Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch

Informationen für die Grundstückseigentümer und die Erbbauberechtigten

DUISBURG am Rhein

Hier erfahren Sie Wissenswertes über die Berechnung von Erschließungsbeiträgen.

Bei Fragen rufen Sie bitte einen der genannten Ansprechpartner an. Wir helfen Ihnen gerne weiter und vereinbaren auf Wunsch einen Gesprächstermin, um Ihnen Einblicke in die Kostenbelege und die Berechnungsgrundlagen zu geben.

Warum werden Erschließungsbeiträge erhoben?

Erschließungsbeiträge werden vom Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten erhoben, wenn sein Grundstück zum ersten Mal von einer fertiggestellten Straße erschlossen wird. Erst wenn ein Grundstück über eine öffentliche Straße erreicht werden kann, ist eine Bebauung zulässig. Ein Grundstück erfährt also eine Wertsteigerung durch die Herstellung einer öffentlichen Straße. Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass die Kosten der erstmaligen Herstellung einer Straße zu 90 % von den Grundstückseigentümern zu tragen sind. Die Beitragspflicht ist geregelt in § 127 ff. Baugesetzbuch und in der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Duisburg.

Wenn Sie wünschen, kann Ihnen die Satzung gerne zugesandt werden.

Sie finden die Erschließungsbeitragssatzung auch im Internet unter:

www.duisburg.de
Suchbegriff: Erschließungsbeiträge

Wann wird der Erschließungsbeitrag erhoben?

Der Erschließungsbeitrag darf erst erhoben werden, wenn die Straße vollständig fertiggestellt und formell der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt worden ist. Innerhalb der nächsten 4 Jahre fordert die Stadt den Beitrag. Eine Vielzahl von Straßen entwickeln sich über einen sehr langen Zeitraum. Daher kann zwischen dem Ausbau der Straße und der Abrechnung mit den Anliegern sehr viel Zeit liegen. Für Straßen, die noch nicht endgültig hergestellt sind, kann die Stadt von den Grundstückseigentümern Vorausleistungen verlangen, die am Ende verrechnet werden.

Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?

Für sämtliche Grundstücke, die von einer Straße erschlossen sind, müssen Erschließungsbeiträge gezahlt werden. Dazu gehören die Anliegergrundstücke und die Hinterliegergrundstücke, die eine Zufahrt und ein Wegerecht von der Straße aus haben.

Was ist mit Grundstücken, die an mehreren Straßen liegen?

Die Eigentümer und Erbbauberechtigten von Grundstücken, die von mehreren Straßen erschlossen sind, müssen für jede Straße einen Beitrag zahlen. Wohnbaugrundstücke erhalten bei der Berechnung eine Vergünstigung. Sollten Sie hierzu Fragen haben, werden wir Ihnen die Berechnung gerne in einem persönlichen Gespräch erläutern.

Erschließungsgebiet - Angerbogen

Wie wird der Beitrag berechnet?

Jeder Eigentümer und Erbbauberechtigte eines Grundstücks, das erstmalig von einer Straße erschlossen ist, ob Anliegergrundstück oder Hinterliegergrundstück, wird an den Ausbaukosten der Straße beteiligt.
Um gerecht zu verfahren, soll sich der Beitrag nach dem Vorteil bemessen, der dem einzelnen Grundstück durch die Straße vermittelt wird. Dabei wird unterstellt, dass ein großes Grundstück mit intensiver Bebauung und gewerblicher Nutzung auch einen größeren Vorteil von der Straße hat, als ein kleines, mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück.
Grundlage für die Berechnung des einzelnen Beitrags sind somit die Grundstücksgröße und die Art der Nutzung des Grundstücks.
In dem Berechnungsbeispiel erkennen Sie, dass die Grundstücksgröße mit einem Vervielfältiger multipliziert wird, der sich nach der Zahl der Vollgeschosse richtet. Grundstücke, die gewerblich genutzt werden und die Straße intensiver nutzen als Wohnbaugrundstücke, werden mit einem höheren Vervielfältiger bei der Beitragsberechnung berücksichtigt.

