

STADT STRAUSBERG



RATGEBER

Erschließungsbeiträge

Straßenbaubeiträge

Kostenersatz für Grundstückszufahrten und Gehwegüberfahrten

Stand: August 2024

Hinweis: Zur besseren Lesbarkeit von Personenbezeichnungen und personenbezogenen Wörtern wird die männliche Form genutzt. Diese Begriffe gelten für alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeines	1 – 4
Begriffe	4 – 6
Antworten auf oft gestellte Fragen	6 – 10
Erschließungsbeitragssatzung	11 – 17
Kostenersatzsatzung	18 – 19
Baugesetzbuch (Auszug §§ 123 bis 135, § 242)	20 – 25
Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Land Brandenburg (Auszug § 10 a)	25 – 26
Änderung des KAG – Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen (Auszug)	26
Ansprechpartner/Innen	27

Erschließungs- und Straßenbaubeiträge

Allgemeines:

Die erstmalige Herstellung und der spätere Ausbau von öffentlichen Einrichtungen und Anlagen sind von den Gemeinden allein, d.h. ohne eine angemessene Beteiligung der Bürger, nicht finanzierbar. Wir müssen daher zum Ausgleich des Aufwandes, der für die Baumaßnahmen entsteht, die Grundstückseigentümer über den Beitrag finanziell beteiligen. Manchmal reagieren Eigentümer mit Unverständnis, dass und wie viel Beiträge sie zahlen müssen.

Bedenken Sie aber bitte folgendes: Zum einen können wir uns nicht aussuchen, ob wir Beiträge erheben wollen oder nicht. Wir *müssen* Beiträge erheben, weil wir nach Bundes- oder Landesrecht dazu verpflichtet sind. Zum anderen können wir über die Höhe der Beiträge leider nicht mit Ihnen verhandeln. Welche Kosten berücksichtigt und wie sie auf einzelne Grundstücke verteilt werden, ist nämlich ebenfalls gesetzlich vorgeschrieben.

Der vorliegende Ratgeber versteht sich als Information für Grundstückseigentümer in Strausberg, die mit Problemen des Straßenbaus vor der Haustür konfrontiert sind bzw. die sich vorausschauend dafür interessieren.

Rechtliche Grundlagen:

- §§ 123 bis 135 Baugesetzbuch (BauGB) – Anlage
- § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG) – Anlage
- Satzung der Stadt Strausberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Strausberg (Erschließungsbeitragssatzung) vom 04.11.2010 – Anlage
- Kostenersatzsatzung – Satzung der Stadt Strausberg über die Erhebung von Kostenersatz für Grundstückszufahrten und Gehwegüberfahrten vom 14.04.2005 – Anlage

Kostenteilung nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz

Der Gesetzgeber hat den Gemeinden in den §§ 123 ff Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung der Erschließung als Aufgabe übertragen. Zugleich hat er aber angeordnet, dass die Gemeinden zur teilweisen Deckung der ihnen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben entstandenen Aufwendungen von den durch die Erschließungsanlagen begünstigten Grundstückseigentümern Erschließungsbeiträge erheben müssen.

Beiträge, also auch Erschließungsbeiträge, gehören wie Steuern und Gebühren zu den kommunalen Abgaben. Die Besonderheit der Beiträge liegt darin, dass sie eine Gegenleistung des Bürgers für einen konkreten gemeindlichen Aufwand, in diesem Fall die Herstellung bzw. Instandsetzung der Gemeindestraßen und der hierzu gehörenden

Anlagen (Geh- und Radwege, Entwässerung, Beleuchtung), darstellen. Der Erschließungsvorteil, der durch die Erhöhung des Gebrauchswertes der anliegenden Grundstücke und damit auch deren Verkehrswert entsteht, wird durch den Erschließungsbeitrag abgegolten.

Für die im Rahmen dieser Arbeitshilfe im Vordergrund stehenden Gemeindestraßen sind zwei grundsätzliche Fälle der Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Anliegern zu unterscheiden:

- Handelt es sich um die erstmalige Erstellung einer Erschließungsstraße, ist das Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden:

Nach § 129 BauGB hat die Gemeinde mindestens einen 10%igen Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand zu tragen. 90 % der Kosten werden auf die der Erschließungsbeitragspflicht unterliegenden Grundstücke entsprechend den Vorgaben der jeweiligen kommunalen Satzungen aufgeteilt.

- Bei Baumaßnahmen an vorhandenen Straßen, d. h. von Straßen, die in den neuen Bundesländern vor dem 03.10.1990 fertig gestellt wurden, richtet sich die Kostenteilung zwischen Gemeinde und Anlieger nach den jeweiligen kommunalen Satzungen, die auf Grundlage des Kommunalabgabengesetzes von den Gemeinden erlassen werden. Der Anteil der Kommune an den umlagefähigen Kosten liegt - je nach Klassifizierung der Straße - in der Regel bei 20-30 % bei reinen Wohn- oder Anliegerstraßen und reicht bis zu 90 % der Gesamtkosten bei Hauptverkehrsstraßen.

Für die rechtliche Einordnung, ob für die Herstellung oder den Ausbau einer Straße das Erschließungsbeitragsrecht nach Maßgabe der §§ 127 ff BauGB oder das Ausbaubeitragsrecht nach § 8 KAG anzuwenden ist, ist nach wie vor der § 242 Abs. 9 BauGB maßgeblich. Es gilt der Grundsatz, dass für vor dem 03.10.1990 hergestellte Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen kein Erschließungsbeitrag erhoben werden kann.

Zur Beurteilung der Frage, ob eine Straße zu diesem Zeitpunkt als hergestellt angesehen werden kann, ist entweder ein entsprechendes aus der Zeit davor stammendes Planwerk (technisches Ausbauprogramm) oder – wenn ein solches nicht vorliegt – eine Feststellung der örtlichen Ausbauepflogenheiten vorzunehmen. Vgl. hierzu § 242 Abs. 9 BauGB.

