

1. Einführung

Die Gemeinden sind verpflichtet, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für die erstmalige Herstellung bestimmter Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag zu erheben (§ 127 Abs. 1 BauGB).

Hauptzweck der Beitragserhebung ist die Deckung der Investitionsaufwendungen. Nebenzweck ist das bodenpolitische Ziel, durch Erhebung von Beiträgen einen Druck auf die Eigentümer auszuüben, entweder das Grundstück selbst zu bebauen oder an einen Bauwilligen zu verkaufen. Dem Wesen des Beitrags entsprechend sind die aus der Herstellung von Erschließungsanlagen bevorteilten Grundstückseigentümer entsprechend ihrem Vorteil aus der Erschließungsanlage heranzuziehen (Vorteilsprinzip).

Die Erschließung ist Pflichtaufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Vorschriften einem anderen obliegt (§ 123 Abs. 1 BauGB).

2. Rechtsgrundlagen

Die spezialgesetzlichen Vorschriften über die Erschließungsbeiträge enthalten (immer noch) die §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB). Hieraus ergibt sich die rechtliche Verpflichtung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen und den Erlass einer Erschließungsbeitragsatzung.

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes wurde bislang begründet durch den Katalog der konkurrierenden Gesetzgebung in Art. 74 Nr. 18 Grundgesetz (GG) – Bodenrecht -. Durch Änderung des Grundgesetzes (Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 27.10.1994, BGBl. I S. 3146) wurde Art. 74 Nr. 18 allerdings dergestalt modifiziert, dass das Recht der Erschließungsbeiträge ausdrücklich aus dem Katalog der konkurrierenden Gesetzgebung herausgenommen wurde. Die Nr. 18 wurde ergänzt durch die Formulierung „... das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge)“.

Insofern ist das Erschließungsbeitragsrecht bereits seit vielen Jahren in die Gesetzgebungskompetenz der Länder übergegangen. Es wurde allerdings durch Art. 125 a GG eine Bestandsklausel in das Grundgesetz eingefügt, die bestimmt, dass Recht, welches als Bundesrecht erlassen worden ist, aber wegen Änderung des Art. 74 nicht mehr als Bundesrecht erlassen werden könnte, als Bundesrecht fortgilt. Es kann allerdings durch Landesrecht ersetzt werden.

Bislang hat Bayern als einziges Bundesland eine spezielle Regelung zu den Erschließungsbeiträgen in das KAG aufgenommen. Allerdings nur für Grünanlagen, im Übrigen wird auf die Bestimmungen des Baugesetzbuches verwiesen (vgl. Art. 5 a BayKAG). Hierdurch hat der bayerische Landesgesetzgeber die §§ 127 bis 135 BauGB in der am 1. Januar 1997 geltenden Fassung in bayerisches Landesrecht überführt. Das Bundesrecht wurde somit ersetzt durch Landesrecht (BVerwG, Beschluss vom 9. August 2002 – 9 B 35.02 –; ZKF 2003 S. 39 f.). In Bayern werden damit als einzigem Bundesland die Erschließungsbeiträge aufgrund des Kommunalabgabengesetzes (Landesrecht) erhoben.

In den übrigen Bundesländern sind die Kommunalabgabengesetze für Erschließungsbeiträge nur ergänzend anzuwenden, soweit das BauGB keine Regelungen enthält.

Die verfassungsrechtlichen Bestimmungen, z.B. über den Verwaltungsakt, Nebenbestimmungen, die Bekanntgabe, Festsetzungsfristen, Zahlungsverjährungsfristen, Säumniszuschläge und dergleichen sind, wenn im BauGB keine speziellen Regelungen enthalten sind, nach der Abgabenordnung (AO) zu prüfen (anwendbar über die entsprechende Vorschrift in den Kommunalabgabengesetzen der Länder).

Voraussetzung für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist darüber hinaus der Erlass einer Erschließungsbeitragsatzung durch die Gemeinde (§ 132 BauGB).