Straßenerschließung - Angerbogen

Baum mit Pflanzbeet

Berechnungsbeispiel:

Die Gemeinde hat für die erstmalige Herstellung einer Straße insgesamt 300.000 € aufgewendet. Entsprechend der Satzung beträgt der Anteil der Anlieger 90 % = 270.000 €. Die verbleibenden Kosten von 30.000 € trägt die Stadt Duisburg.

Die erschlossenen Grundstücke sind zwei- und dreigeschossig bebaut, zusätzlich ist auch ein Gewerbegrundstück erschlossen. Wegen der unterschiedlichen Nutzung werden verschiedene Vervielfältiger angewandt. Aus der Summe aller vervielfältigten Grundstücksflächen ergibt sich eine fiktive Gesamtfläche aller Grundstücke, in unserem Beispiel 20.000 m².

Das ergibt einen Beitragssatz

von 270.000 €: 20.000 m² =13,50 €/m²

Die Erschließungsbeiträge für die einzelnen Grundstückstypen ergeben sich wie folgt:

Berechnungsbeispiel:

Reihenhausgrundstück

250 m², zweigeschossig bebaut.
Der Vervielfältiger beträgt für Grundstücke mit zweigeschossiger Bebauung 1,5. Dies ergibt eine bewertete Fläche von

250 m² x 1,5 = 375 m² und einen Beitrag von

375 m² x 13,50 € = 5.062,50 €

Mehrfamilienhausgrundstück

800 m², dreigeschossig bebaut.
Der Vervielfältiger beträgt für Grundstücke mit dreigeschossiger Bebauung 1,75.

Dies ergibt eine bewertete Fläche von

800 m² x 1,75 = 1.400 m²

und einen Beitrag von

1.400 m² x 13,50 € = 18.900,00 €

Gewerbegrundstück

1.000 m², zweigeschossig bebaut.
Der Vervielfältiger beträgt für Gewerbegrundstücke mit zweigeschossiger Bebauung 2,5. Dies ergibt eine bewertete Fläche von

1000 m² x 2,5 = 2.500 m²

und einen Beitrag von

2.000 m² x 13,50 € = 33.750,00 €

Heideweg - vorher

Heideweg - nachher

Wann muss ich den Beitrag bezahlen?

Wie alle Steuern und öffentlichen Abgaben ist auch der Erschließungsbeitrag innerhalb eines Monats nach Erhalt des Beitragsbescheides zur Zahlung fällig und zwar selbst dann, wenn Sie Klage gegen den Bescheid erheben. Sollten Sie aus wirtschaftlichen Gründen nicht in der Lage sein den Beitrag in einer Summe zu zahlen, kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall eine Ratenzahlung vereinbart werden.

Dies setzt die Prüfung Ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse voraus. Analog zu den Vorschriften des Baugesetzbuch (BauGB) ist der jeweilige Restbetrag mit höchstens 2 % über dem zum 01.Januar und zum 01.Juli des Jahres geltenden Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs jährlich zu verzinsen. Nach den Vorschriften der Abgabenordnung (AO) wird der geschuldete Betrag, unabhängig vom geltenden Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, höchstens mit 6 % verzinst.

Ansprechpartner:

Petra Scheuer Tel.: 0203 283 984347
Roswitha Löbbert Tel.: 0203 283 984292

Herausgeber:

Stadt Duisburg
Der Oberbürgermeister
Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster
Abteilung Bodenordnung und Erschließung

Friedrich-Albert-Lange-Platz 7, 47051 Duisburg

E-Mail: erschliessung@stadt-duisburg.de
www.duisburg.de

Weitere Informationen sowie Hinweise zum Datenschutz finden Sie unter
https://www.duisburg.de/datenschutz

2. Auflage, Duisburg im Januar 2023