Eine Straße gilt als vor diesem Zeitpunkt bereits hergestellt, wenn sie einem seinerzeit bestehenden "technischen Ausbauprogramm" oder den "örtlichen Ausbauepflogenheiten" entsprochen hat. § 242 Abs. 9 setzt voraus, dass eine "Erschließungsanlage" durch Baumaßnahmen erstellt wurde. Ein durch reines Befahren entstandener Weg kann nicht als hergestellt gelten.

Anwohnerfinanzierter Straßenbau

Bei reinen Wohnstraßen und -wegen (Anliegerstraßen) wäre die Alternative zum Straßenbau durch die Stadt daher der anwohnerfinanzierte Straßenbau. Ein besonderes Anliegen ist es dabei, kostengünstige und zugleich dauerhafte Lösungen zu finden. In den kleinen und mittleren Gemeinden im Umland der größeren Städte und insbesondere in den schnell wachsenden Gemeinden des Berliner Umlands, in denen z. T. noch erhebliche Teile des kommunalen Straßennetzes unbefestigt sind, sind deshalb zunehmend Anwohner bereit, sich für den Straßenbau zu engagieren.

Im Mittelpunkt stehen dabei neben der Suche nach kostengünstigen bautechnischen Lösungen alternative Durchführungs- und Finanzierungsmodelle. Durchgesetzt hat sich bisher ein Finanzierungsmodell, das auf einer teilweisen oder vollständigen Übernahme des kommunalen Finanzierungsanteils durch die Anwohner basiert.

Wesentliche Elemente dieses Modells:

- Vielfach geht die Initiative von den Anwohnern aus, die mit der vorhandenen und absehbar sich nicht ändernden Erschließungssituation unzufrieden sind und gemeinsam nach Lösungen suchen.
- Auf Seiten der Gemeinde (Kommunalpolitik und Verwaltung) muss die Bereitschaft vorhanden sein, neue Wege zu beschreiten, die erforderlichen kommunalpolitischen Beschlüsse herbeizuführen und eng mit den Anwohnerinitiativen zusammenzuarbeiten.
- Die Anwohner einer Straße oder eines Erschließungsgebietes erklären sich bereit, den auf die Gemeinde entfallenden Anteil der Kosten ganz oder teilweise zu übernehmen. In der Regel erfolgt dies mittels öffentlich-rechtlicher Verträge zwischen Gemeinde und den einzelnen Anwohnern.
- Grundsätzlich möglich sind derartige Modelle sowohl bei Maßnahmen, die nach Erschließungsrecht (BauGB) als auch nach Straßenausbaurecht (KAG) abzurechnen sind.
- Die Gemeinde führt den Straßenbau als kommunale Investitionsmaßnahme durch. Dies beinhaltet alle Verfahrensschritte von der Planung über die Ausschreibung, die Durchführung ggf. erforderlicher Grundstückserwerbe, die Auswahl der Auftragnehmer, Bauüberwachung, bis hin zur Abnahme und Abrechnung der Leistung.
- Die fertige Straße verbleibt in der Straßenbaulast der Gemeinde, d. h. auch die Folgekosten des Unterhalts der Straße obliegen der Gemeinde. Unberührt davon ist die Möglichkeit der Gemeinde, z. B. Straßenreinigungs- oder Winterdienstpflichten per kommunaler Satzung auf die Anwohner zu übertragen.

Mit der Änderung des KAG im Rahmen des 2. Kommunalentlastungsgesetzes hat die Landesregierung die Möglichkeit für derartige Initiativen deutlich verbessert. Sah die bis

2004 geltende Regelung noch vor, dass „bei den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen Beiträge erhoben werden sollen“ (§ 8, Abs. 1, Satz 2), enthält die seit 31. März 2004 geltende Fassung folgenden Zusatz: „Satz 2 gilt nicht für den Fall, dass der Beitragspflichtige mindestens den rechnerisch auf das Grundstück entfallenden Anteil an dem nach Absatz 4 Satz 1-6 ermittelten Aufwand auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung trägt.“ Damit ist landesgesetzlich explizit der Fall vorgesehen, dass Anwohner über den beitragspflichtigen Erschließungsaufwand hinaus auch den Eigenanteil der Gemeinde für ein Straßenprojekt übernehmen können, z. B. in Fällen, in denen die Gemeinde die Kosten für den Straßenbau nicht aufbringen kann und eine entsprechende Bereitschaft der Anwohner gegeben ist.

Begriffe:

Beitrag:

Unter Beitrag versteht man eine Art von öffentlichen Abgaben. Die anderen Arten sind Gebühren und Steuern. Beiträge werden für die Bereitstellung einer Leistung unabhängig von ihrer tatsächlichen Inanspruchnahme erhoben. Beispiele für solche Beiträge sind der Erschließungsbeitrag und der Straßenbaubeitrag.

Erschließungsbeitrag:

Die Frage, ob es sich bei einer Baumaßnahme an Verkehrsanlagen um eine Erschließungsmaßnahme handelt, ist nach den Bestimmungen in § 127 Abs. 2 BauGB zu prüfen. Ist die Maßnahme dort aufgezählt, so handelt es sich um eine Erschließungsanlage. Der Erschließungsbeitrag ist eine vom Grundstückseigentümer zu entrichtende Kommunalabgabe. Der Erschließungsbeitrag wird für die erstmalige Herstellung einer Verkehrsanlage (Straße, Weg, Platz) erhoben.

Erstmalige endgültige Herstellung

Das Baugesetzbuch definiert den Begriff „bereits hergestellte Erschließungsanlagen“ wie folgt (vgl. § 242 Abs. 9 Satz 2 BauGB):

Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen sind die einem technischen Ausbauprogramm oder den örtlichen Ausbauepflogenheiten entsprechend fertig gestellten Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen.

Damit werden die vor dem 03.10.1990 bereits hergestellten Erschließungsanlagen ebenfalls beitragsrechtlich den endgültig hergestellten Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB gleichgestellt mit der Folge, dass für diese Anlagen kein Erschließungsbeitrag mehr erhoben werden darf.

