

Beiträge und Ausgleichsbetrag

Vortrag am 21.10.04

von

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Thomas Troidl

(Kanzlei Schlachter und Kollegen, Regensburg)

5 FRAGEN

- 1. Was ist das überhaupt für ein Bescheid?**
- 2. Warum bekomme ich einen solchen Bescheid?**
- 3. Kann das richtig sein?**
- 4. Soll ich dagegen Widerspruch einlegen?**
- 5. Soll ich bezahlen?**

5 ANTWORTEN

1. Das kommt darauf an:

a. Erschließungsbeitragsbescheid

Erschließungsbeiträge dienen der Finanzierung des Aufwands für die *erstmalige Herstellung* beitragsfähiger Erschließungsanlagen (durch einen individuellen Abgabesatz).

b. Straßenausbaubeitragsbescheid

Straßenausbaubeiträge können für die *Erneuerung* oder *Verbesserung* bereits erstmalig hergestellter Erschließungsanlagen abgerechnet werden (ebenfalls durch einen individuellen Abgabesatz).

c. Anschlussbeitragsbescheid

Anschlussbeiträge dienen der Umlegung des durchschnittlichen Investitionsaufwands für die Herstellung oder Anschaffung leitungsgebundener Einrichtungen (durch einen bestimmten, auf der Grundlage einer Kalkulation ermittelten Beitragssatz, der in der Beitragssatzung festgelegt ist).

d. Gebührenbescheid

Demgegenüber werden Unterhaltung und Betrieb einer öffentlichen Einrichtung über die Erhebung von *Benutzungsgebühren* erfasst (Abfallgebühr, Abwassergebühr, Wasserversorgungsgebühr usw.).

e. Ausgleichsbetrag

§ 154 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch): Der Eigentümer ... hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Der Ausgleichsbetrag stellt wegen seiner *Wertabschöpfungsfunktion* nur eine „beitragsähnliche Leistung“ dar.¹

¹ Axel Dyroff/Ferréol Jay von *Seldeneck*, grundeigentum 1999, S. 89 ff., 98; Dietmar *Mampel*, DÖV 1992, S. 556 ff., 557.

2. Weil Sie Grundstückseigentümer sind.

- Oder: Erbbauberechtigter (außer Ausgleichsbetrag)
- Im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheids / des Entstehens der Beitrags-schuld?
- Beitragspflichtigkeit des Grundstücks im Umfang der Heranziehung?

3. Das sollten Sie genau prüfen (lassen)!

a. Aufwandsermittlung

- Erstmalige Herstellung / Ausbau?
- Liegt eine beitragsfähige Erschließungsanlage vor?
- Anlagebezogene und kostenbezogene Erforderlichkeit

b. Aufwandsverteilung

- Bei Erschließungs- und Straßenausbaubeitragsbescheiden: Eigenanteil (10 %) bzw. Eigenbeteiligung (20 – 80 %) der Gemeinde
- Wurden alle einzubeziehenden Beitragsschuldner berücksichtigt („Verteilungs-fehler“)?

c. Heranziehung

- Festsetzungsverjährung: 4 Jahre ab Entstehung der Beitragspflicht

d. Sonderfall Ausgleichsbetrag

§ 154 Abs. 2 BauGB: Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Die **tatsächliche Neuordnung** betrifft Verbesserungen der Stadtstruktur: Abriss störender Altbebauung, Entkernung und Modernisierung erhaltenswerter Gebäude, mehr Grünflächen und weniger Verkehr, verbesserte Erschließung des Gebiets u.ä.²

Die **rechtliche Neuordnung** betrifft im Wesentlichen Art und Intensität der Nutzung: Je intensiver ein Grundstück bebaut und genutzt werden kann, desto höher der Wert.³

² Axel Dyroff/Ferréol Jay von Seldeneck, grundeigentum 1999, S. 89 ff., 90.

³ Axel Dyroff/Ferréol Jay von Seldeneck, grundeigentum 1999, S. 89 ff., 90.

Möglichkeiten einer **Anrechnung** auf den Ausgleichsbetrag:

- Aufwendungen des Eigentümers

Sofern die Sanierungsverwaltungsstelle dem Eigentümer die Durchführung von *Ordnungsmaßnahmen* (z.B. Entmietung, Umsetzung und Abriss störender Baulichkeiten) durch einen entsprechenden Verpflichtungsvertrag nach § 146 Abs. 3 BauGB überlassen hat, sind die tatsächlich entstandenen Kosten von dem Ausgleichsbetrag abzuziehen (§ 155 Abs. 1 Nr. 2 Hs. 2 BauGB). Übersteigen diese Kosten den nach § 154 BauGB errechneten Ausgleichsbetrag, so ist dem Eigentümer die Differenz zu erstatten (§ 155 Abs. 6 BauGB).⁴

