

Fachaufsatz über die Kosten der Baulandaufschließung - Erschließung

Erläuterung fachlicher Begriffe

Kosten der Baulandaufschließung - Erschließung

Der Begriff **Erschließung** eines Baugebietes oder einer Baufläche wird im allgemeinen Sprachgebrauch nicht in einer einheitlichen Bedeutung verwendet. Während einerseits unter Erschließung die erstmalige Erstellung der Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 123 ff BauGB verstanden wird, wird andererseits der Begriff Erschließung eines Baugrundstückes im bauordnungsrechtlichen Sinne mit einer anderen Bedeutung belegt. Schließlich ist es auch gebräuchlich, alle Maßnahmen und Kosten, die mit der Baureifmachung von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen zusammenhängen als Erschließung eines Baugebietes zu bezeichnen. Im Nachfolgenden wird für die Entwicklung einer landwirtschaftlichen Fläche zu Bauland der häufig verwendete Begriff „**Aufschließung**“ eingeführt. Diesen Begriff kennt das BauGB nicht. Unter Aufschließung wird die Gesamtheit des Aufwandes bezeichnet, der erforderlich ist, ein Baugebiet aus einer landwirtschaftlichen Fläche zu entwickeln. Dazu zählen auch Infrastruktur- und Folgeeinrichtungen.

Kosten der Baulandaufschließung

Um eine „grüne Wiese“ zu einer Baulandfläche zu entwickeln, bedarf es verschiedener (Entwicklungs-) Schritte, die mit Kosten verbunden sind. Die nachfolgende Kostenaufzählung soll deutlich machen, welche Kostenanteile für die Baulandentwicklung ggf. aufgebracht werden müssen, bevor ein Baugrundstück entsteht. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie soll nur als Gedankenstütze dienen, welche Kostenfaktoren bei einer Aufschließung einer landwirtschaftlichen Fläche zu Bauland anfallen können. Die Größenordnungen der einzelnen Kostenanteile können je nach Entwicklungsgebiet aufgrund der verschiedenen Anforderungen sehr unterschiedlich sein. Daher können hier auch keine absoluten oder prozentualen Beträge vom Baulandpreis angegeben werden.

Wer kann Bauland entwickeln?

Die Baulandentwicklung der Wohn- und/oder Gewerbeflächen kann durch die Kommune selbst, durch einen Investor (z.B. durch einen Erschließungsträger) oder im Einzelfall sogar privat durchgeführt werden. Welches Entwicklungsmodell am sinnvollsten erscheint, hängt von der zu entwickelnden Fläche, der Interessenslage und Finanzkraft der Kommune, der Anzahl und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und der Marktlage ab.

Kosten der Baulandaufschließung

1. Vorbereitung der Planung

- Voruntersuchungen, Nutzungsabschätzungen etc.
- Vermessung (z.B. Lageplan)
- Wertermittlung
- Erstellung von Entwicklungskonzepten
- Städtebauliche Wettbewerbe
- Fachgutachten (z.B. über Altlasten, Baugrund, Umweltprüfung u.a.)
- Bauleitplanung
- Projektentwickler, Entwicklungsträger
- Öffentlichkeitsarbeit, Beratung

2. Grunderwerb

- Ankauf der (Brutto-) Flächen
- mögliche Entschädigungen
- Grunderwerbsteuer
- Notarkosten
- Grundbuchkosten
- Vermessung (z.B. Teilung)
- Rückübertragungskosten

3. Bodenordnung, Ordnungsmaßnahmen

- Bodenordnung
- Freilegung des Geländes
- Altlastenbeseitigung
- Umzüge von Bewohnern und Verlagerung von Betrieben
- Neu- und Ersatzbauten
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

4. Erschließungsbeiträge

Erschließungsanlagen einschl. Grünflächen nach § 127 BauGB Abs. (2) sind:

- Straßen, Wege, Plätze und auch Sammelstraßen
- Grünanlagen
- Parkplätze
- Entsorgungsanlagen
(Kanal für Straßenentwässerung)
- Anlagen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

5. Zwischenfinanzierung

- Kreditzinsen vom Ankauf bis zur Wiederveräußerung der Grundstücke
- Vor- und Zwischenfinanzierung

Umfang des Erschließungsaufwandes erstreckt sich nach § 128 BauGB auf:

- Grunderwerb und Freilegung für Erschließungsanlagen
- erstmalige Herstellung mit Entwässerung und Beleuchtung
- Übernahme

Für diese Maßnahmen kann ein Erschließungsbeitrag erhoben werden.

6. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- Kindergärten, Schulen, Feuerwehr
- Sportanlagen
- Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen und -anlagen
- überörtliche Straßen, Leitungen u.a.

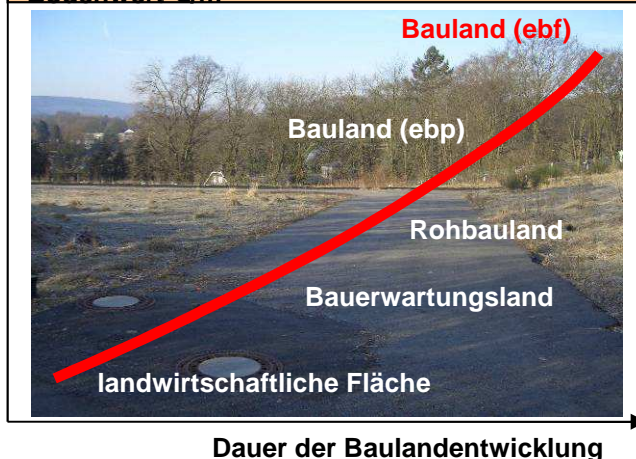
7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Einriff in Natur und Landschaft

- Kompensationsmaßnahmen
- Grunderwerb zusätzlich benötigter Flächen (z.B. externe Kompensation)

8. Sonstige Erschließungsmaßnahmen

- **Kanalanschlussbeitrag** für Grundstücksentwässerung (Abwasserkanal)
- **Anschlussbeitrag** für Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Wärme usw.)

↑ Bodenwert €/m²



Ein Großteil der Aufschließungskosten ist in der Wertsteigerung des Bodenwertes wiederzufinden. Der Bodenwert der aufzuschließenden (Brutto-) Baulandfläche steigt über die Entwicklungsdauer beispielsweise von der Grundstücksqualität landwirtschaftliche Fläche, über das Bauerwartungsland und dem Rohbauland zum eigentlichen (Netto) - Bauland.



Mit welchen Kosten bzw. Beiträgen hat der Bauwillige zu rechnen ?

Der Bauwillige sollte sich über den erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand seines Grundstückes bei der Kommune erkundigen. Dies betrifft im Wesentlichen die **Erschließung nach BauGB** (Kostenblock Nr. 4), die **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (Kostenblock Nr. 7), die **sonstigen Erschließungsmaßnahmen** (Kostenblock Nr. 8) und die Hausanschlusskosten auf dem eigenen Grundstück (Bestandteil der Baukosten).

Die Beitragspflicht ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, d.h. sie kann aus dem Grundstück vollstreckt werden. Die Beitragspflicht für Erschließungsanlagen nach §§ 123 ff BauGB entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage, Teilbetragsabrechnungen sind möglich.

Beitragspflichtiger ist, wer zur Zeit der Zustellung des Beitragsbescheids als Eigentümer oder Erbbauberechtigter im Grundbuch eingetragen ist.

Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 123 bis 135 BauGB (Kostenblock Nr. 4)

Die Erschließung ist Aufgabe der Kommune. Es besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Hierzu hat sie die Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB wie z.B. die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze mit Beleuchtungseinrichtungen und mit ihren Entwässerungseinrichtungen herzustellen. Die Herstellung einer Erschließungsanlage setzt in der Regel das Vorhandensein eines Bebauungsplanes voraus. Rechtsgrundlage für Erschließungsbeiträge sind das BauGB und die Erschließungsbeitragsatzung der jeweiligen Kommune.

