

Vermerk: Erschließungsbeiträge Gewerbepark Nordwest
hier: Prognoseberechnungen zur Erschließungseinheit

Entsprechend der Stellungnahme von RA Lauenroth (siehe Schreiben vom 30.08.2010) wurde eine Prognoseberechnung der Erschließungsbeiträge aufgestellt (siehe auch Vermerk vom 26.11.2010).

Der zu erwartende Erschließungsaufwand wurde für die ‚Anlage 1‘ (Lise-Meitner-Straße) und ‚Anlage 2‘ (Otto-Hahn-Straße) getrennt ermittelt. Ferner wurden die Anlagen zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst, so dass auch hier der Beitragssatz ermittelt werden konnte.

Folgende Beitragssätze wurden anhand der 3 Prognoseberechnungen ermittelt:

Abrechnungsanlage	Beitragsfähiger Aufwand	Umlagefähiger Anteil (abzügl. 10 % kommunaler Anteil)	Maßstabswerte	Beitragssatz €/qm
Lise-Meitner-Straße (Planstr. A1/A2, C, D)	1.471.694,21 €	1.324.524,79 €	291.356,00	4,5460701 €
Otto-Hahn-Straße (Planstraße B1/B2)	555.851,60 €	500.266,44 €	71.825,50	6,9650255 €
Erschließungseinheit	2.027.545,82 €	1.824.791,24 €	345.866,00	5,2760064 €

Ob eine Erschließungseinheit unter bestimmten Voraussetzungen gebildet wird, liegt im Ermessen der Gemeinde. Anhand der nun vorliegenden Berechnungen ist zu prüfen, ob das zustehende Ermessen ggf. auf „Null“ reduziert ist.

Dies ist der Fall, wenn bei getrennter Abrechnung die Grundstücke an der ‚Anlage 1‘ im Vergleich zu den Grundstücken an der ‚Anlage 2‘ mit mehr als 1/3 höheren Kosten belastet würden. Zu vergleichen ist hier der Beitragssatz pro qm.

Beim direkten Vergleich kommt man zu dem Ergebnis, dass die „Hauptanlage“ 2,42 € weniger pro qm zu zahlen hat. Eine Ermessensreduktion auf Null erfolgt hier dementsprechend nicht.

Das zustehende Ermessen ist daher abzuwägen. Innerhalb der Ermessensentscheidung sind die verschiedenen Interessen miteinander abzuwägen.

Folgende Punkte werden dabei beleuchtet:

1. In der Anlage befindet sich eine Liste der Erschließungsbeiträge zum Vergleich der Prognoseabrechnungen. Wenn man die Beiträge der Einzelabrechnung „Lise-Meitner-Straße“ (Hauptstraße) mit denen der Erschließungseinheit vergleicht, stellt man fest, dass diese Grundstücke im Durchschnitt 6.800 € mehr zu zahlen hätten. (Dies ist auch bei den übergroßen Grundstücken der Fall, sofern man sie auf die entsprechenden Größen herunterrechnet.)

Grundsätzlich soll die Zusammenfassung nicht zu einer Mehrbelastung der „Hauptstraße“ führen. Entscheidend ist hier, ob sie beitragsmäßig wesentlich höher belastet werden. Nach gängiger Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 22.05.1992, 8 C 57.90) ist eine Höherbelastung von mehr als 25% nicht mehr als hinnehmbare Bagatellgrenze zu akzeptieren. Hier hätten die Anlieger der ‚Lise-Meitner-Straße‘ eine Mehrbelastung von ca. 15% hinzunehmen. Im Vergleich hierzu zahlen die Anlieger der ‚Otto-Hahn-Straße‘ bei Einzelabrechnung ca. 30% mehr als die Anlieger der ‚Lise-Meitner-Straße‘.

