischen selbständigen und unselbständigen Parkflächen und Grünanlagen | 71 | 118 |
| 2.4.2 Selbständige Parkflächen | 71 | 119 |
| 2.4.3 Selbständige Grünanlagen | 71 | 120 |
| 2.4.4 Sonderfall: Unselbständige Kinderspielplätze als Teileinrichtungen selbständiger Grünanlagen | 72 | 121 |
| 2.5 Immissionsschutzanlagen | 73 | 122 |
| 2.5.1 Begriff der Schutzanlage i. S. v. § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB | 73 | 123 |
| 2.5.2 Selbständige/unselbständige Schutzanlagen | 74 | 124 |
| 2.5.3 Grundsatz der Priorität | 74 | 125 |
| 3. Kapitel: Beitragsfähige Maßnahme | 74 | |
| 1. Erstmalige endgültige Herstellung der Anlage | 74 | 126 |
| 2. Abgrenzung | 75 | 128 |
| 2.1 Alte Bundesländer: „Vorhandene Erschließungsanlagen“ gem. § 242 Abs. 1 BauGB . . | 76 | 129 |
| 2.1.1 Vorhandene Straßen | 76 | 130 |
| 2.1.2 Bauprogrammgemäß hergestellte Straße | 77 | 132 |
| 2.1.3 Vorhandene Teileinrichtungen und Teillängen | 77 | 133 |
| 2.1.4 Beweis- bzw. Darlegungslast | 78 | 134 |
| 2.2 Neue Bundesländer: „Bereits hergestellte Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen“ gem. § 242 Abs. 9 Satz 1 BauGB | 78 | 135 |

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | Randziffer |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| 2.2.1 Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen | 78 | 136 |
| 2.2.2 Hinzufügen von neuen, am 3. Oktober 1990 nicht vorhandenen Teileinrichtungen | 79 | 137 |
| 2.2.3 Die Herstellungsalternativen des § 242 Abs. 9 Satz 2 BauGB | 80 | 139 |
| 2.2.3.1 Technisches Ausbauprogramm | 80 | 140 |
| 2.2.3.2 Örtliche Ausbauepflogenheiten | 80 | |
| 2.2.3.3 Änderungsmöglichkeiten der Herstellungsstandards? | 83 | 147 |
| 2.2.3.4 Rangfolge zwischen den Herstellungsalternativen? .. | 83 | 148 |
| 2.2.4 Maßgeblicher Stichtag | 84 | 149 |
| 2.2.5 Darlegungslast | 85 | 151 |
| 2.3 Nochmalige Herstellung als ausbaubeitragsrechtlicher Tatbestand | 86 | 152 |
| 3. Sonderfälle | 86 | |
| 3.1 Überplanung von Straßen im Außenbereich durch einen qualifizierten Bebauungsplan | 86 | 153 |
| 3.2 Baumaßnahmen in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten | 87 | 154 |

Teil III

Erschließungsbeitragsrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten bis zur Entstehung der sachlichen Beitragspflicht

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| 1. Vorbemerkung | 89 | 157 |
| 2. Erhebung von Vorausleistungen | 89 | 158 |
| 2.1 Voraussetzungen für die Erhebung von Vorausleistungen | 91 | |
| 2.1.1 Zeitfenster für die Erhebung von Vorausleistungen .. | 91 | |
| 2.1.1.1 Frühestmöglicher Zeitpunkt für die Erhebung von Vorausleistungen | 91 | 159 |
| 2.1.1.2 Erhebung nur bis zur Entstehung der sachlichen Beitragspflicht | 92 | 164 |
| 2.1.2 Absehbarkeit der Herstellung | 92 | 166 |
| 2.1.3 Rechtswirksame Erschließungsbeitragsatzung | 93 | 168 |
| 2.2 Höhe der Vorausleistung | 94 | 169 |
| 2.3 Verhältnis des Vorausleistungsbescheides zum endgültigen Beitragsbescheid | 94 | |

