

Stellungnahme der SPD-Fraktion zum TOP 9 der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 29.09.2015: „Neufassung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Everswinkel“

Die SPD-Fraktion begrüßt es, eine Neufassung der letztmalig mit Ratsbeschluss vom 13.06.1989 angepasste „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Everswinkel“ zu beschließen.

Die von der Verwaltung vorgeschlagene Neufassung der Satzung enthält unter § 11 Bestimmungen zur Ablösung des Erschließungsbeitrages. Die SPD-Fraktion beantragt, den § 11 um folgenden Satz zu ergänzen:

„Die Entscheidung über die Ablösung des Erschließungsbeitrages trifft der Gemeinderat.“

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages lautet dann neu wie folgt:

„Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden endgültigen Erschließungsbeitrages. Die entsprechenden Bestimmungen dieser Satzung sind bei der Ermittlung des Ablösebetrages anzuwenden.“

Die Entscheidung über die Ablösung des Erschließungsbeitrages trifft der Gemeinderat.“

Begründung:

Mit der Erhebung der Erschließungsbeiträge auf Grundlage der vorliegenden Satzung soll möglichst sichergestellt werden, dass die der Gemeinde Everswinkel entstandenen Erschließungsaufwendungen, die nach den Vorschriften der §§ 127 ff BauGB abrechnungsfähig sind, gedeckt werden.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird dabei unter Berücksichtigung eines von der Gemeinde Everswinkel zu tragenden Anteils in Höhe von 10% grundsätzlich nach den tatsächlich angefallenen Kosten ermittelt (siehe § 3 und § 4 der Satzung).

Durch die Abrechnung auf Basis der tatsächlich angefallenen Kosten wird gewährleistet, dass die Gemeinde vollständig von den entstandenen umlagefähigen Kosten entlastet wird. Gleichzeitig hat der beitragspflichtige Grundstückserwerber die Gewissheit, dass er nur zur Begleichung des tatsächlich angefallenen Erschließungsaufwands herangezogen wird. Die Erhebung der Beiträge auf Basis eines Bescheides, der auf den tatsächlich angefallenen Kosten beruht, stellt die klassische Form der Erschließungsbeitragsabrechnung dar.

Als Sonderform der Beitragserhebung lässt das BauGB (§133 Abs. 3 Satz 5) die vorzeitige Ablösung der voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten zu. Hierbei werden die erstattungsfähigen Erschließungskosten nicht über das Veranlagungsverfahren, sondern bereits vor der endgültigen Fertigstellung der Erschließung durch einen „Ablösevertrag“ zwischen der Gemeinde und dem Grundstückserwerber erhoben.

Dem möglichen Vorteil eines „einfacheren Verwaltungsverfahrens“ stehen jedoch beim Abschluss eines Ablösevertrages erhebliche Kostenrisiken sowohl auf Seiten der Gemeinde als auch auf der Seite des Grundstückserwerbers gegenüber.

Da die „Ablösung“ endgültig ist, wird nach der Herstellung der Erschließungsanlagen nicht mehr „spitz“ abgerechnet. Folge: **Wenn die Erschließung teurer wird, zahlt die Gemeinde die Mehrkosten alleine und damit die Allgemeinheit der Bürgerinnen und Bürger.** Verringern sich die kalkulierten Baukosten, bekommt der Grundstückseigentümer nichts zurück.

Insbesondere das zeitliche Auseinanderfallen der Grundstücksbebauung und der endgültigen Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme (Straßenendausbau) stellt ein ablösungstypisches Risiko dar. Eine Erhöhung des Erschließungsaufwandes, die sich durch Preissteigerungen im Zeitablauf ergibt, begründet keinen Nachforderungsanspruch der Gemeinde.

Um eine sowohl für die Gemeinde als auch für die Grundstückserwerber möglichst „gerechte“ Abrechnung der Erschließungskosten zu gewährleisten, sollte die in § 3 der Erschließungssatzung vorgesehene Ermittlung der tatsächlichen angefallenen Kosten als Regelfall und die in § 11 vorgesehene „Ablösung“ der voraussichtlich anfallenden Kosten als Ausnahmefall verstanden werden.

Ob der Ausnahmefall für die „Ablösung“ nach § 11 der Erschließungssatzung vorliegt, entscheidet der Gemeinderat.

Dr. Wilfried Hamann
Fraktionsvorsitzender