2. Ermittelt man den reinen qm-Preis (Erschließungsbeitrag : Grundstücksgröße) [Nutzungsfaktoren bleiben hier außer acht), stellt man größere Unterschiede bei den Einzelabrechnungen fest. Hier liegt der qm-Preis zwischen 15,62 € und 46,04 €. Die beiden höheren Grundpreise ergeben sich durch ‚Eckgrundstückslage‘. Wie bereits aus der Stellungnahme von Herrn RA Lauenroth hervorgeht, wird der unterschiedliche Erschließungsbeitrag pro qm auf Unverständnis bei den Investoren stoßen.

3. Für mehrfach erschlossene Grundstücke innerhalb von Gewerbegebieten wird keine Eckgrundstücksvergünstigung gewährt (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 7 Abs. 4 Nr. 3 der Erschließungsbeitragsatzung). Dies ist damit begründet, dass ein mehrfach erschlossenes Gewerbegrundstück in der Regel einen größeren Vorteil erzielt als ein einfach erschlossenes. Die Möglichkeit zur Erschließung über zwei Anlagen bietet bessere Chancen für das Gewerbe (z. B. Zu- und Abfahrt an getrennten Stellen ohne eine Wendemöglichkeit berücksichtigen zu müssen).

Allerdings werden hier die beiden Eckgrundstücke (Plan Nr. 9 und 18) bei einer Einzelabrechnung zu einem mehr als doppelt so hohen Beitrag gegenüber der Erschließungseinheit herangezogen. Dies übersteigt den Vorteil der Mehrfacherschließung im großen Maß.

Der Erschließungsvorteil für die beiden mehrfach erschlossenen Grundstücke schlägt sich finanziell unverhältnismäßig stark zu Lasten der späteren Eigentümer nieder. Zwar besteht eine bessere Erschließung, allerdings erfolgt eine rechnerische Mehrbelastung von 118 %. In Anbetracht der Grundstücksgrößen von ca. 2.130 qm bzw. 2.513 qm würden die Eigentümer um mehr als das Doppelte in Anspruch genommen, was im Vergleich zu den übrigen Eigentümern unter dem Gesichtspunkt der Beitragsgerechtigkeit nicht hinnehmbar ist. Die Mehrbelastung der übrigen Grundstückseigentümer stellt bezogen auf die Grundstücksgrößen eine relativ jeweils geringere Belastung dar, als die Mehrbelastung der Grundstücke 9 und 18 bei einer Einzelabrechnung. Nach Bildung der Erschließungseinheit steht die finanzielle Belastung in einem angemessenen Verhältnis zu der Erschließung und Nutzbarkeit eines gewerblichen Grundstücks.

Weiterhin ist anzumerken, dass von der Lise-Meitner-Straße sog. ‚Anhängsel‘ abzweigen. Beitragsrechtlich handelt es sich nicht um selbständige Anlagen. Dadurch gibt es örtlich gesehen ‚Eckgrundstücke‘, die beitragsrechtlich aber nicht so behandelt werden. Diese Grundstücke genießen die Vorteile der Mehrfacherschließung; dieser Vorteil schlägt sich aber nicht bei der Beitragszahlung nieder.

4. Bei der ‚aufwändiger‘ hergestellten Anlage handelt es sich um die ‚Lise-Meitner-~~21.12.2010~~-Straße‘ (Aufwand ist etwa drei mal so hoch wie bei Anlage 2). Allerdings werden hierüber eine Vielzahl von Grundstücken erschlossen (Fläche ca. das 4-fache von Anlage 1). Durch diese Situation wird der höhere Aufwand für die einzelnen Grundstücke minimiert.

Anders ist es bei der ‚Otto-Hahn-Straße‘. Es werden relativ kleine Flächen erschlossen, so dass letztendlich ein höherer Beitragssatz zu zahlen ist.