3. Kein Rechtsanspruch auf Erschließung

Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht grundsätzlich nicht (§ 123 Abs. 3 BauGB). Dies gilt auch dann, wenn ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, der auch die Erschließung vorsieht (BVerwG, NVwZ 1985 S. 564). Ein Rechtsanspruch kommt aber ausnahmsweise in Betracht,

- wenn eine Baugenehmigung wegen Fehlens der bebauungsrechtlich geforderten Sicherung der Erschließung rechtswidrig erteilt wurde (Folgenbeseitigung) (BVerwG, KStZ 1982 S. 149),
- wenn ein qualifizierter Bebauungsplan erlassen wurde, der einen bis zu seinem Erlass bestehenden Bauanspruch sperrt (BVerwG, NVwZ 1991 S. 1086),
- wenn die Gemeinde einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erlassen hat und sie das zumutbare Angebot eines Dritten ablehnt, die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung vorzunehmen (§ 124 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Unter Erschließung versteht man alle baulichen Maßnahmen, die die bauliche und gewerbliche Nutzung des Baulandes durch die Herstellung bestimmter Erschließungsanlagen ermöglichen und erleichtern. Hierzu gehört sowohl die Herstellung von Straßen, Wegen und Plätzen aber auch die Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

4. Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge können nicht für alle Erschließungsanlagen erhoben werden. Dies gilt vor allem für die erstmalige Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch werden nur erhoben für

- die erstmalige Herstellung (§ 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- der in § 127 Abs. 2 BauGB abschließend genannten Erschließungsanlagen.

Für Anlagen, die nicht in § 127 Abs. 2 BauGB aufgezählt sind, wie beispielsweise die Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sowie für den Ausbau von bereits erstmalig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen werden, sofern die Herstellung bzw. der Ausbau durch die kommunalen Gebietskörperschaften erfolgt, Abgaben bzw. Entgelte nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder erhoben.

Beitragsfähige Erschließungsanlagen sind nach § 127 Abs. 2 BauGB:

- a) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB),
- b) die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- c) Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB),
- d) öffentliche Parkflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
- e) öffentliche Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
- f) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen iSd BImSchG (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vollzieht sich in drei Phasen (sog. „Drei-Phasen-Theorie“). Nach dieser erfolgt die Beitrags'erhebung durch die Aufwendungs-, die Verteilungs- und die Heranziehungsphase.

4.1 Aufwendungsphase

Zunächst wird die Aufwendungsphase durchlaufen.

In dieser wird der beitragsfähige Aufwand, d.h. die Aufwendungen, die durch die erstmalige Herstellung einer beitragsfähigen Erschließungsanlage entstanden sind, berechnet.

Der Erschließungsaufwand umfasst nach § 128 Abs. 1 BauGB

- die Grunderwerbskosten,
- die Freilegungskosten,
- die Kosten der erstmaligen Herstellung,
- die Kosten der Straßenoberflächenentwässerung,
- die Kosten der Straßenbeleuchtung (beachte aber § 128 Abs. 2 Satz 2 BauGB),
- die Kosten der Übernahme als gemeindliche Erschließungsanlage sowie
- den Wert der aus dem Gemeindevermögen bereitgestellten Flächen.

Zu den Kosten der erstmaligen Herstellung gehören auch Planungs- und Bauleitungskosten (bei Einsatz eigenen Personals muss differenziert werden) sowie die Fremdkapitalkosten.

Nicht einrechenbar sind die in § 128 Abs. 3 BauGB genannten Aufwendungen.

Sind die gesamten Aufwendungen ermittelt, muss geprüft werden, inwieweit diese auch beitragsfähig sind. Diese Prüfung umfasst insbesondere folgende Punkte:

- Liegt evtl. eine anderweitige Deckung vor? (§ 127 Abs. 1 BauGB, § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Sind die Erschließungsanlagen erforderlich? (§ 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Prüfung der Erforderlichkeit bezieht sich sowohl auf die Erschließungsanlage selbst (z.B. den räumlichen Umfang) als auch auf die Kostenseite.
- Sind die Erschließungsanlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes hergestellt? Beachte hierzu § 125 BauGB.

Die Gemeinden tragen mindestens 10 v.H. des beitragsfähigen Aufwandes (§ 122 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Es ergibt sich somit folgende Berechnung:

- Aufwendungen für die erstmalige Herstellung einer beitragsfähigen Erschließungsanlage ermittelt unter Beachtung von § 127 Abs. 2 und § 128 BauGB
 - abzüglich nicht beitragsfähiger Aufwendungen
 - abzüglich anderweitiger Deckung (soweit nicht auf den Gemeindeanteil anzurechnen)
-
- = beitragsfähiger Erschließungsaufwand
- Gemeindeanteil
-
- = umlagefähiger Erschließungsaufwand

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann ermittelt werden nach den **tatsächlich entstandenen Aufwendungen** oder nach **Einheitssätzen** (§ 130 Abs. 1 BauGB). Die Art der Ermittlung ist in der Satzung festzulegen. Entscheidet die Gemeinde sich für eine Abrechnung nach Einheitssätzen muss sie die Höhe des Einheitssatzes ebenfalls in der Satzung festlegen (vgl. § 132 Nr. 2 BauGB).

