

Beschlussvorlage (öffentlich) (22/0936/2016)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 07.09.2016
Sachbearbeitung:	Herr Maatsch , FD Steuern und Abgaben

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Rat der Gemeinde Zernien		Entscheidung	

Festsetzung des Beitragssatzes für die Ablösung der Erschließungsbeiträge im Baugebiet "Am Walde II"

Beschlussvorschlag:

Der Beitragssatz zur Ablösung der Erschließungsbeiträge im Baugebiet „Am Walde II“ wird festgesetzt auf 8,62(32078) € je m² Flächeneinheit nach dem Vollgeschossmaßstab der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Zernien. Die Ablösevereinbarungen sind beim Verkauf der Baugrundstücke als Vertragsbestandteil jeweils in den Kaufvertrag aufzunehmen.

Sachverhalt:

Die laut Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße mit vier unselbstständigen Stichstraßen bildet beitragsrechtlich die einheitliche Erschließungsanlage (sh. Lageplan). Der Fußweg entlang der östlichen Baugebietsgrenze ist keine beitragsfähige Erschließungsanlage nach § 127 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Als Grundlage der voraussichtlichen Herstellungskosten und des daraus resultierenden Beitragssatzes für die Erschließungsanlage sind die

- dafür bereits tatsächlich aufgewendeten Kosten und
- die zur Fertigstellung voraussichtlich noch anfallenden Herstellungskosten gemäß Kostenermittlung

herangezogen worden (sh. Anlage). Der beitragsfähige Herstellungsaufwand beträgt insgesamt 324.520,05 €, wovon 90 % als umlagefähiger Aufwand auf die Anlieger umzulegen sind. Aus der Teilung des Umlageaufwandes von 292.068,05 € durch die Summe der Maßstabseinheiten nach Vollgeschossmaßstab errechnet sich der Beitragssatz von 8,62(32078) €/m².

Der Erschließungskostenanteil ist Bestandteil des von der Gemeinde Zernien als Festbetrag festgelegten Kaufpreises. Der ermittelte Erschließungsbeitrag wird bei Veräußerung jeweils im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen und auf Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung endgültig abgelöst. Diese Verfahrensweise ist seit geraumer Zeit üblich und hat sich bewährt, weil die Kaufinteressenten von vornherein mit einem Festpreis inklusive der Erschließungskosten kalkulieren können. Das Verfahren hat zudem den Vorteil, dass Rechtsstreitigkeiten vermieden werden.

Die kalkulatorische Ungenauigkeit des Beitragssatzes hat dabei keine Nachteile für die Gemeinde zur Folge, weil der Gesamtkaufpreis vorab als Fixbetrag festgelegt ist und die Anteile lediglich gemeindeintern zu verrechnen sind. Die Ablöseverträge für bereits veräußerte Baugrundstücke werden nachgeholt.

Es wird empfohlen, den ermittelten Beitragssatz als maßgeblichen Berechnungswert für die Ablösung der jeweiligen Erschließungsbeiträge festzulegen.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- -keine

Anlagen:

- Lageplan Erschließungsgebiet
- Beitragskalkulation