Ob eine Erschließungsanlage entsprechend dem Erschließungsbeitragsrecht endgültig hergestellt ist (vgl. § 133 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ist, richtet sich danach, welche technischen Merkmale der endgültigen Herstellung in der Erschließungsbeitragsatzung für diese Maßnahme festgelegt sind und ob der tatsächliche Ausbauzustand der Erschließungsanlage diesen Merkmalen entspricht.

Nach § 132 Nr. 4 BauGB regeln die Gemeinden durch Satzung die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage. Diese Vorschrift ist zwingend.

Für die Anwendbarkeit des Straßenausbaubeitragsrechts auf Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB kommt es entscheidend darauf an, ob diese Anlagen (und gegebenenfalls auch deren Teileinrichtungen) bereits endgültig hergestellt sind. Diese Frage ist allein anhand des Erschließungsbeitragsrechts zu entscheiden, und zwar mit Sicht auf die konkrete Maßnahme. Die Prüfung darf sich nicht in der Anwendung allgemeiner Grundsätze erschöpfen, sondern muss stets auf den konkreten Fall ausgerichtet sein und alle Beurteilungskriterien (Festlegung in der Satzung, Bauprogramm, ändernde Beschlüsse, Ausschreibungsunterlagen usw.) in die Wertung mit einbeziehen.

Steht nach alledem fest, dass die Erschließungsanlage bereits endgültig hergestellt ist, so können für danach an dieser Anlage vorgenommene Aus- oder Umbauarbeiten keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden. Aus- und Umbaumaßnahmen an endgültig hergestellten Erschließungsanlagen können deshalb nur nach den Bestimmungen des Straßenausbaubeitragsrechts abgerechnet werden.

Für das Gebiet der neuen Bundesländer verwendet das BauGB wieder den Begriff „bereits hergestellte Erschließungsanlagen“: In § 242 Abs. 9 Satz 1 BauGB heißt es: „Für Erschließungsanlagen ..., die vor dem Wirksamwerden des Beitritts bereits hergestellt worden sind, kann nach diesem Gesetzbuch ein Erschließungsbeitrag nicht erhoben werden.“

Straßenbaubeitrag:

Der Straßenbaubeitrag ist eine Kommunalabgabe, die für bestimmte Maßnahmen des Straßenbaus (z.B. Verbesserung bzw. Erneuerung) erhoben wurde. Der Straßenbaubeitrag hatte seine rechtliche Grundlage allein in den Kommunalabgabengesetzen der Bundesländer und ist deshalb nicht zu verwechseln mit dem Erschließungsbeitrag nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB).

Gegenstand des Straßenbaubeitrags ist eine später auf die erstmalige Herstellung folgende, also eine nachträgliche, Maßnahme an einer Verkehrsanlage.

Mit Wirkung vom 01.01.2019 wurde im Land Brandenburg gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 KAG die Erhebung von Straßenbaubeiträgen für die Zukunft abgeschafft.

Das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen wurde am 19.06.2019 beschlossen (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil I, Gesetze, 30. Jahrgang, Potsdam, den 20. Juni 2019, Nummer 36).

Sofern die Beitragspflicht vor dem 31. Dezember 2018 entstanden war, galt das Kommunalabgabengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.07.2014 weiter.

Einnahmeverluste werden seitdem durch das Land kompensiert. Die Gemeinden erhalten eine jährliche Pauschale nach einem festgelegten Grundbetrag je m² Gemeinestraßenlänge. Sofern die Beitragsausfälle nicht durch die jährliche pauschalierte Zahlung kompensiert werden können, erfolgt eine sogenannte Spitzabrechnung, um die Beitragsausfälle insgesamt auszugleichen.

Die Straßenbaubeitragssatzung der Stadt Strausberg behält ihre Gültigkeit für die Geltendmachung der zu erstattenden Kosten durch das Land Brandenburg.

Die Gesetzesänderung betrifft nicht den Kostenersatz nach § 10 a - Kostenersatz für Zufahrten.

Beantwortung von Fragen

1. Warum müssen Erschließungsbeiträge gezahlt werden?

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen trägt zunächst die Allgemeinheit. Das Erschließungsbeitragsrecht dient nach dem Willen des Gesetzgebers dazu, diese Kosten angemessen zwischen Allgemeinheit und Anliegern zu verteilen. Der den Anliegern entstandene Erschließungsvorteil wird durch den Beitrag abgegolten. Als angemessenen Anteil der Anlieger hat der Gesetzgeber im § 129 des Baugesetzbuches 90 % der Kosten festgeschrieben.

In Satz 2 des § 242 Abs. 9 BauGB hat der Gesetzgeber angeordnet, dass Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen als am 3. Oktober 1990 „bereits hergestellt“ anzusehen seien, die seinerzeit „einem technischen Ausbauprogramm oder den örtlichen Ausbauepflogenheiten entsprechend fertiggestellten Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen“ entsprachen.

Der Gesetzgeber bezieht sich im § 242 Abs. 9 nicht nur auf die Erschließungsanlage als Ganzes, sondern ausdrücklich für die neuen Bundesländer auch auf „Teile von Erschließungsanlagen“.

§ 127 Abs. 3 BauGB stellt klar, dass unter Teile der Erschließungsanlage in diesem Sinne nicht etwa Abschnitte einer Erschließungsanlage als Teillängen (Teilstrecken) i.S. von § 130 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu verstehen sind.

Unter Teile von Erschließungsanlagen sind Teileinrichtungen, wie Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Beleuchtung und Entwässerung zu verstehen, die sich regelmäßig durch die ganze Länge der Erschließungsanlage ziehen.

Generell ist eine Erschließungsanlage mit ihren einzelnen Teileinrichtungen in ihrer gesamten Länge zu betrachten. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts stellt dieser Begriff ab auf die natürliche Betrachtungsweise.

Maßgebend dabei ist das durch die tatsächlichen Gegebenheiten geprägte Erscheinungsbild.