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | Randziffer |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| 2.3.1 Grundsätzliches Zusammenspiel von Vorausleistungsbescheid und endgültigem Bescheid . | 94 | 170 |
| 2.3.2 Entbehrlichkeit eines endgültigen Bescheides? | 95 | 171 |
| 2.3.3 Endgültige Beitragsschuld höher als Vorausleistung . | 96 | 172 |
| 2.3.4 Endgültige Beitragsschuld geringer als Vorausleistung | 96 | 173 |
| 2.3.5 Umdeutungsmöglichkeit eines Vorausleistungsbescheides in einen endgültigen Bescheid? | 96 | 174 |
| 3. Kostenspaltung | 98 | 178 |
| 4. Abschnittsbildung | 98 | |
| 4.1 Voraussetzungen | 98 | 180 |
| 4.1.1 Örtlich erkennbare Merkmale oder rechtliche Gesichtspunkte für die Abschnittsbildung | 99 | 181 |
| 4.1.2 Keine Kostendisproportionalität zwischen den gebildeten Abschnitten | 100 | 184 |
| 4.1.3 Weitere Einschränkungen? | 102 | 187 |
| 4.2 Vorsorgliche Abschnittsbildung bei Unklarheit über die Ausdehnung der Anlage? | 103 | 192 |
| 5. Bildung einer Erschließungseinheit | 104 | 193 |
| 5.1 Voraussetzungen für die Bildung einer Erschließungseinheit | 105 | 194 |
| 5.2 Pflicht zur Bildung einer Erschließungseinheit? | 106 | 195 |
| 5.3 Grenzen der Bildung einer Erschließungseinheit | 106 | 196 |
| 5.4 Behandlung von mehrfach erschlossenen Grundstücken in einer Erschließungseinheit | 107 | 199 |
| 6. Ablösevereinbarung | 107 | 200 |

Teil IV

Die Entstehung der sachlichen Beitragspflicht

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1. Kapitel: Die Bedeutung der Entstehung der sachlichen Beitragspflicht | 109 | 201 |
| 2. Kapitel: Voraussetzungen für die Entstehung der sachlichen Beitragspflicht im einzelnen | 110 | 202 |
| 1. Anlagenbezogene Voraussetzungen | 110 | |
| 1.1 Beitragsfähige Erschließungsanlage | 110 | 204 |
| 1.2 Endgültige Herstellung | 110 | 205 |

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | Randziffer |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| 1.2.1 Die Bedeutung von § 125 Abs. 3 BauGB für die Entstehung der sachlichen Beitragspflicht | 111 | 206 |
| 1.2.1.1 Zurückbleiben des Bauprogramms hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 125 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) | 111 | 207 |
| 1.2.1.2 Überschreitung des Bebauungsplans durch das konkrete Bauprogramm (§ 125 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) | 112 | 210 |
| 1.2.2 Herstellungsaufwand | 113 | 212 |
| 2. Grundstücksbezogene Voraussetzungen | 114 | 213 |
| 3. Wirksame Erschließungsbeitragssatzung: Reihenfolge der Entstehungsvoraussetzungen? | 114 | 216 |
| 4. Wegfall der sachlichen Beitragspflicht bei nachträglicher Änderung der Erschließungssituation? | 115 | 217 |

Teil V

Die Ermittlung des Beitragssatzes

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1. Kapitel: Ermittlung der umlagefähigen Kosten | 117 | 220 |
| 1. Grundsätze | 117 | |
| 1.1 Grundsätzlich beitragsfähige Erschließungsmaßnahmen | 117 | 221 |
| 1.2 Zusammenspiel von § 128 Abs. 1 und § 132 Nr. 4 BauGB | 118 | 222 |
| 1.3 Grundsatz der pfennigen genauen Abrechnung und Ausnahmen hiervon | 119 | 225 |
| 2. Einzelne Kostenpositionen | 120 | |
| 2.1 Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen (§ 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) | 120 | |
| 2.1.1 Grunderwerb | 120 | 226 |
| 2.1.2 Bereitstellung von Flächen aus dem Vermögen der Kommune (§ 128 Abs. 1 Satz 2 BauGB) | 120 | 227 |
| 2.1.3 Freilegung | 121 | 228 |
| 2.2 Kosten der erstmaligen Herstellung einschließlich der Einrichtungen für die Entwässerung und Beleuchtung (§ 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) | 121 | |
| 2.2.1 Herstellungskosten im engeren Sinne | 121 | 229 |
| 2.2.1.1 Fremdfinanzierungskosten | 122 | 230 |
| 2.2.1.2 Beleuchtungseinrichtungen | 123 | 231 |