Der beitragsfähige Aufwand kann nach § 130 Abs. 2 BauGB errechnet werden für

- a) eine **einzelne Erschließungsanlage**.
Diese sogenannte Einzelabrechnung ist die grundsätzliche Form der Abrechnung. Hierfür werden weder eine Satzungsregelung erforderlich noch ein Beschluss des Rates.
- b) Möglich ist auch die Abrechnung eines **bestimmten Abschnittes einer Erschließungsanlage**: Abschnitte können nur nach örtlich erkennbaren Merkmalen (z.B. Straßeneinmündungen) oder nach rechtlichen Gesichtspunkten (z.B. Grenzen von Bebauungsplangebieten, Umlegungsgebieten) gebildet werden. Will man im Wege der Abschnittsbildung abrechnen, so ist hierüber vor Entstehung des Beitragsanspruchs ein Beschluss des Rates zu fassen.
- c) Es können auch mehrere gleichartige Anlagen zu einer **Erschließungseinheit** zusammengefasst und der Erschließungsaufwand für diese Anlagen insgesamt ermittelt werden. Auch hierzu wäre allerdings ein Beschluss des Rates erforderlich. Die Rechtsprechung hat so strenge Voraussetzungen an die Bildung einer Erschließungseinheit geknüpft, so dass diese Möglichkeit nur im Ausnahmefall gegeben sein wird.

4.2 Verteilungsphase

4.2.1 Verfahren

Ist der beitragsfähige Aufwand ermittelt, ist er nach § 131 Abs. 1 BauGB nach bestimmten, in der Satzung festzulegenden Verteilungsmaßstäben auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen (Oberverteilung). Diese Verteilung ergibt den Beitragssatz pro Einheit des Verteilungsmaßstabs. Der Beitragssatz resultiert aus einer Division des beitragsfähigen Aufwands durch die Summe der auf die erschlossenen Grundstücke entfallenden Einheiten des gewählten Verteilungsmaßstabs (z.B. Summe der zulässigen Geschossflächen).

Mehrfach erschlossene Grundstücke, z.B. Eckgrundstücke oder durchgehende Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen (vgl. § 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Im ersten Schritt ist daher zu prüfen, welchen Grundstücken durch die beitragsfähige Erschließungsanlage ein Vorteil eingeräumt wird und im zweiten Schritt, wie dieser Vorteil bemessen werden kann.

Nach § 131 Abs. 1 BauGB wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke verteilt. Wann aber ist ein Grundstück erschlossen?

Durch eine zum Anbau bestimmte Verkehrsanlage (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) ist ein Grundstück erschlossen, wenn die Erschließungsanlage tatsächlich und rechtlich gewährleistet, dass – bei Hinterliegergrundstücken ggf. unter Inanspruchnahme eines vermittelnden Zuwegs – mit Personen und Versorgungsfahrzeugen an die Grundstücksgrenze herangefahren werden kann und so den Grundstücken eine Zufahrt im straßenrechtlichen Sinne geboten wird (BVerwG, Urteil vom 26.09.1983 – 8 C 86.81).

Zu den Detailproblemen, die sich bei der Prüfung der Frage, ob es sich um ein erschlossenes Grundstück handelt, wird auf die umfangreiche Literatur zum Erschließungsbeitragsrecht verwiesen (Siehe Anhang).

Ist geprüft, welche Grundstücke erschlossen sind, ist festzulegen, in welchem Umfang ein Erschließungsvorteil durch die erstmalig hergestellte Anlage gegeben ist und nach welchem Maßstab der beitragsfähige Aufwand auf die erschlossenen Grundstücke verteilt wird. Dieser Maßstab ist in der Erschließungsbeitragsatzung festzulegen (§ 132 Nr. 2 BauGB).