Die Frage ist also, ob eine bestimmte, in der Örtlichkeit vorhandene Anbaustraße oder eine ihrer Teileinrichtungen am 03.10.1990 bereits hergestellt war. Der Zustand dieser Anbaustraße bzw. Teileinrichtung muss irgendwann vor dem 03.10.1990 den Anforderungen entsprochen haben, die ein aus der Zeit irgendwann vor dem 03.10.1990 stammendes, technisches Ausbauprogramm für sie stellt.

Ist kein technisches Ausbauprogramm für die jeweilige Anbaustraße vorhanden, so wird nach den örtlichen Ausbauepflogenheiten entschieden. Als bereits hergestellt im Sinne des § 242 Abs. 9 BauGB anzusehen sind dann Teileinrichtungen der Erschließungsanlage, wenn sie spätestens am 03.10.1990 den örtlichen Ausbauepflogenheiten entsprechend fertiggestellt war, d.h. wenn ihr Zustand jedenfalls in diesem Zeitpunkt den örtlichen Ausbauepflogenheiten entsprach.

Sollte eine Teileinrichtung endgültig hergestellt sein, unterliegt die Abrechnung nicht dem Erschließungsbeitragsrecht, sondern dem Straßenausbaubeitragsrecht. Sollte eine Teileinrichtung noch nicht vorhanden bzw. nicht den Kriterien des 242 Abs. 9 BauGB endgültig hergestellt worden sein, ist für eine Beitragserhebung das Erschließungsbeitragsrecht nach dem BauGB heranzuziehen.

2. Wer muss Beiträge zahlen?

Beiträge muss derjenige für den Bau von Anlagen zahlen, der Eigentümer, Miteigentümer oder Erbbauberechtigter (persönliche Beitragspflicht) eines an die Anlage angrenzenden Grundstücks ist.

3. Wie wird aus der Grundbuchfläche die anrechenbare Fläche?

Die für den Bau der Anlage entstandenen Kosten werden auf die **anrechenbare Fläche** aller an die Anlage angrenzenden und somit von der Anlage erschlossenen Grundstücke verteilt. Erschlossen ist ein Grundstück immer dann, wenn man mit dem PKW an die Grundstücksgrenze heranfahren kann und das Grundstück von dort aus betreten kann. Grundlage der Beitragsbemessung ist die Grundbuchfläche des Grundstücks.

In einigen wenigen Fällen wird die Grundbuchfläche um eine Abzugsfläche verringert. Abzugsflächen sind Grundstücksflächen, die nicht baulich oder gewerblich genutzt werden können. Sie werden nicht in die Abrechnung einbezogen. So werden Grundstücke nicht mit Beiträgen belastet, wenn eine selbstständige Bebauung nicht möglich ist. Grundstücksflächen, die im Außenbereich liegen, werden nicht mit Beiträgen belastet. Vermindert man die Grundbuchfläche um die Abzugsfläche, erhält man die zu berücksichtigende Fläche.

4. Wann richtet sich der Beitrag nicht nach der erschlossenen Fläche?

Die erschlossene Fläche kann um eine Eckermäßigung verringert werden. Diese Eckermäßigung ist dann zu gewähren, wenn das Grundstück überwiegend

Wohnzwecken dient und von mehreren Anlagen erschlossen wird. Sie beträgt grundsätzlich ein Drittel der erschlossenen Fläche. Die Eckermäßigung ist allerdings auf den Teil des Grundstücks beschränkt, der der Durchschnittsgröße der übrigen Grundstücke entspricht. Der verbleibende Teil des Grundstücks wird mit der tatsächlichen Fläche veranlagt.

Beispiel: Grundstück A hat eine Fläche von 500 m² und ist mehrfach erschlossen. Die übrigen Grundstücke haben eine Durchschnittsgröße von 400 m². Die Eckermäßigung beträgt $400 \text{ m}^2 / 3 = 133,33 \text{ m}^2$. Die übrigen 100 m² werden ohne Ermäßigung veranlagt. Die anrechenbare Fläche beträgt: $500 \text{ m}^2 - 133,33 \text{ m}^2 = 366,67 \text{ m}^2$. Zieht man von der erschlossenen Fläche die Eckermäßigung ab, erhält man die anrechenbare Fläche.

Manche Grundstücke werden intensiver genutzt als die übrigen Grundstücke in einem Abrechnungsgebiet. Wie oben ausgeführt, geht es im Erschließungsbeitragsrecht um einen Vorteilsausgleich. Hat der Grundstückseigentümer einen größeren Nutzen als andere Eigentümer, ist dies bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen. Diese Grundstücke erhalten einen Flächenzuschlag entweder nach Art der Nutzung und/ oder dem Maß der Nutzung des Grundstücks.

Bei der Festsetzung der Flächenzuschläge geht man davon aus, dass das „normale Grundstück“ von einer Straße erschlossen wird, eingeschossig bebaubar ist und ausschließlich als Wohngrundstück genutzt wird.

Entspricht das Grundstück nicht dem „normalen Grundstück“, wird dies bei der Berechnung des Beitrags durch Festsetzung von Flächen zu- oder -abschlägen berücksichtigt.

Wird ein Grundstück z.B. gewerblich genutzt, wird ein Zuschlag von 50 % der anrechenbaren Fläche wegen der Nutzungsart des Grundstücks erhoben.

Ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss vorhanden oder möglich, ist der Faktor 1,0. Bei jedem weiteren Vollgeschoss wird ein Zuschlag von 25 % der anrechenbaren Fläche wegen des Maßes der Nutzung erhoben.

In Ihrem Beitragsbescheid ist dies bei der Festsetzung des Nutzungsfaktors berücksichtigt. Die Multiplikation der anrechenbaren Fläche mit dem Nutzungsfaktor ergibt die anrechenbare Fläche. Diese wird mit dem Beitragssatz multipliziert. Das Ergebnis ist der auf das Grundstück entfallende Beitrag.