Für die **erstmalige Herstellung** öffentlicher Straßen, Wege und Plätze u.a. durch die Kommune haben die Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigten zur Deckung des entstehenden Aufwandes einen Erschließungsbeitrag in Höhe von max. 90 % des Gesamtaufwandes zu zahlen. Die Kommune trägt (mindestens) 10 % des Gesamtaufwandes selbst.

Die **Kosten für die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen** (Kostenblock 6) werden grundsätzlich von der Kommune aufgebracht, es sei denn, im Erschließungsvertrag ist etwas anderes vereinbart.

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kostenblock 7)

Festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

Soweit die Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden, soll die Gemeinde sie an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Eigentümer durchführen.

Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bereitstellung der hierfür notwendigen Flächen einen **Kostenerstattungsbetrag** (§§ 135 a bis c, 200 a BauGB).

Beiträge und Abgaben zu sonstigen Erschließungsmaßnahmen (Kostenblock Nr. 8)

Zu sonstigen Erschließungsanlagen gehören Anlagen für die Abwasserbeseitigung sowie für die Elektrizitäts-, Gas-, Wärme- und Wasserversorgung. Mit diesen Maßnahmen wird die Möglichkeit geschaffen, das Gebäude an das Kanal-, Elektrizitäts-, Gas- und Wassernetz anzuschließen.

Aufwendungen für diese Erschließungsanlagen der Ver- und Entsorgungsnetze, die nicht zu den Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB gehören, werden Abgaben (z.B. Kanalanschlussbeitrag) nach kommunalen Satzungen, die auf dem Kommunalabgabengesetz (KAG) als rechtlicher Grundlage beruhen, erhoben.

Der **Kanalanschlussbeitrag** wird von der Kommune erhoben, richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und wird mit der Anschlussmöglichkeit eines baureifen Grundstücks an den öffentlichen Kanal fällig.

Die Höhe der **Anschlussbeiträge für die Versorgungsleitungen** ist abhängig von dem jeweiligen Aufwand in dem Neubaugebiet bzw. an dem Einzelanschluss und wird von dem jeweiligen Versorger als Kostenvoranschlag ermittelt. Diese Anschlussbeiträge werden mit der Errichtung des Gebäudes bzw. mit dem tatsächlichen Anschluss an die Versorgungsleitungen fällig.

Hausanschlusskosten für Ver- und Entsorgung

Für den Anschluss des einzelnen Gebäudes an die in der Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen entstehen dem Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen von der Straße bis ins Haus sogenannte Hausanschlusskosten.

Alle auf dem Baugrundstück notwendigen Maßnahmen, wie z.B. die o.g. Hausanschlüsse, Einfahrten und Stellplätze zählen nicht zu den Erschließungsanlagen im Sinne des BauGB.

Erschließungsaufwand bei einem Erschließungsträger

Gibt die Kommune die Aufschließung an einen Entwicklungsträger ab, so führt dieser auf der Grundlage eines mit der Kommune geschlossenen Erschließungsvertrages und den Ausweisungen des Bebauungsplanes die Erschließungsmaßnahmen durch, stellt diese her und gibt sie später an die Kommune wieder zurück. In diesem Falle beteiligt sich die Kommune nicht an den Erschließungskosten. Die vorab genannten Aufschließungskosten sind dann bereits in den abschließenden (Netto-)Baulandpreis für das Baugrundstück eingerechnet. Der Bauwillige hat somit für seinen Bauplatz, abgesehen vom Gesamtkaufpreis, keine weiteren Kosten mehr zu tragen. In diesem Fall wird der Grundstückswert als „erschließungs-, ausgleichs- und kanalanschlussbeitragsfreier (ebf) Bodenwert“ bezeichnet.

(Straßen-) Ausbaubeiträge

Erschließungsbeiträge können nur für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen (z.B. Straße) nach BauGB erhoben werden. Daneben sind aber auch die Kosten für die Erneuerung abgenutzter oder der Umbau vorhandener Verkehrsanlagen nach KAG beitragsfähig. Diese Abgaben werden als (Straßen-) Ausbaubeiträge bezeichnet.