4.2.2 Verteilungsmaßstäbe

Da es sich bei den Erschließungsbeiträgen um klassische Beiträge handelt, sind sie maßgeblich durch das Äquivalenzprinzip gekennzeichnet. Dem Prinzip von Leistung und Gegenleistung, von Erschließung durch Erschließungsanlage und Erschließungsvorteil kommt entscheidende Bedeutung zu, da der Erschließungsbeitrag vom Erschließungsvorteil abhängig ist. Durch den Erschließungsbeitrag wird ein Ausgleich für den durch eine Leistung der Gemeinde ausgelösten Sondervorteil verlangt. Ohne einen durch die Erschließungsanlage gewährten Erschließungsvorteil wäre die Heranziehung zur Zahlung eines Beitrags verfassungswidrig, weil insoweit gegen das den Beitrag kennzeichnende Äquivalenzprinzip verstoßen werden würde.

Abzustellen ist im Rahmen der Vorteilsermittlung darauf, dass den betroffenen Grundstücken durch die Erschließungsanlage eine bauliche oder erschließungsbeitragsrechtlich vergleichbare Nutzbarkeit durch die Inanspruchnahmemöglichkeit der Anlage eröffnet wird und dadurch den Grundstückseigentümern gegenüber Dritten eine besondere Stellung verliehen wird.

Der Erschließungsvorteil ist objektiv zu bestimmen. Allerdings fordert der auch im Erschließungsbeitragsrecht geltende Grundsatz der Beitragsgerechtigkeit, dass Grundstücke, denen ein höherer Erschließungsvorteil zukommt, stärker belastet werden sollen, als diejenigen, denen nur geringere Vorteile zukommen. Dieses wird durch den Beitragsmaßstab gewährleistet, dem ein sachgerechter Maßstab zur Ermittlung des konkreten Vorteils in Bezug auf das konkret betroffene Grundstück zugrunde liegt.

Nach § 131 Abs. 2 BauGB sind zulässige **Verteilungsmaßstäbe**:

1. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
2. die Grundstücksfläche,
3. die Grundstücksbreite an der Erschließungsanlage.

Weitere Verteilungsmaßstäbe stehen der Gemeinde nicht zu. Die Aufzählung ist insoweit abschließend, allerdings können die Verteilungsmaßstäbe untereinander kombiniert werden (§ 131 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Bei allen Verteilungsmaßstäben handelt es sich um Wahrscheinlichkeitsmaßstäbe, da im Beitragsrecht Wirklichkeitsmaßstäbe regelmäßig nicht zu finden sind.

Als gerechter Verteilungsmaßstab im Erschließungsbeitragsrecht bietet sich in der Regel die Art und das Maß der baulichen Nutzung an. Die Art der baulichen Nutzung gibt Aufschluss darüber, für welchen Zweck (Wohnzweck, gewerblicher Zweck, Industriezweck) das Grundstück verwendet werden darf.

Maßgeblich für die Einordnung des Grundstücks ist der Bebauungsplan in Verbindung mit den gegebenenfalls Teil des Bebauungsplans werdenden Vorschriften der §§ 1 bis 15 BauNVO. Unter dem Maß der baulichen Nutzung ist der Grad zu verstehen, in dem das jeweilige Grundstück bebaut oder genutzt werden darf. Die entsprechende Berechnung ist in den §§ 16 bis 21 BauNVO geregelt. In Betracht kommen zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung als Maßeinheit die Geschossflächenzahl, die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage, die Zahl der Vollgeschosse wie auch die Höhe der oder des Gebäudes. In der Regel erfolgt die Verteilung des umlagefähigen Aufwandes anhand der Anzahl der Vollgeschosse oder der zulässigen Geschossflächen (vgl. hierzu **Wegbeschreibung ÖB 5**).

Die Ermittlung der konkreten Ausnutzbarkeit gibt Aufschluss darüber, inwieweit dem Grundstück durch die Erschließungsanlage ein konkreter Vorteil zukommt. So lässt sich das Maß der Verwirklichung des Beitragstatbestandes ermitteln. Je nach dem Maß der Verwirklichung ist dann das jeweils betroffene Grundstück mit einem Beitrag zu belasten.

Die Verschiedenheit der Nutzung eines Grundstückes nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung muss bei der Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes berücksichtigt werden in den Gebieten, die nach dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes erschlossen wurden (Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 30.06.1961), wenn eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist (vgl. § 131 Abs. 3 BauGB).

