

## Fälligkeit der Zahlung

Bitte beachten Sie den Fälligkeitstermin im Beitragsbescheid.

Denn auch, wenn Sie gegen den Bescheid klagen, zahlen Sie bitte den Beitrag zum Fälligkeitstermin (s. Beitragsbescheid), da Ihnen sonst Mahngebühren und Säumniszuschläge berechnet werden.

Wenn es erforderlich ist, kann Ratenzahlung bei der Finanzbuchhaltung der Stadt Essen, Rathaus, Porscheplatz 1, 45121 Essen, beantragt werden.

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt des Zugehens des Bescheides im Grundbuch als Eigentümer oder Erbbauberechtigter eingetragen ist.

## Berechnungsbeispiel

Der Gemeinde sind für die Herstellung einer neuen Straße einschließlich des Grunderwerbes und der Freilegung des Straßenlandes Kosten in Höhe von 250.000,00 € entstanden.

Entsprechend der Satzung beträgt der Anteil der beitragspflichtigen Grundstückseigentümer

$$90 \% = 225.000,00 \text{ €}$$

Die erschlossenen Grundstücke sind zwei- und dreigeschossig bebaut.

Zusätzlich ist auch ein Gewerbestandstück erschlossen.

Wegen der unterschiedlichen Nutzung werden verschiedene „Vervielfältiger“ bei den einzelnen Grundstücken angewandt.

Die bewertete Gesamtfläche aller Grundstücke (Grundstücksfläche x Vervielfältiger je nach Anzahl der Vollgeschosse)

$$\text{beträgt } 23.500 \text{ m}^2$$

Das ergibt einen Beitrag von:

$$225.000,00 \text{ €} : 23.500 \text{ m}^2 = 9,57 \text{ €} / \text{m}^2$$

Der Erschließungsbeitrag für die einzelnen Grundstückstypen ermittelt sich wie folgt:

### • Reihenhausgrundstück

500 m<sup>2</sup>, zweigeschossig bebaut.  
Der „Vervielfältiger“ beträgt für Grundstücke mit zweigeschossiger Bebauung 1,3.  
Dies ergibt eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> x 1,3 = 650 m<sup>2</sup> und einen Beitrag von:

$$650 \text{ m}^2 \times 9,57 \text{ €} = 6.220,50 \text{ €}$$

### • Grundstück mit Mehrfamilienhaus

500 m<sup>2</sup>, dreigeschossig bebaut.  
Der „Vervielfältiger“ beträgt für Grundstücke mit dreigeschossiger Bebauung 1,5.  
Dies ergibt ein Fläche von 500 m<sup>2</sup> x 1,5 = 750 m<sup>2</sup> und einen Beitrag von:

$$750 \text{ m}^2 \times 9,57 \text{ €} = 7.177,50 \text{ €}$$

### • Gewerbgrundstück

500 m<sup>2</sup>, zweigeschossig bebaut.  
Der „Vervielfältiger“ von 1,3 (aufgrund der zwei Vollgeschosse) wird wegen der gewerblichen Nutzung nochmals um 0,5 auf 1,8 erhöht.  
Dies ergibt eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> x 1,8 = 900 m<sup>2</sup> und einen Beitrag von:

$$900 \text{ m}^2 \times 9,57 \text{ €} = 8.613,00 \text{ €}$$

# Erschließungsbeiträge

nach dem Baugesetzbuch

## Impressum

### Herausgeberin

Stadt Essen  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Straßen und Verkehr  
Deutschlandhaus  
Telefon 0201 88-66440  
E-Mail: [anliegerbeitraege@amt66.essen.de](mailto:anliegerbeitraege@amt66.essen.de)

**Satz und Druck** Amt für Zentralen Service

**Stand** Januar 2016

Amt für  
Straßen und Verkehr

**STADT  
ESSEN**

## Eine Kurzinformation der Stadt Essen

Die folgenden Erläuterungen sollen Ihnen helfen, den beigefügten Beitragsbescheid besser zu verstehen und zu beurteilen.

Da mit Einführung des Bürokratieabbaugesetz II seit dem 01.11.2007 ein Vorverfahren (Widerspruch) nicht mehr möglich ist, rufen Sie bitte bei Unstimmigkeiten die Sachbearbeiterin oder den Sachbearbeiter an.

