

## Sitzungsvorlage

---

Stadt Meersburg  
Abteilung "Finanzen, Haushalt, Abgaben"  
Heier, Andreas

Nummer: **20/1489**  
Datum: 28.04.2020

Beratungsfolge	Termin	Status
Gemeinderat	12.05.2020	öffentlich

#### 4. Erweiterung Allmendweg: Erschließungsbeiträge

##### Sachvortrag:

Aufgrund der Zuständigkeit des Gemeinderates nach § 10 Nr. 2.7 der Hauptsatzung der Stadt Meersburg bittet das Kommunalamt um Vorlage der Niederschrift zur Beschlussfassung in folgender Angelegenheit:

In der Sitzung vom 15.05.2018 legte der Gemeinderat die Grundstückspreise im Bebauungsplangebiet „Allmendweg-Erweiterung“ fest. Diese Verkaufspreise beinhalteten die noch anfallenden Erschließungskosten. In den notariellen Kaufverträgen mit den Grundstückserwerbern wurde geregelt, dass die Bauplätze voll erschlossen verkauft werden.

Die Stadt wollte die Bauplätze voll erschlossen verkaufen, da sich die Bodenrichtwerte auf baureifes Land inkl. Erschließungskosten beziehen. Außerdem regelt § 436 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), dass, soweit im Kaufvertrag nichts anderes vereinbart ist, der Verkäufer eines Grundstücks die Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge für Maßnahmen zu tragen hat, die bis zum Tage des Vertragsabschlusses bautechnisch begonnen wurden, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld. Bautechnischer Beginn bedeutet, dass mit den Bauarbeiten der Erschließungsanlage begonnen werden muss. Die Erschließungsmaßnahme ist zwar noch nicht abgerechnet und die Beitragspflicht somit noch nicht entstanden, die Bauarbeiten waren zum Zeitpunkt der notariellen Kaufverträge jedoch bereits im Gange. Somit lagen die Voraussetzungen des § 436 Abs. 1 BGB vor. Die Stadt Meersburg muss aber aufgrund abgabenrechtlichen Vorschriften trotzdem Beiträge erheben, die aufgrund der zivilrechtlichen Regelung von der Stadt selber zu tragen sind.

Mit Erlass vom 15.10.2019 teilte die Rechtsaufsichtsbehörde ihre Rechtsauffassung zum geplanten Verzicht der Stadt Meersburg auf die Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Rieslingweg mit. Nach Auffassung der Rechtsaufsichtsbehörde komme die Beitragsfreistellung der Grundstückserwerber einem Verzicht gleich. Zuständig hierfür sei nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Gemeinderat. Laut Ausführungen der Rechtsaufsichtsbehörde müsse der Gemeinderat zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung über die Kostenhöhe und damit auch über die Höhe der entgangenen Beitragseinnahmen informiert sein. Außerdem wurde auf die gemeindewirtschaftlichen Grundsätze zur Einnahmehbeschaffung hingewiesen. Die Beitragserhebungspflicht des § 20 Abs. 2 Kommunalabgabengesetz (KAG) korrespondiere mit dem Grundsatz des Vorrangs der speziellen Entgelte (Gebühren und Beiträge) vor allgemeinen Steuermitteln. Des Weiteren müsse die Stadt zuerst die eigenen Einnahmequellen ausschöpfen, was von der Rechtsaufsicht bei der Beantragung von staatlichen Zuwendungen und Zuschüssen

vorausgesetzt werde.

Da die Stadt Meersburg keine Ablösevereinbarungen abgeschlossen hat, wird die Verwaltung nach dem Entstehen der Beitragspflicht die Erschließungsbeiträge im Rieslingweg berechnen und die Bescheide den Beitragspflichtigen (Erwerber der Grundstücke) zustellen. Die Erwerber der Grundstücke werden jedoch aufgrund der Kaufverträge von der Zahlungspflicht aus diesen Bescheiden freigestellt. Die Beiträge werden von der Stadt intern verrechnet. Die Höhe der Beiträge, auf die die Stadt verzichtet, berechnet sich wie folgt:

Wasserversorgungsbeitrag: 1,77 € + 7% MwSt x 1,25 (2 Vollgeschosse) je qm Nutzfläche (§ 36 Wasserversorgungssatzung)

Abwasserbeitrag: 3,11 € x 1,25 (2 Vollgeschosse) je qm Nutzfläche (§ 92 Abwassersatzung)

Der Beitragssatz beim Erschließungsbeitrag wird berechnet, indem die Straßenbaukosten nach Abzug des städtischen Anteils von 5 % auf die Grundstücksflächen aufgeteilt werden.

Die Höhe der Erlöse aus dem Verkauf der Grundstücke im Rieslingweg und die Höhe der Beiträge, die die Stadt übernimmt, ergeben sich aus folgender Tabelle:

Abrechnung Beiträge, Grundstückserlöse:

Flst.Nr.	Fläche	Kaufpreis	Kinderermäßigung	Gesamtkaufpreis	Wasserbeitrag	Abwasserbeitrag	Erschließungsbeitrag	Beiträge gesamt
	qm	€/qm						
601/90	309,00	350,00	30.000,00 €	<b>78.150,00 €</b>	731,52 €	1.201,24 €	65.815,55 €	<b>67.748,31 €</b>
601/91	307,00	350,00	30.000,00 €	<b>77.450,00 €</b>	726,78 €	1.193,46 €	65.389,56 €	<b>67.309,81 €</b>
601/93	346,00	650,00		<b>224.900,00 €</b>	819,11 €	1.345,08 €	73.696,38 €	<b>75.860,57 €</b>
601/94	320,00	650,00	15.000,00 €	<b>193.000,00 €</b>	757,56 €	1.244,00 €	68.158,50 €	<b>70.160,06 €</b>
	1.282,00			<b>573.500,00 €</b>			273.059,99 €	<b>281.078,74 €</b>

erschließungsbeitragsf. Kosten: 273.059,99 €

Nettoerlös: **292.421,26 €**

Die Stadt Meersburg verzichtet laut obiger Berechnung auf Beiträge in Höhe von 273.059,99 € für die Grundstücke Flst. Nr. 601/93, Flst.Nr. 601/94, Flst.Nr. 601/91 und Flst.Nr. 601/90 und hat einen Nettoerlös von 292.421,26 €. Da sich die Grundstücke im Eigentum der Stadt befinden haben, wurden beim Nettoerlös keine Grunderwerbskosten berücksichtigt. Beim beitragsfähigen Erschließungsaufwand wurden anteilig die Kosten für den Grunderwerb der Straße und den Bebauungsplan dazugerechnet.

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg verzichtet nach dem Entstehen der Beitragspflicht für die Grundstücke Flst. Nr. 601/93, Flst.Nr. 601/94, Flst.Nr. 601/91 und Flst.Nr. 601/90 auf den Wasserversorgungsbeitrag, Abwasserbeitrag und Erschließungsbeitrag, d.h. diese Grundstücke werden von der Zahlungspflicht aus den festzusetzenden Beiträgen befreit.

Heier