

Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung

Die Betriebsleitung



Mitteilungsvorlage

- öffentlich -

Drucksache 157/2007

zur Sitzung

des Betriebsausschusses

Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB IV Gemeindebetriebe
Auskunft erteilt:	Frau Barthel
Telefon:	05208/991-261
Datum:	24. November 2009

Information über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für das Baugebiet "Obere Brede";

hier: Anfrage der CDU-Fraktion

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Betriebsausschuss Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung	14.11.2007	

Sachdarstellung:

Im Sommer 2000 fand die Vermarktung der LIL-eigenen Grundstücke im Baugebiet „Obere Brede“ statt. Im Vorfeld der Vergabe hat der Gemeinderat im Juni 2000 in nichtöffentlicher Sitzung den Verkaufspreis für die Grundstücke beschlossen. Dabei wurde unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte von benachbarten Baugebieten ein Komplettpreis festgelegt, der die Erschließungs-, Wasser- sowie Kanalanschlussbeiträge beinhaltete. Im Anschluss daran wurden die Beträge für die Ablösevereinbarungen mit den Käufern berechnet. Unter Berücksichtigung der damals vorliegenden Kostenschätzung und zu berücksichtigenden Grundstücksfläche ergab sich ein voraussichtlicher Erschließungsbeitrag in Höhe von 24,10 €, der so auch in den Kaufverträgen und in den Ablösevereinbarungen ausgewiesen wurde. Die im Jahr 2000 ermittelten beitragsfähigen Kosten betragen umgerechnet 253.470 €. Dabei waren u.a. auch die Kosten für die Errichtung des Lichtschutzwalls zur benachbarten Gärtnerei berücksichtigt.

Diese Kosten sind in der aktuellen Beitragsberechnung nicht mehr enthalten, da dafür gem. § 12 der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen eine Einzelfallsatzung hätte beschlossen werden müssen. Da nach damaligen Kenntnisstand alle Beiträge mittels Ablöseverträgen eingezogen wurden und keine Bescheiderteilung erfolgen musste, war diese Satzung entbehrlich. Wenn die Kosten für eine Bescheiderteilung nach heutigem Stand ermittelt werden, ergibt sich ein beitragsfähiger Aufwand von 209.301 €. Die geringeren Kosten sind im wesentlichen der allgemeinen Preisentwicklung zu verdanken. Bei der Ausschreibung der Straßenbauarbeiten konnten sehr günstige Ergebnisse erzielt werden.

Sofern jetzt noch Erschließungsbeiträge mittels Bescheid erhoben werden, beträgt der Beitragssatz 15,68 €/m². Dieser Berechnung ist die derzeit geplante Änderung des Bebauungsplanes „Obere Brede“ zu Grunde

gelegt. Endgültig kann der Beitrag erst ermittelt werden, wenn genau fest steht., wie groß die zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen noch sind.

Abschließend bleibt also festzuhalten, dass der ursprünglich im Jahr 2000 kalkulierte Erschließungsbeitrag um ca. 8,40 €/m² höher liegt als der nach den jetzigen Verhältnissen tatsächliche ermittelte Beitrag. Wenn der Beitrag allerdings bereits im Jahr 2000 in der nun vorliegenden Höhe berechnet worden wäre, so hätte dies keinen Einfluss auf den Kaufpreis für die Familien gehabt. Der Gemeinderat hatte den Kaufpreis incl. Beiträgen festgelegt, so dass bei einem niedrigeren Erschließungsbeitrag der Netto-Kaufpreis entsprechend höher gewesen wäre.

Darüber hinaus gilt bezüglich des Abschlusses von Ablöseverträgen, dass die mit der Zahlung auf einen Ablösungsvertrag eintretende Ablöseswirkung dem jeweiligen Eigentümer einerseits grundsätzlich die Möglichkeit nimmt, später eine Überzahlung erstatten zu bekommen. Andererseits kann die Gemeinde auch keine Nachforderungen erheben. Diesbezüglich spricht die Rechtsprechung von einer absoluten Missbilligungsgrenze, die erst dann überschritten ist, wenn sich im Rahmen einer Beitragsabrechnung ergibt, dass der Beitrag, der den abgelösten Grundstücken zuzurechnen ist, das Doppelte oder mehr als das Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des vereinbarten Ablösungsbetrages ausmacht. Diese Grenze ist hier nicht erreicht.

Heidemann