Der Sinn und Zweck einer Erschließungseinheit besteht in der bewussten Nivellierung und Umverteilung der Beitragslast. Damit soll der Ausgleich von Belastungsunterschieden zwischen den Anliegern der betreffenden Erschließungsanlagen erfolgen (entsprechend dem Vorteilsgedanken und dem Grundsatz der Beitragsgerechtigkeit). Dies kann nur durch die Bildung einer Erschließungseinheit erreicht werden.

(BVerwG Urteil vom 10.06.2009, 9 C 2.08, Rn 31)

5. Der Grundstückskaufpreis wird nach außen hin als einheitlich vermittelt; es gibt lediglich eine Preisstaffelung aufgrund der verschiedenen Baufelder (GE 1-5; SO-Gebiet). Die Einnahmen im Grundstückshaushalt schwanken daher; je nach Höhe des Erschließungsbeitragsanteils.

Im Falle der Eckgrundstücke wird es schwer vermittelbar sein, warum man einen Gesamtquadratmeterpreis von 50 € zu zahlen hat, davon aber schon allein ca. 40 €/qm der Erschließungsbeitragsanteil beträgt. In anderen Fällen zahlt man einen Grundstückspreis von 32 €/qm und einen Beitrag von 18 € (Gesamt 50 €).

Schlussfolgerung:

Die genannten Punkten sind abzuwägen. Die Vorteile für die Bildung einer Erschließungseinheit sind hier überwiegend.

Es handelt sich um eine Ermessensentscheidung. Das Ergebnis ist aktenkundig zu machen und sollte durch einen Ratsbeschluss festgehalten werden. Ein solcher Beschluss liegt noch nicht vor.

Da in Kürze jedoch der erste Kaufvertragsabschluss bevorsteht, müssen die Zahlen zur Ablösung der Erschließungsbeiträge vorgelegt werden. Die Ablösung erfolgt auch hier in Verbindung mit dem Grundstückskaufvertrag.

Durch die Ablösung der Erschließungsbeiträge entsteht grundsätzlich immer ein geringes Risiko (für beide Vertragsparteien). Dieses Risiko wird durch die Bildung einer Erschließungseinheit nicht erhöht.

Für die Investoren sind einheitliche Grundstückspreise wesentlich besser nachzuvollziehen und sollte daher auch für den Gewerbepark Nordwest angewandt werden.

Zu gegebener Zeit wird eine entsprechende Ratsvorlage eingestellt.



Krause

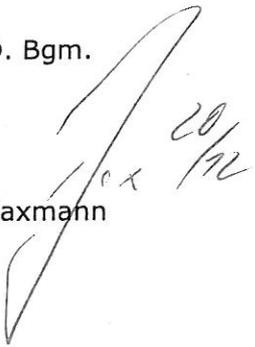


Verfügung:

1. Gesehen und einverstanden
2. Erschließungseinheit soll per Ratsbeschluss gebildet werden
3. Abt. 66.1 z. w. V.

ja / nein

D. Bgm.



Baxmann



Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 130 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann nach den tatsächlich entstandenen Kosten oder nach Einheitssätzen ermittelt werden. Die Einheitssätze sind nach den in der Gemeinde üblicherweise durchschnittlich aufzuwendenden Kosten vergleichbarer Erschließungsanlagen festzusetzen.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Abschnitte einer Erschließungsanlage können nach örtlich erkennbaren Merkmalen oder nach rechtlichen Gesichtspunkten (z. B. Grenzen von Bebauungsplangebieten, Umlegungsgebieten, förmlich festgelegten Sanierungsgebieten) gebildet werden. Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

[zum Seitenanfang](#)

[Datenschutz](#)

[Seite ausdrucken](#)