5. Wann muss der Beitrag gezahlt werden?

Beiträge müssen dann gezahlt werden, wenn die Anlage rechtlich und tatsächlich hergestellt ist (sachliche Beitragspflicht). Kurz gesagt: Die Anlage muss gebaut worden sein. Die Stadt Strausberg hat auch die Möglichkeit, während der laufenden Baumaßnahme Vorausleistungen auf den Beitrag zu erheben. In diesem Fall erhalten Sie nach Abschluss der Baumaßnahme einen weiteren Beitragsbescheid. Der Beitrag muss innerhalb eines Monats, nachdem Sie den Beitragsbescheid erhalten haben, gezahlt werden.

6. Muss der Beitrag immer innerhalb eines Monats gezahlt werden?

Grundsätzlich: ja.

Die Erhebung eines Widerspruchs entbindet Sie zunächst nicht von der Zahlungsverpflichtung.

Sollten Sie aber Gründe vorgetragen haben, die ernsthafte Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bescheides begründen, ist ein Zahlungsaufschub möglich (Aussetzung der Vollziehung). Sie können auch die Gewährung einer Ratenzahlung (Stundung) beantragen. Einen solchen Antrag müssen Sie begründen. Nach der Dienstanweisung der Stadtverwaltung ist hierzu ein Selbstauskunftsbogen auszufüllen. Die hier von Ihnen gemachten Angaben müssen Sie durch geeignete Unterlagen belegen (Kontoauszüge, Verträge, Gehaltsabrechnungen usw.).

Für die Zeit der Aussetzung der Vollziehung des Bescheides und für den Zeitraum einer Stundung sind Zinsen in Höhe von 6,00 % pro Jahr zu erheben.

7. Rechtsgrundlagen für die Erhebung

Der Bescheid basiert auf den §§ 123 bis 135 des Baugesetzbuches sowie auf der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Strausberg.

8. Noch Fragen?

Die Erfahrung aus einer Vielzahl von Abrechnungen zeigt, dass sich viele Probleme durch ein Gespräch lösen lassen. Es ist daher immer sinnvoll, ein solches Gespräch zu führen. Für die Beantwortung weitergehender Fragen steht Ihnen Frau Liane Dei zur Verfügung. Eine Terminvereinbarung ist auch außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung möglich.

Eine grundsätzliche Frage stellt sich in der jetzigen Zeit immer häufiger, die auch in diesem Ratgeber eine Beantwortung finden sollte. Die Frage, ob Erschließungsbeiträge als „haushaltsnahe Dienstleistungen“ bei der Einreichung der Unterlagen zur Einkommensteuererklärung anrechenbar wären.

„Haushaltsnahe Dienstleistungen“

Grundsätzlich ist es für den Bürger sinnvoll, eine Anrechnung zumindest zu versuchen.

Eine Aufschlüsselung von Preisen hinsichtlich Materials und Arbeitslohn kann von Seiten der Stadt nicht geleistet werden. Diese Informationen liegen der Stadt nicht vor, da die Bauunternehmen Fest-/ bzw. Einheitspreise ansetzen.

Sollte das Finanzamt die Beiträge als "haushaltsnahe Dienstleistungen" anerkennen, könnte es den Anteil der Lohnkosten schätzen.

Im Jahr 2012 hat das Finanzgericht von Berlin im Urteil vom 15.08.2012 - **7 K 7310/10** im Zusammenhang zu Kosten für einen Trinkwasseranschlussbeitrag entschieden. Darin hatte 20% als absetzbar für „haushaltsnahe Dienstleistungen“ gehalten.

Es gibt in der Folge ein Urteil aus Brandenburg, vom Verwaltungsgericht Potsdam; **AZ: VG 12 K 476/13**. Darin setzt sich das VG damit auseinander, ob der Bescheidempfänger einen Anspruch auf Aufschlüsselung der Kosten nach Lohn- und Materialleistungen hat.

Hier heißt es sinngemäß: Ein Anspruch auf Aufschlüsselung hat der Kläger nicht. Eine solche Aufschlüsselung sehen weder das Kommunalabgabengesetz noch die Satzung der Gemeinde vor. Zwar wäre der Kläger berechtigt, die Lohnkostenanteile als haushaltsnahe Dienstleistungen geltend zu machen, daraus folgt aber nicht, dass die Gemeinde verpflichtet ist, die Kosten entsprechend aufzuschlüsseln. So das Verwaltungsgericht.

Bekannt ist weiter, dass am Finanzgericht Berlin-Brandenburg seit kurzem ein Verfahren (**AZ: 3 K 3130/17**) als Musterklage läuft. Eine Entscheidung hierzu ist mir noch nicht bekannt.

Satzung der Stadt Strausberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Strausberg (Erschließungsbeitragssatzung) vom 04.11.2010

Aufgrund der §§ 3 und 28 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I/08, S. 202, 207) sowie § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg in ihrer Sitzung am 04.11.2010. folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen werden nach Maßgabe der §§ 127 ff. BauGB und dieser Satzung Erschließungsbeiträge erhoben.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiete, Krankenhäuser, an denen eine Bebauung zulässig ist,

a) mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind und eine Bebauung bis zu 2 Vollgeschossen zulässig ist,

b) mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind und eine Bebauung mit 3 oder 4 Vollgeschossen zulässig ist,

c) mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind und eine Bebauung mit mehr als 4 Vollgeschossen zulässig ist.

2. öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die zum Anbau bestimmt sind in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart:

Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiete, Krankenhäuser,

a) mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist, und

b) mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist,

3. mit Kraftfahrzeugen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht befahrbare öffentliche Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege, Radwege) mit einer Breite bis zu 5 m,

4. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete mit einer Breite bis zu 18 m,

5. Parkflächen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15% der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15% der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

7. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind,

(2) Wendeanlagen am Ende einer Verkehrsanlage, sowie Ausweitungen und Ausrundungen an Kreuzungen und Einmündungen sind im vollen Umfang beitragsfähig.

(3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

(4) Die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.

(3) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,

a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,

b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder Buchstabe b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(4) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht.

1. Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.

2. Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, beträgt der Nutzungsfaktor 0,5.

(5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

a) ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse,

b) sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden,

c) ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe in Metern geteilt durch 3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

Ist tatsächlich auf dem jeweiligen Grundstück eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl, GFZ oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl, die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der sich in die nähere Umgebung einfügenden Vollgeschosse (§ 34 Abs. 1 BauGB). Ist auf dem jeweiligen Grundstück ein Gebäude mit mehr Vollgeschossen vorhanden, ist diese Zahl zugrunde zu legen. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden,

b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Höchstzahl der sich in die nähere Umgebung einfügenden Vollgeschosse (§ 34 Abs. 1 BauGB),

c) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht

a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet, Krankenhaus;

b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;

c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerbliche, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

(8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6

Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlage i. S. des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

(2) Eine Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren,

a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,

b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50% erhöht,

c) für die Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen,

d) für die Flächen, der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahn,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. gemeinsame Geh- und Radwege
7. unselbständige Parkflächen,
8. unselbständige Grünanlagen,
9. Mischflächen
10. Entwässerungseinrichtung,
11. Beleuchtungseinrichtung,
12. unselbständige Immissionsschutzanlagen,

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen i. S. von Ziffer 9 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den neuen Ziffern 3 - 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) öffentliche Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare öffentliche Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
- b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, gemeinsame Geh- und Radwege, sonstige Wege und Plätze eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen

aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;

d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

(3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG entsprechend dem Ausbauprogramm angelegt sind und ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen.

§ 9 Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des

Bundes-Immissionsschutzgesetzes können Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt werden.

§ 10 Vorausleistungen

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages gemäß § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB erheben.

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösebeitrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 12 Inkraftsetzung

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Strausberg, den 04.11.2010

Satzung der Stadt Strausberg über die Erhebung von Kostenersatz für Grundstückszufahrten und Gehwegüberfahrten (Kostenersatzsatzung) vom 14.04.2005

Aufgrund der §§ 5 und 35 Abs. 2 Nr. 10 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in der Neufassung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.03.2004 (GVBl. I S. 59) sowie der §§ 1, 2 und 10 a des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174), geändert durch Gesetz vom 29.06.2004 (GVBl. I. S. 272) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg in ihrer Sitzung am 14.04.2005 folgende Kostenersatzsatzung beschlossen:

§ 1 Grundsatz

- (1) Die Stadt Strausberg erhebt
 - a) für den Aufwand für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung und Beseitigung sowie die Kosten für die Unterhaltung von Grundstückszufahrten zu den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen, sowie
 - b) bei Überfahrten über einen Geh- oder Radweg, die aufwendiger hergestellt, erneuert oder verändert werden, als es dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis entspricht, für die dadurch entstehenden Mehraufwendungen für den Bau und die Mehrkosten für die Unterhaltung

Kostenersatz nach Maßgabe dieser Satzung.

- (2) Absatz 1 a) findet entsprechende Anwendung für fußläufige Grundstückszugänge.

§ 2 Verteilungsmaßstab, Höhe des Kostenersatzes

- (1) Der Kostenersatz gemäß § 1 Abs. 1 a) und Absatz 2 wird bei der Herstellung, Erneuerung, Veränderung, Beseitigung von Grundstückszufahrten oder fußläufigen Grundstückszugängen auf der Basis des tatsächlichen Aufwandes und der Kostenersatz für die Unterhaltung von Grundstückszufahrten oder fußläufigen Grundstückszugängen nach den tatsächlichen Kosten berechnet.
- (2) Der Kostenersatz gemäß § 1 b) für den Bau einer Überfahrt über den Geh- oder Radweg wird auf der Basis des tatsächlichen Mehraufwandes und der Kostenersatz für die Unterhaltung einer Überfahrt über Geh- und Radwegen nach den tatsächlichen Mehrkosten berechnet.
- (3) Der nach den Absätzen 1 und 2 der Höhe nach je Grundstückszufahrt bzw. fußläufigem Grundstückszugang ermittelte Kostenersatz ist vom Ersatzpflichtigen in voller Höhe zu tragen.

§ 3 Kostenersatzpflichtiger

(1) Kostenersatzpflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Kostenersatzbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist anstelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte kostenpflichtig. Besteht für das Grundstück ein Nutzungsrecht, so tritt der Nutzer an die Stelle des Eigentümers. Nutzer sind die in § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457) genannten natürlichen und juristischen Personen des privaten und des öffentlichen Rechts. Die Beitragspflicht dieses Personenkreises entsteht nur, wenn zum Zeitpunkt des Erlasses des Kostenersatzbescheides das Wahlrecht über die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Ankauf des Grundstückes gemäß den §§ 15 und 16 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bereits ausgeübt und gegen den Nutzer keine nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz statthaften Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind, anderenfalls bleibt die Kostenersatzpflicht des Grundstückseigentümers unberührt.

(2) Mehrere Kostenersatzpflichtige derselben Schuld haften als Gesamtschuldner.

§ 4 Entstehung, Fälligkeit

(1) Der Ersatzanspruch entsteht mit der Herstellung der Benutzbarkeit der Grundstückszufahrt, des fußläufigen Grundstückszugangs oder der Überfahrt über den Geh- und Radweg. Im Übrigen mit der Beendigung der Maßnahme.

(2) Der Kostenersatz ist einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

§ 5 In- Kraft- Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Strausberg, den 18.04.2005

§ 123 Erschließungslast

(1) Die Erschließung ist Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt.

(2) Die Erschließungsanlagen sollen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrskostengünstig hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht.

(4) Die Unterhaltung der Erschließungsanlagen richtet sich nach landesrechtlichen Vorschriften.

§ 127 Erhebung des Erschließungsbeitrags

(1) Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der folgenden Vorschriften.

(2) Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;

2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);

3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;

4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;

5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

(3) Der Erschließungsbeitrag kann für den Grunderwerb, die Freilegung und für Teile der Erschließungsanlagen selbständig erhoben werden (Kostenspaltung).