4.3 Die Heranziehungsphase

In der Heranziehungsphase wird der umlagefähige Erschließungsaufwand nach erfolgter rechnerischer Verteilung auf die erschlossenen Grundstücke von den Beitragspflichtigen eingefordert. Voraussetzung für die Heranziehung ist das Entstehen der sachlichen Beitragspflicht. Eine frühere Heranziehung des Beitragsschuldners ist nur dann möglich, wenn die Voraussetzung einer Kostenspaltung, einer Vorausleistungserhebung oder der Ablösung des Betrages vorliegen. Die sachliche Beitragspflicht entsteht nach § 133 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen. Die Merkmale der endgültigen Herstellung sind in der Erschließungsbeitragsatzung festzulegen (§ 132 Nr. 4 BauGB). Darüber hinaus setzt die Entstehung der sachlichen Beitragspflicht aber auch voraus, dass eine rechtsgültige Erschließungsbeitragsatzung vorliegt, die erstmalig hergestellte Erschließungsanlage für den öffentlichen Verkehr gewidmet ist, die Herstellung bebauungsplankonform erfolgte (vgl. § 125 BauGB) und der Aufwand feststellbar ist. Ist die sachliche Beitragspflicht des Grundstücks entstanden, wird der nach § 134 BauGB persönlich beitragspflichtige Beitragsschuldner zur Zahlung durch den Beitragsbescheid herangezogen. Dieser muss die Bezeichnung des Beitragsschuldners, die Angabe des geschuldeten Betrages, die Angabe der Erschließungsanlage wie die Angabe des beitragspflichtigen Grundstücks enthalten. Der Erschließungsbeitrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig wird (§ 135 Abs. 1 BauGB).

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist (Beitragsschuldner). Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers

beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig (§ 134 Abs. 1 BauGB).

Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück (§ 134 Abs. 2 BauGB).

Zur Vermeidung unbilliger Härten enthält das BauGB darüber hinaus in § 135 Abs. 2 bis 5 spezielle Regelungen über die Möglichkeit der Ratenzahlung, der Verrentung und des Erlasses des Erschließungsbeitrages.

5. Erschließungsbeitragsatzung

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen setzt eine Erschließungsbeitragsatzung voraus. Nach § 132 BauGB regeln die Gemeinden durch Satzung die Art und den Umfang der Erschließungsanlagen, die Art der Ermittlung und der Verteilung des Aufwands sowie die Höhe des Einheitssatzes, die Kostenspaltung und die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage. Diese Ermächtigungsgrundlage stellt klar, dass die Gemeinden nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet sind, Erschließungsbeitragsatzungen zu erlassen.

Das Fehlen oder die fehlerhafte Regelung eines Mindestbestandteils im Sinne des § 132 BauGB führt zur Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit der Erschließungsbeitragsatzung.

6. Vorausleistungen

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 voraussichtlich endgültigen Erschließungsbeitrags verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf diesem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist und die endgültige Herstellung innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist (vgl. § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Vorausleistung setzt außerdem voraus, dass bei dem herangezogenen Grundstück alle Voraussetzungen mit Ausnahme der Erfüllung der Anforderungen des § 125 BauGB und der Widmung (BVerwG, NVwZ 1985 S. 751) vorliegen, die bei der späteren endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage die Beitragspflicht entstehen lassen. Insbesondere muss hiernach ein heranzuziehendes Grundstück durch die Erschließungsanlage im Sinne der §§ 131, 133 BauGB erschlossen werden.

Ist die Vierjahresfrist gemäß § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgelaufen, entsteht ein Vollziehungshindernis. Außerdem kann ein Anspruch auf endgültige Herstellung der Erschließungsanlage zugunsten des Pflichtigen entstehen (BVerwG, DÖV 1982 S. 156). Die Erhebung von Vorausleistungen setzt eine gültige Erschließungsbeitragsatzung voraus. Eine spezielle Regelung über die Vorausleistungen muss in ihr aber nicht enthalten sein. Die Erhebung von Vorausleistungen ist eine Ermessensentscheidung. Zuständig hierfür ist regelmäßig der Gemeinderat (OVG RhPf, DÖV 1984 S. 638).