Erschließungsbeiträge Gewerbepark Nordwest

Vergleich der Prognoseabrechnungen

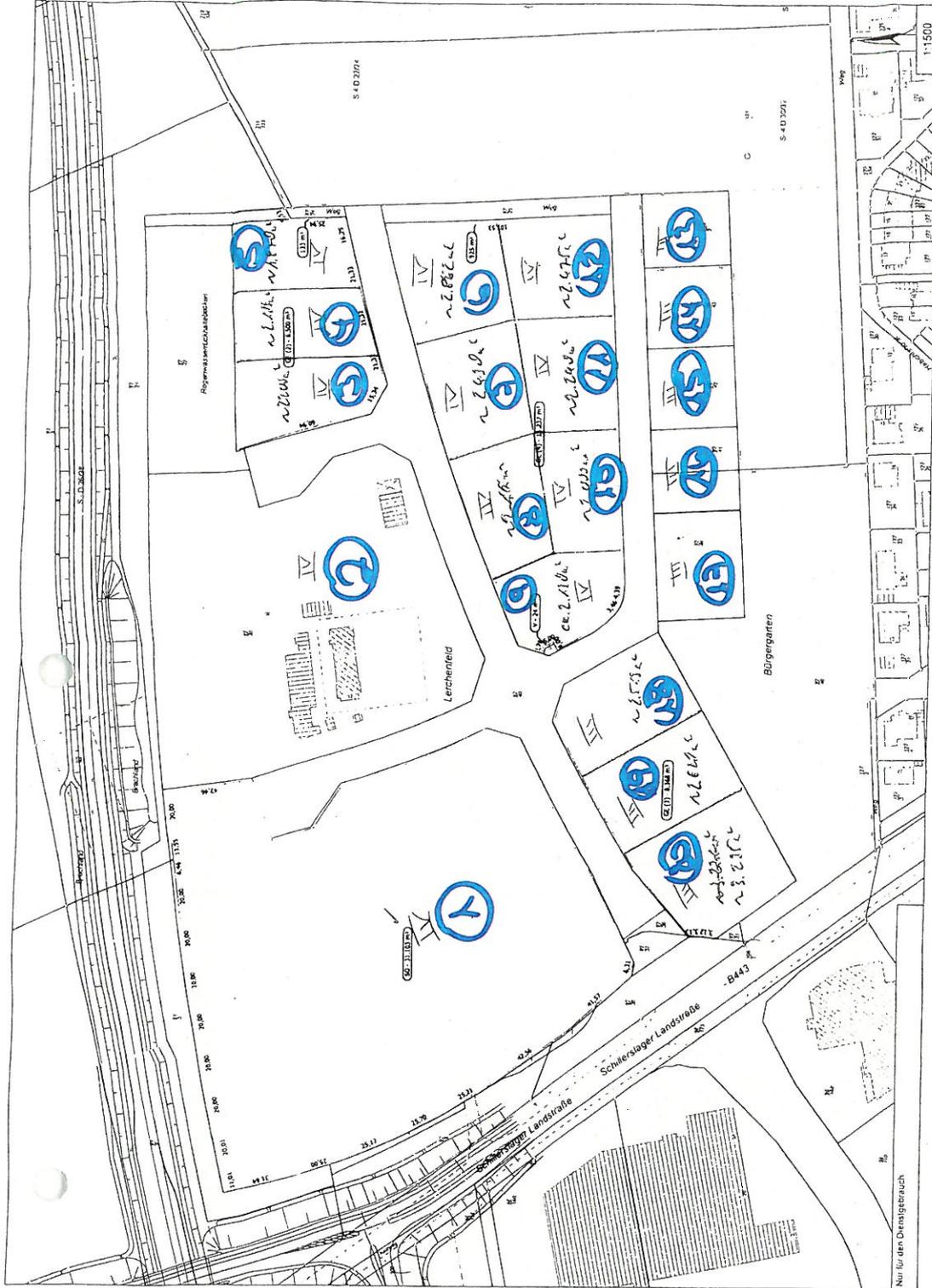
Flächen	beitragsfähig	Maßstabswert
Erschließungseinheit	88.500,00	345.866,00
Lise-Meitner-Straße	73.885,00	291.356,00
Otto-Hahn-Straße	19.258,00	71.825,50
	93.143,00	363.181,50
	-2.513,00	
	-2.130,00	
	88.500,00	