(4) Das Recht, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind, bleibt unberührt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.

§ 128 Umfang des Erschließungsaufwands

(1) Der Erschließungsaufwand nach § 127 umfasst die Kosten für

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen;
2. ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;
3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen. Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung. Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 und des § 58 Abs. 1 Satz 1 auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4.

(2) Soweit die Gemeinden nach Landesrecht berechtigt sind, Beiträge zu den Kosten für Erweiterungen oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen zu erheben, bleibt dieses Recht unberührt. Die Länder können bestimmen, dass die Kosten für die Beleuchtung der Erschließungsanlagen in den Erschließungsaufwand nicht einzubeziehen sind.

(3) Der Erschließungsaufwand umfasst nicht die Kosten für

1. Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen;
2. die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landstraßen I. und II. Ordnung, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern.

§ 129 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

(1) Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwands können Beiträge nur insoweit erhoben werden, als die Erschließungsanlagen erforderlich sind, um die Bauflächen und die gewerblich zu nutzenden Flächen entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen (beitragsfähiger Erschließungsaufwand). Soweit Anlagen nach § 127 Abs. 2 von dem Eigentümer hergestellt sind oder von ihm auf Grund baurechtlicher Vorschriften verlangt werden, dürfen Beiträge nicht erhoben werden. Die Gemeinden tragen mindestens 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

(2) Kosten, die ein Eigentümer oder sein Rechtsvorgänger bereits für Erschließungsmaßnahmen aufgewandt hat, dürfen bei der Übernahme als gemeindliche Erschließungsanlagen nicht erneut erhoben werden.

§ 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.

§ 131 Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands

(1) Der ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand für eine Erschließungsanlage ist auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen.

(2) Verteilungsmaßstäbe sind

1. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung;
2. die Grundstücksflächen;
3. die Grundstücksbreite an der Erschließungsanlage.

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden.

(3) In Gebieten, die nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes erschlossen werden, sind, wenn eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, die Maßstäbe nach Absatz 2 in der Weise anzuwenden, dass der Verschiedenheit dieser Nutzung nach Art und Maß entsprochen wird.

§ 132 Regelung durch Satzung

Die Gemeinden regeln durch Satzung

1. die Art und den Umfang der Erschließungsanlagen im Sinne des § 129,
2. die Art der Ermittlung und der Verteilung des Aufwands sowie die Höhe des Einheitssatzes,
3. die Kostenspaltung (§ 127 Abs. 3) und
4. die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage.

§ 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht

(1) Der Beitragspflicht unterliegen Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen. Erschlossene Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, unterliegen der Beitragspflicht, wenn sie nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur

Bebauung anstehen. Die Gemeinde gibt bekannt, welche Grundstücke nach Satz 2 der Beitragspflicht unterliegen; die Bekanntmachung hat keine rechtsbegründende Wirkung.

(2) Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

(3) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist. Ist die Beitragspflicht sechs Jahre nach Erlass des Vorausleistungsbescheids noch nicht entstanden, kann die Vorausleistung zurückverlangt werden, wenn die Erschließungsanlage bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht benutzbar ist. Der Rückzahlungsanspruch ist ab Erhebung der Vorausleistung mit 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen. Die Gemeinde kann Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrags im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht treffen.

§ 134 Beitragspflichtiger

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche belastet, so ist der Inhaber dieses Rechts an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Absatzes 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 4 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

§ 135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags

(1) Der Beitrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Beitragsbescheids fällig.

(2) Die Gemeinde kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall, insbesondere soweit dies zur Durchführung eines genehmigten Bauvorhabens erforderlich ist, zulassen, dass der Erschließungsbeitrag in Raten oder in Form einer Rente gezahlt wird. Ist die Finanzierung eines Bauvorhabens gesichert, so soll die Zahlungsweise der

Auszahlung der Finanzierungsmittel angepasst, jedoch nicht über zwei Jahre hinaus erstreckt werden.

(3) Lässt die Gemeinde nach Absatz 2 eine Verrentung zu, so ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid in eine Schuld umzuwandeln, die in höchstens zehn Jahresleistungen zu entrichten ist. In dem Bescheid sind Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen. Der jeweilige Restbetrag ist mit höchstens 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen. Die Jahresleistungen stehen wiederkehrenden Leistungen im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes gleich.

(4) Werden Grundstücke landwirtschaftlich oder als Wald genutzt, ist der Beitrag so lange zinslos zu stunden, wie das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebs genutzt werden muss. Satz 1 gilt auch für die Fälle der Nutzungsüberlassung und Betriebsübergabe an Familienangehörige im Sinne des § 15 der Abgabenordnung. Der Beitrag ist auch zinslos zu stunden, solange Grundstücke als Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes genutzt werden.

(5) Im Einzelfall kann die Gemeinde auch von der Erhebung des Erschließungsbeitrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch für den Fall vorgesehen werden, dass die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist.

(6) Weitergehende landesrechtliche Billigkeitsregelungen bleiben unberührt.

§ 242 Überleitungsvorschriften für die Erschließung

(1) Für vorhandene Erschließungsanlagen, für die eine Beitragspflicht auf Grund der bis zum 29. Juni 1961 geltenden Vorschriften nicht entstehen konnte, kann auch nach diesem Gesetzbuch kein Beitrag erhoben werden.

(2) Soweit am 29. Juni 1961 zur Erfüllung von Anliegerbeitragspflichten langfristige Verträge oder sonstige Vereinbarungen, insbesondere über das Ansammeln von Mitteln für den Straßenbau in Straßenbaukassen oder auf Sonderkonten bestanden, können die Länder ihre Abwicklung durch Gesetz regeln.

(3) § 125 Abs. 3 ist auch auf Bebauungspläne anzuwenden, die vor dem 1. Juli 1987 in Kraft getreten sind.

(4) § 127 Abs. 2 Nr. 2 ist auch auf Verkehrsanlagen anzuwenden, die vor dem 1. Juli 1987 endgültig hergestellt worden sind. Ist vor dem 1. Juli 1987 eine Beitragspflicht nach Landesrecht entstanden, so verbleibt es dabei.