Die Bemessung der Vorausleistung hat sich an der voraussichtlichen Höhe des künftigen Erschließungsbeitrags zu orientieren. Die Festsetzung der Vorausleistung erfolgt durch Vorausleistungsbescheid. Ist die Beitragspflicht sechs Jahre nach Erlass des Vorausleistungsbescheids noch nicht entstanden, kann die Vorausleistung mit Zinsen zurückverlangt werden (§ 133 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist (§ 133 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Ist die Beitragsschuld niedriger als die gezahlten Vorausleistungen, ist der Differenzbetrag dem Vorausleistenden zu erstatten (OVG Koblenz, Urteil vom 18.01.1994 – 6 A 10984/93).

7. Ablösung

Die Gemeinde kann Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrags im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht treffen (§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Die Ablösung ist eine vorweggenommene Tilgung des gesamten künftigen Erschließungsbeitrags. Die Beitragspflicht kann mit Ablösung nicht mehr entstehen.

Voraussetzung der Ablösung ist, dass eine gültige Erschließungsbeitragsatzung erlassen ist und dass das für die Ablösung vorgesehene Grundstück überhaupt der Beitragspflicht unterliegt.

Die Gemeinde hat zur gleichmäßigen Handhabung aller Ablösungsfälle vor der Ablösung allgemeine Ablösungsbestimmungen zu treffen (BVerwG, NVwZ RR 1990 S. 433). Sie können als allgemeine Verwaltungsvorschriften oder als Teil der Erschließungsbeitragsatzung ergehen (BVerwG, KStZ 1982 S. 133). Zuständig ist der Gemeinderat (OVG RhPf, DÖV 1975 S. 719).

Die allgemeinen Bestimmungen müssen mindestens Ermittlungs- und Verteilungsregelungen erhalten, die sich am Vorteilsprinzip und speziell an den Verteilungsregelungen des § 131 messen lassen müssen (BVerwG, KStZ 1982 S. 133).

Vollzogen wird die Ablösung durch öffentlich-rechtlichen Ablösungsvertrag. Das sonst im Erschließungsrecht im Hinblick auf § 127 iVm § 132 BauGB bestehende Verbot, Kosten für die Erschließung durch Vertrag auf die Anlieger abzuwälzen, findet hier eine Ausnahme. Allerdings ermächtigt § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB nur zum Abschluss solcher Verträge, die nach dem Erlass wirksamer Ablösungsbestimmungen in inhaltlicher Übereinstimmung mit diesen und unter Offenlegung der auf ihrer Grundlage ermittelten Ablösebeträge abgeschlossen werden (BVerwG, NJW 1990 S. 1679). Der Vertrag ist nichtig, wenn die Ablösungsbestimmungen nichtig sind (BVerwG, KStZ 1982 S. 133).

Stellt sich heraus, dass der Beitrag, der einem Grundstück als Erschließungsbeitrag zuzuordnen ist, das Doppelte oder mehr als das Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des vereinbarten Ablösungsbetrags ausmacht, ist der Vertrag mit Blick auf den Grundsatz der Beitragsgerechtigkeit rechtswidrig (BVerwG, NVwZ 1991 S. 1096).

8. Kostenspaltung

In § 127 Abs. 3 BauGB hat der Gesetzgeber den Gemeinden das Recht eingeräumt, den Erschließungsbeitrag für den Grunderwerb, die Freilegung und Teile der Erschließungsanlagen selbständig zu erheben. Eine Kostenspaltung ist nur zulässig, wenn die Erschließungsbeitragssatzung eine entsprechende Regelung über die Kostenspaltung enthält (§ 132 Nr. 3 BauGB). Darüber hinaus ist bei einer Abrechnung im Wege der Kostenspaltung vor Entstehung des Beitragsanspruches ein Beschluss des Gemeinderates zu fassen, da es sich hierbei nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt.

9. Erschließungsvertrag

Die Gemeinde kann die Erschließung durch Erschließungsvertrag auf einen Dritten übertragen (§ 124 Abs. 1 BauGB). Zum Erschließungsvertrag siehe Wegbeschreibung ÖB 6. Von den Erschließungsverträgen sind die Folgekostenverträge zu unterscheiden (vgl. hierzu ebenfalls **Wegbeschreibung ÖB 6**).

Schrifttum: Driehaus, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, 6. Auflage, NJW-Schriftenreihe; Driehaus, Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Erschließungs- und Erschließungsbeitragsrecht, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH; Erwin Ruff, Erschließungsbeiträge von A – Z, Deutscher Sparkassen Verlag; Ernst/Zinkahn/Bieleberg/Krautzberger, BauGB, Kommentar, Loseblattsammlung.