Beitragssätze	€/ qm
Erschließungseinheit	5,2760064 €
Lise-Meitner-Straße	4,5460701 €
Otto-Hahn-Straße	6,9650255 €

Mehrbelastung

Grundstück	qm	Erschließungsbeiträge			Erschließungseinheit		Unterschied
		Lise-Meitner-Straße	Otto-Hahn-Straße	Gesamt	pro qm	pro qm	
Grundstück 1	31.103	565.585,66 €	- €	565.585,66 €	18,18 €	656.398,52 €	90.812,86 €
Grundstück 2	18.722	340.446,07 €	- €	340.446,07 €	18,18 €	395.109,58 €	54.663,51 €
Grundstück 3	2.200	40.005,42 €	- €	40.005,42 €	18,18 €	46.428,86 €	6.423,44 €
Grundstück 4	2.100	38.186,97 €	- €	38.186,97 €	18,18 €	44.318,47 €	6.131,50 €
Grundstück 5	1.870	34.004,61 €	- €	34.004,61 €	18,18 €	39.464,52 €	5.459,91 €
Grundstück 6	2.862	52.043,41 €	- €	52.043,41 €	18,18 €	60.399,71 €	8.356,30 €
Grundstück 7	2.430	44.187,81 €	- €	44.187,81 €	18,18 €	51.282,77 €	7.094,96 €
Grundstück 8	2.100	38.186,97 €	- €	38.186,97 €	18,18 €	44.318,47 €	6.131,50 €
Grundstück 9	2.130	38.732,53 €	59.342,02 €	98.074,55 €	46,04 €	44.951,58 €	53.122,97 €
Grundstück 10	2.000	- €	55.720,21 €	55.720,21 €	27,86 €	42.208,06 €	13.512,15 €
Grundstück 11	2.240	- €	62.406,61 €	62.406,61 €	27,86 €	47.273,02 €	15.133,59 €
Grundstück 12	2.475	- €	68.953,76 €	68.953,76 €	27,86 €	52.232,47 €	16.721,29 €
Grundstück 13	1.361	- €	33.177,91 €	33.177,91 €	24,38 €	25.132,25 €	8.045,66 €
Grundstück 14	1.500	- €	36.566,39 €	36.566,39 €	24,38 €	27.699,03 €	8.867,36 €
Grundstück 15	1.500	- €	36.566,38 €	36.566,38 €	24,38 €	27.699,03 €	8.867,35 €
Grundstück 16	1.339	- €	32.641,60 €	32.641,60 €	24,38 €	24.726,00 €	7.915,60 €
Grundstück 17	2.200	- €	53.630,71 €	53.630,71 €	24,38 €	40.625,26 €	13.005,45 €
Grundstück 18	2.513	39.984,97 €	61.260,88 €	101.245,85 €	40,29 €	46.405,10 €	54.840,75 €
Grundstück 19	2.620	41.687,46 €	- €	41.687,46 €	15,91 €	48.380,98 €	6.693,52 €
Grundstück 20	3.295	51.472,88 €	- €	51.472,88 €	15,62 €	59.737,58 €	8.264,70 €
		1.324.524,76 €	500.266,47 €	1.824.791,23 €		1.824.791,26 €	

* Der Unterschiedsbetrag ist hier nur so hoch, da es sich im Gegensatz zu einem 'normal großen' Gewerbegrundstück, um ein 'extrem großes' Grundstück handelt.



Nur für den Dienstgebrauch

1:1500



Regenwasserdrainagebecken

Lerchenfeld

1150 - Treppen-Straße

Otto-Hahn-Straße Anlage 2

Bürgergarten

Schlierslager Landstraße

- B443

Schlierslager Landstraße

Nur für den Dienstgebrauch

S 4 D 23224

S 4 D 30032

S 4 D 26228

S. D. 26228

