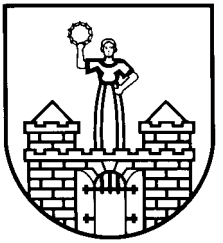


INFORMATIONSBLATT

zur Erhebung von

Erschließungsbeiträgen

der Landeshauptstadt Magdeburg

Bei eventuellen Anfragen wenden Sie sich bitte an die

Landeshauptstadt Magdeburg
- Der Oberbürgermeister -
Bauverwaltungsamt
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg
☎ 540 52 12 oder 540 52 20

Stand: 25. März 2002

Zielstellung dieser Informationen ist es, später Beitragspflichtigen über einige grundlegende Aspekte des Beitragserhebungsverfahrens zu informieren. Die Ausführungen dienen als Orientierungshilfe.
Anhand sehr einfach gefasster Berechnungsbeispiele sind Eventualfälle für den Einzelnen nachvollziehbar gestaltet.

Was sollten Sie zunächst wissen ?

Der Erschließungsbeitrag ist eine kommunale Abgabe, der sich ausschließlich auf Kosten für bestimmte Baumaßnahmen zur erstmaligen Herstellung von Erschließungsanlagen oder deren Teileinrichtungen bezieht.

Die Rechtsgrundlagen für die Erhebung der Erschließungsbeiträge sind:

1. Baugesetzbuch insbesondere die §§ 127 ff.

2. Erschließungsbeitragssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung

Der Beitrag ist eine grundstücksbezogene Last.

Alle an der erschließungsbeitragspflichtigen Anlage direkt anliegenden Grundstücke und Grundstücke, die lediglich mit einer Zuwegung mit der Verkehrsanlage verbunden sind (Anlieger/ Hinterlieger), werden mit Beiträgen belastet.

Die Landeshauptstadt Magdeburg finanziert zunächst die Kosten für diese straßenbaulichen Herstellungsmaßnahmen vor.

Berechnungsformel

	Gesamtaufwand für die straßenbaulichen Maßnahmen
-	nichtbeitragsfähiger Aufwand
=	beitragsfähiger Aufwand
-	Gemeindeanteil
=	Anliegeranteil (umlagefähiger Aufwand)

Der Gemeindeanteil

Ein Teil der Gesamtkosten verbleibt als Gemeindeanteil bei der Stadt.

Dieser Gemeindeanteil ist für das Erschließungsbeitragsrecht bundesrechtlich geregelt und beträgt für die Landeshauptstadt Magdeburg entsprechend ihrer derzeit gültigen Erschließungsbeitragssatzung 10 v. H. des tatsächlich verbleibenden beitragsfähigen Aufwandes.

Wie wird der Beitrag berechnet ?

Die Grundlagen der Beitragsberechnung sind:

- die Grundstücksfläche

- die Art und

- das Maß der Nutzung.

Die Grundstücksfläche ist die im Grundbuch eingetragene Fläche eines unter einer laufenden Nummer geführten Grundstückes.

Die Grundstücksfläche wird mit einem Vervielfältiger multipliziert, der sich aus der unterschiedlichen Art und dem Maß der Nutzung der beitragspflichtigen Grundstücke ergibt.

Arten der Nutzung

- reine Wohnnutzung
- nicht überwiegend gewerbliche Nutzung
- überwiegend gewerbliche Nutzung

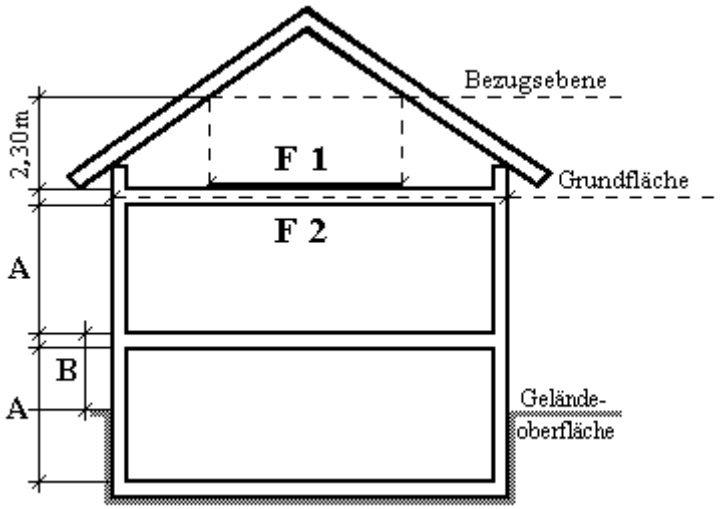
Das Maß der Nutzung ergibt sich bei bebauten Grundstücken aus der Anzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.

Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken ist von der überwiegenden Vollgeschossanzahl der Nachbarbebauung auszugehen bzw. sind die Festsetzungen von Bebauungsplänen verbindlich anzuwenden.

Vollgeschoss

In Anlehnung an die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (§ 2 Absatz 4 BauO LSA) sind dies Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Skizze:



A - lichte Geschosshöhe

B - Deckenoberkante über festgelegter Geländeoberfläche

Wenn **A** ≥ 2,30 m und **B** im Mittel mehr als 1,60 m, dann ist das Geschoss ein Vollgeschoss.