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | Randziffer |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|
| 2.2.1.3 Entwässerungseinrichtung | 123 | 232 |
| 2.3 Kosten für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage | 127 | 242 |
| 3. Nicht umlagefähige Maßnahmen | 128 | 243 |
| 3.1 Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen | 128 | 244 |
| 3.2 Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie Landstraßen 1. und 2. Ordnung | 128 | 245 |
| 3.3 Kosten der Abrechnung selbst | 129 | 247 |
| 4. Begrenzung der umlagefähigen Kosten durch das Kriterium der Erforderlichkeit (§ 129 Abs. 1 BauGB) | 129 | |
| 4.1 Vorbemerkung | 129 | 248 |
| 4.2 Erforderlichkeit der Anlage | 130 | 251 |
| 4.3 Sonderfall: Halbteilungsgrundsatz | 131 | 252 |
| 4.4 Angemessenheit (Kostenerfordlichkeit) | 132 | 254 |
| 4.4.1 Prüfungsmaßstab der Verwaltungsgerichte | 132 | 255 |
| 4.4.2 Kritik am Prüfungsmaßstab | 133 | 257 |
| 4.5 Keine anderweitige Deckung | 134 | 259 |
| 2. Kapitel: Beitragspflichtige Grundstücke | 135 | 262 |
| 1. Grundstücksbegriff im Erschließungsbeitragsrecht .. | 135 | |
| 1.1 Grundsatz | 135 | 263 |
| 1.2 Ausnahme: „Handtuchgrundstücke“ | 135 | 264 |
| 1.3 Korrektur über § 42 Abgabenordnung | 136 | 266 |
| 2. Ermittlung der beitragspflichtigen Grundstücke | 137 | 268 |
| 2.1 Anforderungen an die Nutzung auf dem Grundstück (Baulandqualität) | 138 | |
| 2.1.1 Allgemeines | 138 | 269 |
| 2.1.2 Sonderfälle | 138 | |
| 2.1.2.1 Friedhöfe, Schwimmbäder, Sportplätze, Kleingartenanlagen | 138 | 270 |
| 2.1.2.2 Flächen für Landwirtschaft und Wald | 138 | 271 |
| 2.1.2.3 Flächen für Erschließungsanlagen im weiteren Sinne | 138 | 272 |
| 2.1.2.4 Relevanz von öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen? | 139 | 273 |
| 2.1.3 Bedeutung einer satzungsrechtlichen Tiefenbegrenzungsregelung | 140 | 274 |
| 2.1.4 Tiefenbegrenzung versus Innenbereichssatzung | 140 | 275 |

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | Randziffer |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| 2.1.5 Unterschied zwischen der Erschlossenheit nach § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 133 Abs. 1 BauGB | 141 | 276 |
| 2.2 Sonderbeziehung zwischen dem Grundstück und der beitragsfähigen Erschließungsanlage (Erschlossensein) | 141 | |
| 2.2.1 Anbaustraße | 141 | 277 |
| 2.2.1.1 Anliegergrundstücke | 142 | 278 |
| 2.2.1.2 Hinterliegergrundstücke | 143 | 283 |
| 2.2.1.3 Sonderfall: Begrenzung der Erschließungswirkung .. | 145 | 287 |
| 2.2.1.4 Sonderfall: Erschließung durch Privatstraße? | 148 | 291 |
| 2.2.2 Wohnwege | 149 | 294 |
| 2.2.3 Grünanlagen | 150 | 296 |
| 2.2.4 Lärmschutzanlagen | 150 | 298 |
| 3. Verteilungsmaßstab | 150 | 299 |

