

## Anlage 2 – Übersicht über die verschiedenen Erhebungsarten von Erschließungsbeiträgen

Erhebungsart	Bescheid	Ablösungsvertrag	Erschließungsvertrag	Folgekostenvertrag
<b>Rechtsgrundlage</b>	Art. 5a KAG i.V.m. §§ 128 ff. BauGB	§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB	§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB	§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB
<b>Definition</b>	Mitteilung einer Behördenentscheidung in klassischer Form mit Tenor (VA), Gründen und Rechtsbehelfsbelehrung	Tilgung der künftigen gemeindlichen Beitragsforderungen bezüglich der Erschließung durch Vertrag	Durchführung (konkretes Bauprogramm) und finanzielle Abwicklung der Erschließung wird auf Vertragspartner übertragen	Anteilige Kostenübernahme für selbstständige Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Erschließungsvorhabens sind
<b>Beitragsfähige (§127 Abs. 2 BauGB)/ nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen werden</b>	nur beitragsfähige Erschließungsanlagen (§127 II BauGB) können abgerechnet werden (z.B. <u>keine</u> Kosten für Kinderspielplatz, Verkehrszeichen, Unterhalt Grünanlagen...)	nur beitragsfähige Erschließungsanlagen (§127 II BauGB) können abgerechnet werden (z.B. <u>keine</u> Kosten für Kinderspielplatz, Verkehrszeichen, Unterhalt Grünanlagen...)	Sowohl Kosten für beitragsfähige als auch <u>nicht</u> beitragsfähige Erschließungsanlagen können auf die Grundstückseigentümer übertragen werden	Sowohl Kosten für beitragsfähige als auch <u>nicht</u> beitragsfähige Erschließungsanlagen können auf die Grundstückseigentümer übertragen werden
<b>Gemeindlicher Eigenanteil von 10% (§129 I 3 BauGB)</b>	Ist zwingend von der Gemeinde zu tragen	Ist zwingend von der Gemeinde zu tragen	Es können 100% der Kosten auf die Grundstückseigentümer übertragen werden	Es können 100% der Kosten auf die Grundstückseigentümer übertragen werden
<b>Ermittlung der Kosten</b>	Tatsächliche Kosten	Kostenberechnung	Keine Kostenermittlung von Seiten der Gemeinde notwendig	Kostenberechnung
<b>Zusammenhang mit der Bauleitplanung</b>	Unabhängig von der Bauleitplanung	Unabhängig von der Bauleitplanung	Unabhängig von der Bauleitplanung	Zusammenhang mit einer Bauleitplanung notwendig
<b>Zeitpunkt des Vertragsschlusses/Beitrags erhebung</b>	Beitrags erhebung kann erst <u>nach</u> Entstehung der Beitragspflicht <sup>1</sup> erfolgen	Vertragsschluss zwingend <u>vor</u> Entstehung der Beitragspflicht <sup>1</sup>	Vor Beginn der baulichen Umsetzung	Vertragsschluss nur möglich bis zur Entstehung von Baurecht (vor Erteilung BG nach §33 BauGB oder Bestandskraft B-Plan)
<b>Aufwand</b>	Sehr aufwendig (Erlass von Vorausleistungsbescheiden als Vorfinanzierungselement möglich)	Beitragsabrechnung durch Bescheid entfällt → nur eine einzige Abrechnung notwendig	Verwaltungsaufwand kann deutlich minimiert werden, da keine beitragsrechtliche Abrechnung notwendig ist	Aufwendig
<b>Risiko</b>	Komplexes Rechtsgebiet, weshalb die Beitragsabrechnungen mit Risiken verbunden ist	Nichtige Ablösevereinbarung kann innerhalb von 5 Jahren zurückgefordert werden (BayVGH v. 23.07.2004, Az. 6 B 00.1508) → es kann jedoch nach Treu und Glauben nur die Summe zurückgefordert werden, die den Beitrag der Höhe nach übersteigt	Streitigkeiten um Vertragsstörungen und Baumängel drohen	Es liegt kaum Rechtsprechung vor → gewisses rechtliches Risiko vorhanden

## Anlage 2 – Übersicht über die verschiedenen Erhebungsarten von Erschließungsbeiträgen

---

### <sup>1</sup> Voraussetzungen für das **Entstehen der Beitragspflicht**:

- a) Technische Fertigstellung der Straße entsprechend des Bauprogramms
- b) Eingang der letzten Unternehmerrechnung
- c) Vorliegen einer Satzung (EBS)
- d) Rechtmäßigkeit der Herstellung, §125 BauGB (= Straße muss Bauleitplanung entsprechen)
- e) Widmung