



Allgemeine Informationen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeines

Diese Zusammenstellung stellt nur eine kurze allgemeine Information zu dem Thema Erschließungsbeiträge dar.

Es besteht außerdem die Möglichkeit konkrete Probleme mit dem/der jeweiligen Sachbearbeiter/in zu erörtern.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages für die Stadt Leverkusen vom 07.03.1977 in der jeweils geltenden Fassung

3. Für welche Baumaßnahmen werden Beiträge erhoben?

Erschließungsbeiträge werden für die erstmalige endgültige Herstellung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, Grünanlagen, Parkflächen für Fahrzeuge und Immissionsschutzanlagen (z.B. Lärmschutzwall) erhoben.

4. Wer ist beitragspflichtig?

Der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte des Grundstückes, der zum Zeitpunkt der Zustellung des Bescheides im Grundbuch eingetragen ist, ist verpflichtet, die Erschließungsbeiträge zu zahlen. Andere vertragliche Vereinbarungen (z.B. im Kaufvertrag) sind für die Beitragspflicht nicht maßgeblich und müssen privatrechtlich geregelt werden.

Bei mehreren Eigentümern wird einem Miteigentümer der Heranziehungsbescheid zugestellt. Dieser ist aufgrund der Gesamtschuldnerschaft zur Zahlung des Erschließungsbeitrages verpflichtet.

5. Welche Grundstücke unterliegen der Beitragspflicht?

Der Beitragspflicht unterliegen alle erschlossenen Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung zulässig ist. Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob das Grundstück tatsächlich bebaut ist.

6. Wann entsteht die Beitragspflicht?

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage.

Die Merkmale für die endgültige Herstellung sind unter Ziffer IV der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages für die Stadt Leverkusen aufgelistet. Die Satzung kann auf der Homepage des Fachbereiches Tiefbau als PDF-Dokument abgerufen werden.



7. Welche Kosten sind umlagefähig und wie werden diese ermittelt?

Umlagefähig sind im Wesentlichen die tatsächlich entstandenen Kosten für

- den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen
- die Freilegung der Erschließungsflächen
- die technische Herstellung der Erschließungsanlagen inklusive Straßenentwässerung und Beleuchtung

Die Stadt Leverkusen trägt von den gesamten Kosten einen Eigenanteil in Höhe von 10 %.

8. Nach welchen Kriterien werden die Kosten verteilt?

Die Kosten (s. Ziffer 7) werden auf die im Abrechnungsgebiet gelegenen Grundstücke entsprechend der Grundstücksgrößen verteilt.

Weitere Details zur Berechnung ergeben sich aus Ziffer II der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages für die Stadt Leverkusen, die auf der Homepage des Fachbereiches Tiefbau als PDF-Dokument abgerufen werden kann.

9. Wann erfolgt die Abrechnung und die Forderung der Erschließungsbeiträge?

Aufgrund von umfassenden Arbeiten und gesetzlichen Vorgaben erfolgt die Beitragsveranlagung teilweise deutlich später als die sichtbare bauliche Herstellung der Erschließungsanlagen.

Unabhängig davon hat die Verwaltung jedoch die Möglichkeit, eine Vorausleistung auf den zu entrichtenden Beitrag zu erheben. In diesem Fall werden nach Beginn der Ausbaumaßnahmen ca. 80 % des zu erwartenden beitragsfähigen Aufwandes auf die Anlieger umgelegt und gefordert.

10. In welcher Zeit ist der Beitrag an die Stadt zu entrichten?

Zunächst erhalten alle Anlieger eine Anhörung mit einem Entwurf des Heranziehungsbescheides. Innerhalb einer Frist können Einwände gegen die Forderung erhoben werden. Nach Ablauf der Frist wird der endgültige Bescheid über die Beitragsforderung zugestellt. Der Beitrag ist innerhalb eines Monats ab Zustellung dieses Bescheides zu zahlen.

In besonderen Härtefällen kann auf Antrag die Forderung des veranlagten Beitrages gestundet bzw. in angemessenen Raten beglichen werden. Der entsprechende Antragsvordruck ist auf der Homepage des Fachbereiches Tiefbau als PDF-Dokument abrufbar.

Stadt Leverkusen

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Tiefbau