Erschlossensein eines Grundstückes

„baureifes Land“ im bauordnungsrechtlichen Sinn

Um ein Grundstück als baureifes Land zu klassifizieren, ist eine vorhandene oder zumindest gesicherte Erschließung vorauszusetzen. Nach § 4 LBO NW gehört zum Erschließungserfordernis, dass bis zur Gebäudenutzung die verkehrsmäßige Anbindung des Baugrundstücks durch Straßen, Wege oder Plätze sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Trink- und Löschwasser sowie Abwasser benutzbar sind.

Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand des Grundstücks

Die Belastung eines Grundstücks mit einem noch nicht geleisteten Erschließungsbeitrag ist im Allgemeinen ein verkehrswertmindernder Faktor, da die zonalen Bodenrichtwerte grundsätzlich von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgehen. Ebenso werden die wertrelevanten Daten (z.B. Liegenschaftszinssätze, Markt-anpassungsfaktoren) von erschließungsbeitragsfreien Bodenwerten abgeleitet. Die eventuelle Erschließungsbeitragspflicht eines Grundstücks ist sachverständig unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd zu berücksichtigen. Hierbei stellt sich grundsätzlich die Frage, ob und wann ein zukünftiger Erwerber mit Erschließungsaufwendungen rechnen muss. Die Erschließungsaufwendungen sind ggf. auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

Bei der Grundstücksbewertung wird daher zwischen dem

- **erschließungsbeitragspflichtigen (ebp) Bauland**
(noch kein Erschließungs- und Kanalanschlussbeitrag gezahlt)
- **erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bauland**
(es sind keine Beiträge und Abgaben mehr zu entrichten)

unterschieden. Bei der Bewertung eines Grundstückes ist daher der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand bei der Kommune nachzufragen (Fachbereich Bauverwaltung und Wohnen, Telf. 02331 / 207-2967).

Ausweisung der zonalen Bodenrichtwerte im BORIS (Stadtgebiet Hagen)

Die Bodenrichtwerte werden hinsichtlich des Erschließungsbeitragszustandes unter den beschreibenden Merkmalen beim Beitragszustand „frei“ und „pflichtig“ unterschieden. Mit der Bodenrichtwertsitzung vom 08.02.2008 hat der Gutachterausschuss alle erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragsfrei unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien umgestellt. Bodenrichtwerte in Entwicklungs- und Sanierungsgebieten sind grundsätzlich erschließungsbeitragsfrei.

Alle zonalen Bodenrichtwerte zum Ermittlungstichtag 01.01.2011 sind erschließungsbeitragsfrei nach BauGB. Sie beinhalten somit alle den Kostenblock Nr. 4. Die zonalen Bodenrichtwerte in Neubaugebieten beinhalten zusätzlich noch die Kostenblöcke Nr. 7 und 8.

bewertungstech. Berücksichtigung bei Erschließungsanlagen älter als 10 Jahre:

Beispiel: Wohnbaugrundstück, zonale BRW 170 €/m² WR II,

Erschließungsbeitrag ist laut Auskunft der Stadt Hagen noch zu zahlen

Ansatz: Der Nachteil der Erschließungsbeitragspflicht ist mit **rd. 10 - 20 €/m²** für die Bauplatzfläche sachverständig (wann und wie ist ggf. mit Ausbau zu rechnen?) zu ermitteln und auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen. Der Nachteil ist unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen von dem bisherigen Verfahrensergebnis in Abzug zu bringen.

Bei Gewerbegrundstücken beträgt die Korrektur für den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand **rd. 5 €/m²**.

Erschließungsbeiträge in Neubaugebieten (Kostenblock 4, 7 und 8, Stand 2013):

- **Wohnbaugrundstück** **50 bis 80 €/m²** (Netto-) Bauland
- **Gewerbegrundstück** **10 bis 20 €/m²** (Netto-) Bauland