Teil VI

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen – Hinweise zum Verfahren

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1. Kapitel: Hinweise für die Kommunen | 153 | |
| 1. Gebot einer frühzeitigen Einbindung der mit der späteren Abrechnung der Erschließungsmaßnahme betrauten Mitarbeiter | 153 | 302 |
| 2. Beitragserhebungspflicht | 154 | |
| 2.1 Allgemeines | 154 | 303 |
| 2.2 Die Nacherhebung von Erschließungsbeiträgen | 155 | |
| 2.2.1 Prinzipielle Zulässigkeit der Nacherhebung | 155 | 305 |
| 2.2.1.1 Überlagerung der §§ 172 ff. AO, soweit diese landesrechtlich entsprechend anwendbar sind | 156 | 306 |
| 2.2.1.2 Zulässige Verböserung, kein überwiegendes schutzwürdiges Vertrauen | 156 | 307 |
| 2.2.2 Verfahren der Nacherhebung | 157 | 308 |
| 2.2.3 Grenzen der Nacherhebung | 158 | 311 |
| 3. Anwendbares Verfahrensrecht | 158 | 312 |
| 4. Heranziehung mittels Beitragsbescheid | 158 | 313 |
| 4.1 Beitragspflichtiger (Inhaltsadressat) | 158 | |
| 4.1.1 Grundsatz | 158 | 314 |
| 4.1.2 Rechtsfolgen, wenn sich der Grundstückseigentümer nicht sicher ermitteln lässt | 160 | 318 |

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | Randziffer |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| 4.2 Bekanntgabeadressat | 160 | |
| 4.2.1 Grundsatz | 160 | 319 |
| 4.2.2 Sonderfälle | 160 | 320 |
| 4.3 Anforderungen an den Bescheid im übrigen | 161 | |
| 4.3.1 Bestimmtheit des Bescheides | 161 | 321 |
| 4.3.1.1 Bezeichnung des Beitragsschuldners | 161 | 322 |
| 4.3.1.2 Bezeichnung der Art der Abgabe | 162 | 323 |
| 4.3.1.3 Bezeichnung des beitragspflichtigen Grundstückes .. | 162 | 324 |
| 4.3.1.4 Bezeichnung der abgerechneten Maßnahme | 162 | 325 |
| 4.3.2 Begründung des Bescheides | 162 | 326 |
| 5. Festsetzungs- und Zahlungsfristen | 163 | 327 |
| 5.1 Festsetzungsfrist und Festsetzungsverjährung | 164 | |
| 5.1.1 Fristbeginn und Dauer der Frist | 164 | 328 |
| 5.1.2 Hemmung der Festsetzungsfrist | 165 | 332 |
| 5.1.2.1 Hemmung aufgrund höherer Gewalt | 165 | 333 |
| 5.1.2.2 Hemmung wegen offenkundiger Unrichtigkeit | 166 | 334 |
| 5.1.2.3 Hemmung bei Widerspruch oder Anfechtungsklage .. | 166 | 335 |
| 5.1.2.4 Weitere Hemmungstatbestände | 167 | 337 |
| 5.2 Zahlungsverjährung | 168 | 338 |
| 5.2.1 Hemmung der Zahlungsverjährung wegen höherer Gewalt | 168 | 339 |
| 5.2.2 Unterbrechung der Zahlungsverjährung | 168 | 340 |
| 5.3 Verhältnis von Festsetzungs- zur Zahlungsverjährung | 169 | 342 |
| 5.4 Wirkung der Verjährung | 169 | 343 |
| 6. Billigkeitsregelungen: Stundung und Erlass (§ 135 Abs. 2 bis 5 BauGB) | 170 | |
| 6.1 Stundung des Erschließungsbeitrags | 170 | 344 |
| 6.2 Erlass | 171 | 345 |
| 6.2.1 Überwiegendes öffentliches Interesse | 171 | 347 |
| 6.2.2 Vermeidung unbilliger Härten | 172 | 348 |
| 6.2.2.1 Persönliche Unbilligkeit | 173 | 349 |
| 6.2.2.2 Sachliche Unbilligkeit | 173 | 350 |
| 6.2.3 Berücksichtigung von Amts wegen | 174 | 351 |
| 6.2.4 „Vorauslass“ | 174 | 352 |
| 7. Abgabenrechtliche Nebenleistungen | 174 | 353 |
| 7.1 Säumniszuschläge | 175 | 354 |
| 7.2 Zinsansprüche bei Stundung und Aussetzung der Vollziehung | 176 | 356 |