Liegt ein entsprechender Verpflichtungsvertrag nicht vor, sind lediglich die Bodenwert-erhöhungen abzuziehen, die auf zulässige *eigenfinanzierte Aufwendungen* des Eigentümers zurückzuführen sind (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB).⁵

- Überhöhter Kaufpreis

Des Weiteren müssen gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auch diejenigen Bodenwerterhöhungen berücksichtigt werden, die bei Erwerb des Grundstücks zulässigerweise bereits als Teil des Kaufpreises entrichtet worden sind.⁶ Bei der Genehmigung eines überhöhten (Anfangs-) Verkehrswerts als Kaufpreis wird vertreten, dass die Behörde eine *Hinweispflicht* gegenüber dem Käufer trifft, im Hinblick auf das damit verbundene Risiko einer zweifachen Belastung (Zahlung als Kaufpreis *und* Abschöpfung der späteren Bodenwertsteigerung per Ausgleichsbetrag); bei Verletzung dieser Hinweispflicht habe der Käufer (bzw. Bescheidsadressat) eine Befugnis zum Abzug der Differenz (d.h. der „Überhöhung“).⁷

- Andere Verfahren

Da der Eigentümer den Ausgleich für die Bodenwerterhöhung nur einmal erbringen soll, sind nach § 155 Abs. 1 Nr. 1 BauGB diejenigen Vorteile auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen, die in anderen Verfahren, insbesondere in *Enteignungsverfahren*, bereits berücksichtigt worden sind.⁸

⁴ Axel Dyroff/Ferréol Jay von *Seldeneck*, grundeigentum 1999, S. 89 ff., 96; Jürgen *Goldschmidt*, baurecht 2003, S. 1325 ff., 1327, 1330 f.

⁵ Axel Dyroff/Ferréol Jay von *Seldeneck*, grundeigentum 1999, S. 89 ff., 96.

⁶ Axel Dyroff/Ferréol Jay von *Seldeneck*, grundeigentum 1999, S. 89 ff., 96 f. (auch zur – umstrittenen – Frage der Anrechnung eines überhöhten Kaufpreises).

⁷ Axel Dyroff/Ferréol Jay von *Seldeneck*, grundeigentum 1999, S. 627 ff., 631 f. m.w.N.

⁸ Axel Dyroff/Ferréol Jay von *Seldeneck*, grundeigentum 1999, S. 89 ff., 97.

4. Im Zweifel: ja.

- Sonst droht die Bestandskraft, auch im Fall der Rechtswidrigkeit des Bescheids.
- Ohne Akteneinsicht wissen Sie gar nichts. Diese und ihre Auswertung können dauern.
- Sie haben einen Monat Zeit, und zwar ab Bekanntgabe (Zustellung) des Bescheids.

5. Leider: ja.

- Sonst zahlen Sie Säumniszuschläge (Zinssatz: 12 %), der Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung.⁹
- Sie haben in der Regel einen Monat Zeit.
- Ein zu erstattender Betrag wird ab dem Tag der Einlegung des Widerspruchs (übrige Bundesländer: Erhebung der Klage) verzinst (Zinssatz: 6 %).
- Beachten Sie Möglichkeiten der (zinslosen) Stundung sowie anderer Billigkeitsentscheidungen.
- Übrigens: Aufrechnen können Sie gegen Abgabenbescheide nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenansprüchen.

LITERATUR

- *Dyroff, Axel/Seldeneck, Ferréol Jay* von: „Das dicke Ende der Sanierung: die Ausgleichsabgabe“, in: grundeigentum 1999, S. 89 – 99 (Heft 2)
- *dies.:* „Vorsicht beim Grundstückskauf im Sanierungsgebiet!“, in: grundeigentum 1999, S. 627 – 637 (Heft 10)
- *Goldschmidt, Jürgen:* „Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB im Rahmen des Stadtumbaus“, in: baurecht 2003, S. 1325 – 1337 (Heft 9)
- *Johlen, Heribert/Oerder, Michael* [Hrsg.]: Münchener Anwalts-Handbuch Verwaltungsrecht, München: Beck, 2002, S. 167 – 226 (§ 4: Das Mandat im Abgabenrecht)
- *Mampel, Dietmar:* „Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach dem Baugesetzbuch (Städtebauförderungsgesetz), in: DÖV 1992, S. 556 – 564 (Heft 13)
- *Schindhelm, Malte/Wilde, Heiko:* „Die ertragsteuerliche Behandlung des Ausgleichsbetrags für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nach § 154 BauGB“, in: Der Betrieb 1991, S. 727 – 730 (Heft 14)

⁹ Axel Dyroff/Ferréol Jay von Seldeneck, grundeigentum 1999, S. 89 ff., 98 (zum Ausgleichsbetrag).