Wenn **F 1** ≥ 2/3 **F 2**, dann ist das Geschoss ein Vollgeschoss.

Beitrag pro Quadratmeter

Der Beitrag pro Quadratmeter ergibt sich aus dem tatsächlichen Kostenaufwand geteilt durch die Beitragsfläche aller anliegenden Grundstücke.

Besonderheiten zur Heranziehung

Ist ein Grundstück von zwei oder mehreren Straßen erschlossen, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur zu zwei Dritteln anzurechnen.

Diese Regelung unterliegt Einschränkungen, die satzungsrechtlich gesondert zu beachten sind.

Beiträge werden auch für beitragsfähige Maßnahmen selbstständiger Teileinrichtungen und Abschnitte einer Erschließungsanlage erhoben.

Teileinrichtungen sind:
- Fahrbahn
- Gehbahn
- Beleuchtung
- Oberflächenentwässerung der Straße

Abschnitte einer Verkehrsanlage sind räumliche Teilstücke von Straßen, die vom Umfang her stellvertretend Straße sein könnten.

Beitragspflichtige sind hier nur die an dem Abschnitt anliegenden Grundstücke.

Das Berechnungsverfahren muss einheitlich für alle beitragsfähigen Maßnahmen durchgeführt werden.

Wann wird der Beitrag fällig ?

Der Erschließungsbeitrag entsteht mit der Feststellungsmöglichkeit des tatsächlichen Erschließungsaufwandes, regelmäßig mit Eingang der letzten Unternehmerrechnung bzw. wenn die Erschließungsanlage dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist. Durch schriftlichen Bescheid erfolgt die Heranziehung zur Zahlung des entsprechenden Beitrages. Einen Monat nach Bekanntgabe dieses Bescheides wird der Betrag fällig. Kann der Betrag nicht als Einmalzahlung geleistet werden, so gibt es Möglichkeiten, im Einzelfall die Zahlung zu erleichtern.

Wie kann die Zahlung erleichtert werden ?

Die Landeshauptstadt Magdeburg kann zu Vermeidung erheblicher Härten im Einzelfall zulassen, dass ein Betrag **gestundet** oder in **Raten** gezahlt wird. Dies erfolgt durch Antragstellung. Erst mit Eingang des formlos begründeten Antrages wird der Mahnlauf unterbrochen. Der Antragsteller erhält ein Formular, welches ausgefüllt und mit den entsprechenden Nachweisen über die aktuelle Einkommens- und Vermögenssituation vorgelegt werden muss.
Die **Stundung** ist die Gewährung eines Zahlungsaufschubes, d.h. die Fälligkeit der Forderung wird ganz oder teilweise hinausgeschoben.
Bei der Einräumung einer **Ratenzahlung** gilt analog die Verfahrensweise, wie bei der Gewährung von Stundungen. Die Ratenzahlung ist die Zahlung des Gesamtbetrages in Teilbeträgen.
Sowohl für die Stundung als auch für die Ratenzahlung werden Zinsen erhoben gemäß der Abgabenordnung. Die Zinsen betragen 0,5 v. H. für jeden vollen Monat.
Die Gewährung dieser Maßnahmen erfolgt grundsätzlich unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs.

Nachfolgend werden einige Berechnungsbeispiele zur Verdeutlichung dargestellt.

Berechnungsbeispiele:

Wohngrundstück

1. Gesamtgrundstücksfläche:	1.200 m²
2. tatsächlich vorhandene Bebauung:	1 Vollgeschoss (Vervielfältiger 1,0)
3. angenommener Beitrag pro m²:	9,00 €

Berechnung

1.200 m² (1.) x 1,00 (2.)
= 1.200 m² (Beitragsfläche)
1.200 m² x 9,00 €/m²
= 10.800,00 €

zu zahlen: 10.800,00 €

Gewerbegrundstück

1. Gesamtgrundstücksfläche:	1.200 m²
2. tatsächlich vorhandene Bebauung:	1 Vollgeschoss (Vervielfältiger 1,00)
3. überwiegend gewerbliche Nutzung:	Vervielfältiger 0,5
4. angenommener Beitrag pro m²:	9,00 €

Berechnung

1.200 m² (1.) x 1,5 (2. + 3.)
= 1.800 m² (Beitragsfläche)
1.800 m² x 9,00 €/m² (4.)
= 16.200,00 €

zu zahlen: 16.200,00 €

Mehrfach erschlossenes Wohngrundstück

1. Gesamtgrundstücksfläche:	1.200 m²
2. tatsächlich vorhandene Bebauung:	1 Vollgeschoss (Vervielfältiger 1)
3. angenommener Beitrag pro m²:	8,00 €
4. anzurechnende Grundstücksfläche:	800 m² (2/3)

Berechnung

800 m² (1.) x 1,00 (2.)
= 800 m² (Beitragsfläche)
800 m² x 9,00 €/m² (3.)
= 7.200,00 €

zu zahlen: 7.200,00 €