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | Randziffer |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| 2. Kapitel: Hinweise für Rechtsanwälte von Beitragsschuldern | 177 | |
| 1. Kostenerstattung im isolierten Vorverfahren | 177 | 358 |
| 2. Der latente Konflikt der Beitragsschuldner untereinander | 177 | 360 |
| 3. Alternativberechnung und Hinweis auf abgabenrechtliche Nebenleistungen | 178 | 362 |

Teil VII

Vertragliche Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Erschließung und der Erhebung von Erschließungsbeiträgen

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1. Kapitel: Formerfordernisse | 182 | 365 |
| 2. Kapitel: Die Vereinbarung über die Ablösung des Erschließungsbeitrags | 183 | |
| 1. Voraussetzungen für den Abschluss einer Ablösevereinbarung | 183 | 367 |
| 1.1 Vorliegen von Bestimmungen über die Ablösevereinbarung | 183 | 368 |
| 1.2 Beitragspflicht noch nicht entstanden | 184 | 370 |
| 1.3 Voraussichtliche Beitragsfähigkeit der „abgelösten“ Maßnahme und voraussichtliche Beitragspflicht des Grundstücks | 184 | 371 |
| 2. Anforderungen an die inhaltliche Ausgestaltung von Ablösevereinbarungen | 185 | |
| 2.1 Ablösung des Erschließungsbeitrags im ganzen | 185 | 372 |
| 2.2 Bindung an die Ablösebestimmungen und Offenlegung der Berechnung | 185 | 373 |
| 2.3 Hinreichend bestimmte Bezeichnung der „abgelösten“ Maßnahme sowie des betroffenen Grundstücks | 186 | 375 |
| 3. Anpassung der Ablösevereinbarung bei Wegfall der Geschäftsgrundlage | 187 | 376 |
| 3.1 Abweichungen zwischen dem Ablösebetrag und dem (fiktiven) Erschließungsbeitrag | 187 | 377 |
| 3.2 Weitere Fälle des Wegfalls der Geschäftsgrundlage .. | 189 | 381 |
| 4. Wirkungen der Ablösevereinbarung | 189 | 382 |

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | Randziffer |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| 3. Kapitel: Die Vereinbarung über die Vorauszahlung | 189 | 383 |
| 4. Kapitel: Erschließungsverträge | 190 | |
| 1. Allgemeines | 190 | |
| 1.1 Gegenstand eines Erschließungsvertrages | 190 | 384 |
| 1.2 Abgrenzung zu anderen Vertragstypen | 191 | 386 |
| 2. Einzelprobleme | 191 | |
| 2.1 Kommunale Eigen- bzw. Mehrheitsgesellschaft als zulässiger Erschließungsträger? | 191 | 387 |
| 2.2 Möglichkeit einer Beteiligung von „Fremdanliegern“ an den Erschließungskosten | 192 | 388 |
| 2.2.1 Kostenbeteiligungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und den Fremdanliegern | 192 | 389 |
| 2.2.2 Aufwandsbegründende Vertragsabreden zwischen der Kommune und dem Erschließungsträger | 193 | 390 |
| 2.3 Die Behandlung leitungsgebundener Anlagen in Erschließungsverträgen | 194 | 393 |
| Anhang: Baugesetzbuch – Auszug – | 199 | |
| Literaturverzeichnis | 209 | |
| Stichwortregister | 217 | |