Es werden Ihnen dann gerne weitere Erläuterungen gegeben. Auf Wunsch kann auch ein Gesprächstermin vereinbart werden, um Ihnen Einblicke in die Kostenbelege und die sonstigen Berechnungsgrundlagen zu geben.

Oder schauen Sie auf die Internetseiten der Stadt Essen ([www.essen.de/Rathaus](http://www.essen.de/Rathaus) „schnell informiert“ – Anlieger- und Erschließungsbeiträge). Dort finden Sie weitere Informationen.

## Warum Erschließungsbeiträge?

In den §§ 123 und folgende schreibt das Baugesetzbuch vor, dass die Kosten der erstmaligen Herstellung einer Straße zu 90 % von den Eigentümern oder Erbbauberechtigten der anliegenden Grundstücke getragen werden müssen (einmaliger Erschließungsbeitrag).

Der Gesetzgeber rechtfertigt dies mit dem besonderen Erschließungsvorteil des Anliegers.

Der Beitrag wird für jede Straße nur einmal erhoben.

Weitere Bestimmungen sind in der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Essen festgelegt.

## Wann wird der Erschließungsbeitrag erhoben?

Der Erschließungsbeitrag darf erst erhoben werden, wenn die Straße in allen Teilen endgültig fertiggestellt und für die Allgemeinheit gewidmet worden ist.

Danach hat die Stadt vier Jahre Zeit, um den Beitrag zu fordern.

Für Straßen, die noch nicht endgültig fertig sind, darf die Stadt von den Grundstückseigentümern bereits Vorausleistungen oder Teilbeiträge verlangen, die am Ende verrechnet werden.

## Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?

In erster Linie beitragspflichtig sind Grundstücke, die direkt an die Straße angrenzen.

Einbeziehen muss die Stadt aber auch sogenannte Hinterliegergrundstücke. Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die zwar nicht direkt an die Straße angrenzen, die der Eigentümer aber über ein anderes Grundstück, das direkt an der Straße liegt, betreten oder befahren kann, weil ihm auch das anliegende Grundstück gehört oder weil er am anliegenden Grundstück ein Wegerecht besitzt.

## Und Eckgrundstücke ?

Der Eigentümer eines Grundstücks, das von mehr als einer Straße erschlossen ist, muss nach dem Willen des Gesetzgebers für jede Straße, die an sein Grundstück angrenzt, einen eigenen Erschließungsbeitrag zahlen.

Die Gerichte haben aber einen Abzug als „Eckvergünstigung“ für zulässig erklärt. Diese Ermäßigung beträgt 1/3, sofern keine überwiegende gewerbliche Nutzung vorliegt.

## Wie wird der Beitrag verteilt?

Die Straßenbaukosten werden auf die beitragspflichtigen Grundstücke zu 90 % verteilt. Nur bei alten Straßen werden statt der tatsächlichen Baukosten Einheitssätze angewendet, die in der Erschließungsbeitragsatzung festgelegt sind.

Für die Verteilung sind die Grundstücksgröße und die Bebauung maßgebend.

Dem liegt die allgemeine Erfahrung zugrunde, dass ein großes Grundstück, das intensiv bebaut ist oder bebaut werden kann, auch einen größeren Vorteil von der Straße hat, als das kleine Einfamilienhaus.

Die Rechtsprechung hat diese Berechnungsweise nach Grundstücksgröße und tatsächlicher oder möglicher Bebauung/Geschosszahl als geeigneten und zulässigen Wahrscheinlichkeitsmaßstab bestätigt.

Die Bebauung fließt in die Berechnung ein, in dem die Grundstücksfläche mit einem sogenannten „Vervielfältiger“ multipliziert wird, der sich mit steigender Anzahl der Vollgeschosse erhöht (siehe Berechnungsbeispiel).

Bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich genutzt werden, erhöht sich der „Vervielfältiger“ nochmals um 0,5, weil hier die Straße stärker in Anspruch genommen wird.

Am Ende dieses Falts werden Sie daher in einem Rechenbeispiel wiederfinden, dass Grundstücksfläche und Geschosszahl den Beitrag beeinflussen.