(5) Ist für einen Kinderspielplatz eine Beitragspflicht bereits auf Grund der vor dem 1. Juli 1987 geltenden Vorschriften (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 und 4 des Bundesbaugesetzes) entstanden, so verbleibt es dabei. Die Gemeinde soll von der Erhebung des Erschließungsbeitrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies auf Grund der örtlichen Verhältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung des Nutzens des Kinderspielplatzes

für die Allgemeinheit, geboten ist. Satz 2 ist auch auf vor dem 1. Juli 1987 entstandene Beiträge anzuwenden, wenn

1. der Beitrag noch nicht entrichtet ist oder
2. er entrichtet worden, aber der Beitragsbescheid noch nicht unanfechtbar geworden ist.

(6) § 128 Abs. 1 ist auch anzuwenden, wenn der Umlegungsplan (§ 66 des Bundesbaugesetzes) oder die Vorwegregelung (§ 76 des Bundesbaugesetzes) vor dem 1. Juli 1987 ortsüblich bekannt gemacht worden ist (§ 71 des Bundesbaugesetzes).

(7) Ist vor dem 1. Juli 1987 über die Stundung des Beitrags für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (§ 135 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes) entschieden und ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, ist § 135 Abs. 4 dieses Gesetzbuchs anzuwenden.

(8) § 124 Abs. 2 Satz 2 ist auch auf Kostenvereinbarungen in Erschließungsverträgen anzuwenden, die vor dem 1. Mai 1993 geschlossen worden sind. Auf diese Verträge ist § 129 Abs. 1 Satz 3 weiterhin anzuwenden.

(9) Für Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiet, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts bereits hergestellt worden sind, kann nach diesem Gesetz ein Erschließungsbeitrag nicht erhoben werden. Bereits hergestellte Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen sind die einem technischen Ausbauprogramm oder den örtlichen Ausbauepflogenheiten entsprechend fertiggestellten Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen. Leistungen, die Beitragspflichtige für die Herstellung von Erschließungsanlagen oder Teilen von Erschließungsanlagen erbracht haben, sind auf den Erschließungsbeitrag anzurechnen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, bei Bedarf Überleitungsregelungen durch Rechtsverordnung zu treffen.

Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG), (Auszug § 10 a)

§ 10a

Kostenersatz für Grundstückszufahrten

(1) Die Gemeinden und Gemeindeverbände können bestimmen, dass ihnen der Aufwand für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung und Beseitigung sowie die Kosten für die Unterhaltung einer Grundstückszufahrt zu den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen ersetzt werden. Vom Ersatz der Kosten für die Unterhaltung sind Kosten für die Straßenreinigung und den Winterdienst ausgenommen. Der Aufwand und die Kosten können in der tatsächlich geleisteten Höhe oder nach Einheitssätzen, denen die der Gemeinde oder dem Gemeindeverband für Grundstückszufahrten gleicher Art und gleichen Umfangs üblicherweise durchschnittlich erwachsenden Aufwendungen und Kosten zu Grunde zu legen sind, ermittelt werden. Für den Kreis der Ersatzpflichtigen gilt § 8 Abs. 2 Satz 2 bis 6 entsprechend.

(2) Wird eine Überfahrt über einen Geh- oder Radweg aufwendiger hergestellt, erneuert oder verändert als es dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis für einen solchen Geh- oder Radweg entspricht, kann die Gemeinde oder der Gemeindeverband den Ersatz der Mehrkosten für den Bau und die Unterhaltung verlangen; Absatz 1 findet entsprechende Anwendung.

(3) Der Ersatzanspruch nach den Absätzen 1 und 2 entsteht mit der Herstellung der Benutzbarkeit der Grundstückszufahrt oder der Überfahrt über den Geh- oder Radweg, im Übrigen mit der Beendigung der Maßnahme. Für den Anspruch gelten die Vorschriften dieses Gesetzes entsprechend.

Änderung des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (Auszug) GVBl Teil I, Nummer 36 vom 20.06.2019

Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen Vom 19. Juni 2019

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg

Das Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 12 S. 7) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 2 Absatz 1 Satz 1 wird aufgehoben
2. § 8 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 2 wird wie folgt gefasst:
„Bei den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen werden keine Beiträge (Straßenbaubeiträge) erhoben.“
 - bb) Satz 3 wird aufgehoben
 - b) In Absatz 4 Satz 8 werden die Wörter „und in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 in der Regel decken“ gestrichen.
 - c) Absatz 6 Satz 3 wird wie folgt gefasst:
„Bei leitungsgebundenen Einrichtungen und Anlagen soll ausdrücklich das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung berücksichtigt werden.“

Ihre AnsprechpartnerInnen: Erschließungs- und Straßenbaubeiträge:

Stadtverwaltung Strausberg
Fachbereich Technische Dienste
Hegermühlenstraße 58
15344 Strausberg
Internet: www.stadt-strausberg.de
E-Mail: info@stadt-strausberg.de

Fachbereichsleiter

Markus Czychi
Tel.: (03341 – 381350)
Fax: (03341 – 381433)
E-Mail: markus.Czychi@stadt-strausberg.de

Fachgruppe Tiefbau/ Grünflächen

Fachgruppenleiter

Arthur Seyfarth
Tel.: (03341 – 381103)
Fax: (03341 – 381433)
E-Mail: arthur.seyfarth@stadt-strausberg.de

Sachbearbeiterin Beiträge

Liane Dei
Tel.: (03341 – 381313)
Fax: (03341 – 381433)
E-Mail: liane.dei@stadt-strausberg.de

Sprechzeiten:

Dienstag: 8.30 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag: 8.30. bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr

Sie können auch Termine außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten mit uns vereinbaren.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen dazu dienen, zu erläutern, was Sie berücksichtigen sollten, wenn Sie einen Bescheid über die Festsetzung eines Erschließungsbeitrages erhalten haben.