



Informationen zum Erschließungsbeitragsrecht

Welche Rechtsgrundlage hat der Erschließungsbeitrag?

Nach den §§ 127 ff. BauGB und der hierzu ergangenen Erschließungsbeitragsatzung erhebt die Stadt Rosenheim für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag. Erschließungsanlagen in diesem Sinne sind öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze mit ihren Einrichtungen für Entwässerung und Beleuchtung.

Welche Kosten werden umgelegt und wie beteiligt sich die Stadt an den Aufwendungen?

Der Erschließungsaufwand umfasst im Wesentlichen die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen und die Kosten für ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für Entwässerung und Beleuchtung. Der Eigenanteil der Stadt liegt bei 10 % der beitragsfähigen Aufwendungen.

Wie wird der umlagefähige Aufwand verteilt?

Der um den Stadtanteil gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die beitragspflichtigen, an der Erschließungsanlage anliegenden Grundstücke verteilt. Die Verteilung erfolgt dabei bei Straßen, Wegen und Plätzen nach dem Verhältnis, in dem die Summen aus den Grundstücksflächen und zulässigen Geschoßflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.

Wann wird der Beitrag erhoben?

Die Beitragspflicht entsteht automatisch, wenn die rechtlichen Voraussetzungen (v. a. Vollendung der Baumaßnahme, abgeschlossener Grunderwerb, Vorliegen aller Rechnungen) erfüllt sind. In der Folgezeit ist mit einem Bescheid zu rechnen. In geeigneten Fällen können ab Baubeginn Vorausleistungen auf den Beitrag verlangt werden, die dann mit der endgültigen Beitragsschuld verrechnet werden.

Mit welcher Beitragshöhe ist zu rechnen?

Die Höhe des Beitrages für jedes einzelne Grundstück ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, so dass **vor Bescheiderlass keine Auskünfte hinsichtlich des zu erwartenden Beitrages erteilt werden können**. Einfluss haben z. B. Grundstücksgrößen, Bebauung, Bebaubarkeit, Lage, Nutzung und Umfang der Maßnahme. Da kein Straßenzug dem Anderen gleicht, die Grundstücke nie einheitlich bebaut und/oder genutzt werden und die erforderlichen Baumaßnahmen unterschiedlich ausfallen, kann auch nicht auf Erfahrungswerte zurückgegriffen werden.

Wer muss den Erschließungsbeitrag bezahlen?

Beitragsschuldner ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter des Grundstückes ist. Hiervon abweichende privatrechtliche Vereinbarungen

(z. B. in Kaufverträgen) können nicht berücksichtigt werden. Wohnungs- und Teileigentümer müssen sich nur entsprechend ihres Miteigentumsanteils am Grundstück beteiligen.

Wie oft wird der Erschließungsbeitrag erhoben?

Für jede Teilanlage (wie z. B. Fahrbahn, Gehweg, Radweg, Parkflächen und Beleuchtung) kann nur einmalig ein Erschließungsbeitrag anfallen. Sollten die Teilanlagen im Laufe ihrer Nutzungszeit wiederholt erneuert oder verbessert werden müssen, so ist hierfür dann ein Straßenausbaubeitrag zu erheben, für den es eine gesonderte gesetzliche Regelung gibt.

Wird ein Grundstück durch mehrere Straßen erschlossen, erhält es i.d.R. eine Ermäßigung.

Wie sind die Zahlungsmodalitäten?

Die Zahlungsfrist beträgt einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides. Sollten Sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügen bzw. diese auch nicht auf andere Weise (z. B. von den Banken) beschaffen können, besteht die Möglichkeit eines Zahlungsaufschubes oder einer Ratenzahlung gegen Zinsen. Hierzu sind entsprechende Nachweise vorzulegen.

Was kann ich unternehmen, wenn ich nicht mit der Beitragsforderung einverstanden bin?

Sie können innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides entweder Widerspruch einlegen oder unmittelbar Klage erheben. Beide Rechtsmittel haben keine Auswirkung auf die Zahlungsfrist, d. h. Sie müssen den Beitrag dennoch fristgerecht bezahlen.

Wann verjährt die Beitragsforderung?

Die Verjährung tritt nach Ablauf von vier Jahren seit Ende des Kalenderjahres ein, in dem die Beitragsforderung entstanden ist (s.o.).

Wer erteilt weitere Auskünfte?

Weitergehende Auskünfte erhalten Sie bei der Stadt Rosenheim, Bauverwaltungsamt, Königstr. 24, 83022 Rosenheim.

Sie können uns dort persönlich oder unter den folgenden Rufnummern erreichen:

Fr. Tatzel	365 - 1631
Fr. Kunisch	365 - 1618
Fr. Weinzierl	365 - 1625

Hinweis: Den kompletten Satzungstext können Sie nachlesen unter [www.rosenheim.de/Stadt und Bürger/Politik und Rathaus/Ortsrecht/Erschließungsbeitragssatzung](http://www.rosenheim.de/Stadt%20und%20B%C3%BCrger/Politik%20und%20Rathaus/Ortsrecht/Erschlie%C3%9Fungsbeitragssatzung).