

Beschlussvorlage für die Sitzung der Verbandsversammlung am 15. Juli 2016

TOP 4

Erschließungskonzept nach ausbaurechtlichen und erschließungsbeitragsrechtlichen Grundsätzen sowie Auswirkungen auf die Erbbaurechtskonditionen

1. Die Zweckverbandsversammlung ermächtigt die Verwaltung, eine Anpassung der Erbbauzinsen so vorzunehmen, dass gewerbliche Erbbaurechte mit Beitragspflicht 3,50 € pro m² p. a. anfänglich, indexiert, und in erschlossenen Gebieten 4,50 € kosten.
2. Die Zweckverbandsversammlung beauftragt die Verwaltung in der nächsten Sitzung den Entwurf einer Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die Zweckverbandsversammlung beauftragt die Verwaltung in der nächsten Sitzung den Entwurf einer Satzung zur Erhebung von Einmalbeiträgen nach tatsächlichen Investitionsaufwendungen für den Ausbau von Verkehrsanlagen zur Beschlussfassung vorzulegen.

Sachverhalt:

Nach § 4 Abs. 1 c) erster Spiegelstrich der Verbandsordnung erfüllt der Zweckverband in eigener Zuständigkeit die Erschließung des Verbandsgebiets im Sinne von § 127 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Die Erschließungsbeitragssatzungen für das Gebiet der Stadt Mainz bzw. der Ortsgemeinde Wackernheim finden daher keine Anwendung.

Der Zweckverband ist befugt, eigene Satzungen zu erlassen.

§ 127 Abs. 1 BauGB ermächtigt die Gemeinden (der Zweckverband ist hier einer Gemeinde gleich gestellt), zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für die Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag zu erheben. Dabei haben die Gemeinden keinen Ermessensspielraum. Vielmehr besteht nicht nur die Befugnis, Beiträge zu erheben, sondern es besteht eine Pflicht zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Die Bundesnorm gebietet den Gemeinden grundsätzlich, entstandene Erschließungsbeitragsansprüche bis zu deren Erlöschen in vollem Umfang auszuschöpfen.

Aus dem Erhebungszwang folgt ferner, dass die Gemeinde zum Erlass der Ortssatzung gemäß § 132 BauGB verpflichtet ist.

Für die im Erschließungsgebiet befindlichen Grundstücke entsteht in dem Moment die Erschließungsbeitragspflicht, in dem die Erschließungsanlagen endgültig hergestellt sind und die übrigen für das Entstehen erforderlichen Voraussetzungen (einschließlich der Satzung) vorliegen.

Eine Ausnahme gilt für die Grundstücke, die im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragspflicht im Eigentum des Zweckverbandes stehen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann eine Gemeinde, die den Erschließungsbeitrag erhebt, nicht ihr eigener Schuldner sein.

Die meisten Grundstücke des Verbandsgebietes gehören auch dem Zweckverband. Deren Erschließungsbeitragspflicht entsteht erst in dem Moment, in dem die Grundstücke übereignet bzw. Erbbaurechte daran bestellt werden, und zwar dann bei den neuen Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten.

Eine „erschließungskostenfreie Übertragung“ der Grundstücke an Erbbauberechtigte ist daher im Grundsatz bei einer Ersterschließung nicht möglich.

Derzeit ist Beschlusslage, dass Erbbaurechte zu einem Erbbauzins von anfänglich 4,50 € pro m², danach indexiert, zur gewerblichen Nutzung vergeben werden. Drei Erbbaurechtsverträge wurden in der Vergangenheit abgeschlossen. Der Erbbauzins berücksichtigte die Aufwendungen einer Ersterschließung nach BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz).

Um festzulegen, welche Straßenflächen im Verbandsgebiet die Merkmale der Ersterschließung nach dem Beitragsrecht aufweisen, gibt es eindeutige Regeln: Danach müssen die Flächen der Erschließungsanlagen im Eigentum der Gemeinde (hier Zweckverband) stehen und über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Das Ergebnis der Einschätzung dieser Merkmale für das Zweckverbandsgebiet, beteiligt waren Vertreter des städt. Rechtsamtes, des Wirtschaftsbetriebes und der GVG, ist in der beigefügten Übersichtskarte eingetragen.

Nach der Prüfung der Fachämter ist festzustellen, dass im Handwerkerhof Ersterschließung stattfindet und von den Erbbauberechtigten zusätzlich zum Erbbauzins Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG anzufordern sind.

Die bisher abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge befinden sich in einem Gebiet, das alle Merkmale einer Ersterschließung bereits aufweist und deshalb zu dem von der Verbandsversammlung beschlossenen Erbbauzinshöhe von 4,50 € pro m² p.a. belegt ist.

Geschätzt werden Erschließungsbeiträge im Handwerkerhof für den Schmutzwasserkanal von rund 12 € pro m² (Wirtschaftsbetrieb Mainz bzw. Verbandsgemeinde Heidesheim-Wackernheim) und ca. 25 bis 30 € für die Erschließungsmaßnahmen nach BauGB und KAG (vom Verband zu tragen) auf die Erbbauberechtigten zukommen.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb unter Berücksichtigung der zu erlassenden Satzungen eine Anpassung der Erbbauzinshöhe vorzunehmen und zukünftig gewerbliche Erbbaurechte mit Beitragspflicht für 3,50 € pro m² p.a. abzuschließen. In den erschlossenen Gebieten verbleibt es bei einem Erbbauzins von 4,50 € pro m² p.a.

Anlage

Übersichtskarte der Einschätzung der Ersterschließung

Mainz, 27. Juni 2016

Die Verbandsvorsteherin:

gez.
Sybille Vogt
Ortsbürgermeisterin