

Erschließungsbeitragsrecht in der kommunalen Praxis

**Rechtlicher Rahmen –
Gestaltungsmöglichkeiten –
Sonderfälle**

Von

Dr. Ulrich Becker

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht
in Berlin

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in
der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten
sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

ISBN 3 503 07848 7

Alle Rechte vorbehalten
© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin 2004
www.ESV.info

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen
der Deutschen Bibliothek und der Gesellschaft für das Buch
bezüglich der Alterungsbeständigkeit und entspricht sowohl den
strengen Bestimmungen der US Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992
als auch der ISO Norm 9706.

Satz: Peter Wust, Berlin
Druck: Bitter, Recklinghausen

Vorwort

In Zeiten chronisch knapper Kassen der Städte und Gemeinden ist es für die Kommunen notwendig, die vorhandenen Einnahmequellen möglichst vollständig auszuschöpfen. Für den finanziell nicht unbedeutenden und die Bereitstellung einer funktionierenden Infrastruktur im Übrigen außerordentlich wichtigen Bereich der erstmaligen Herstellung von Erschließungsanlagen bilden die erschließungsbeitragsrechtlichen Vorschriften des BauGB den Rahmen, innerhalb dessen die Kommune weite Teile des kommunalen Straßenbaus refinanzieren kann (und muss).

Das Erschließungsbeitragsrecht ist in hohem Maße von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geprägt. Viele bei Einführung des Erschließungsbeitragsrechts Mitte 1961 offene Fragen sind mittlerweile geklärt. Doch ist die erschließungsbeitragsrechtliche Rechtsprechung nach wie vor in Bewegung, wie neuere Entscheidungen etwa zur Berechnung der Fremdfinanzierungskosten oder zur Abgrenzung von Erschließungs- und Ausbaubeitragsrecht in den neuen Bundesländern zeigen. Auch bleibt abzuwarten, ob durch den vor einiger Zeit erfolgten Übergang des Erschließungsbeitragsrechts vom 8. in den Zuständigkeitsbereich des 9. Senats des Bundesverwaltungsgerichts Akzente verschoben werden.

Das Buch dient der Darstellung des Erschließungsbeitragsrechts vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und soll eine Handreichung zu einer möglichst rechtssicheren Erhebung von Erschließungsbeiträgen sein. Die Auseinandersetzung mit dem – durchaus umfangreichen – erschließungsbeitragsrechtlichen Schrifttum steht mit anderen Worten nicht im Vordergrund.

Der Aufbau des Buches orientiert sich – wenngleich nicht die „klassische“, wohl auf Weyreuther¹ zurückgehende Unterteilung in Aufwendungs-, Verteilungs- und Heranziehungphase gewählt wurde – am chronologischen Ablauf einer Baumaßnahme bzw. deren Abrechnung. Gleichsam in der Mitte (Teil IV) steht die Entstehung der sachlichen Beitragspflicht. In dem vorangehenden Teil werden Gestaltungsmöglichkeiten der Kommune bis zur Entstehung der sachlichen Beitragspflicht dargestellt (Teil III), während sich die Teile V und VI im

¹ Interessengegensätze im Erschließungsbeitragsrecht, Festschrift für Ernst, München 1980, S. 519 ff.

Vorwort

Wesentlichen mit der Ermittlung des Beitragssatzes und dem Heranziehungsverfahren befassen. Vor die Klammer gezogen sind Fragen nach den Anforderungen an eine wirksame Erschließungsbeitragssatzung, nach Kennzeichen erschließungsbeitragsfähiger Anlagen und Maßnahmen (Teil II). Den Abschluss bilden Ausführungen zu vertraglichen Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Erschließung (Teil VII).

Wird ein Buch wie das Vorliegende neben der „normalen“ anwaltlichen Tätigkeit geschrieben, geschieht dies überwiegend an Wochenenden oder Randzeiten des Tages. Für das stets bei dieser und für diese Arbeit entgegengebrachte Verständnis sei meiner Frau besonders gedankt.

Für Hinweise auf etwaige Fehler, Verbesserungsvorschläge oder sonstige kritische Anmerkungen bin ich dankbar.

Berlin, im März 2004

Ulrich Becker

Inhaltsübersicht

	Seite	Randziffer
Vorwort	5	
Inhaltsübersicht	7	
Inhaltsverzeichnis	9	
Abkürzungsverzeichnis	21	

Teil I

Allgemeines: Das Erschließungsbeitragsrecht im Rahmen der Regelungen über die Erschließung im 6. Teil des BauGB

1. Kapitel: Standort und Gesetzgebungskompetenz	23	1
2. Kapitel: Refinanzierung von Erschließungsmaßnahmen ..	23	2

Teil II

Allgemeine Voraussetzungen für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

1. Kapitel: Wirksame Erschließungsbeitragssatzung	25	
2. Kapitel: Erschließungsbeitragsfähige Anlagen.	55	81
3. Kapitel: Beitragsfähige Maßnahme.	74	126

Teil III

Erschließungsbeitragsrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten bis zur Entstehung der sachlichen Beitragspflicht

89

Teil IV

Die Entstehung der sachlichen Beitragspflicht

1. Kapitel: Die Bedeutung der Entstehung der sachlichen Beitragspflicht	109	201
2. Kapitel: Voraussetzungen für die Entstehung der sachlichen Beitragspflicht im einzelnen	110	202

Teil V

Die Ermittlung des Beitragssatzes

1. Kapitel: Ermittlung der umlagefähigen Kosten	117	220
2. Kapitel: Beitragspflichtige Grundstücke	135	262

Inhaltsübersicht

	Seite	Randziffer
Teil VI		
Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen – Hinweise zum Verfahren		
1. Kapitel: Hinweise für Kommunen	153	302
2. Kapitel: Hinweise für Rechtsanwälte von Beitragsschuldnern	177	358
Teil VII		
Vertragliche Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Erschließung und der Erhebung von Erschließungsbeiträgen		
1. Kapitel: Formerfordernisse	182	365
2. Kapitel: Die Vereinbarung über die Ablösung des Erschließungsbeitrags	183	367
3. Kapitel: Die Vereinbarung über die Vorauszahlung	189	383
4. Kapitel: Erschließungsverträge	190	384
 Anhang: Baugesetzbuch – Auszug –	 199	
 Literaturverzeichnis	 209	
 Stichwortregister	 217	

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randziffer
Vorwort	5	
Inhaltsübersicht	7	
Inhaltsverzeichnis	9	
Abkürzungsverzeichnis	21	

Teil I

Allgemeines: Das Erschließungsbeitragsrecht im Rahmen der Regelungen über die Erschließung im 6. Teil des BauGB

1. Kapitel: Standort und Gesetzgebungskompetenz	23	1
2. Kapitel: Refinanzierung von Erschließungsmaßnahmen ..	23	2

Teil II

Allgemeine Voraussetzungen für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

1. Kapitel: Wirksame Erschließungsbeitragsatzung	25	
1. Vorbemerkung	25	4
2. Materielle Wirksamkeitsvoraussetzungen	26	
2.1 Das Verhältnis der erschließungsbeitragsrechtlichen Regelungen des BauGB zur Erschließungsbeitragsatzung	26	5
2.2 Die „Regelungsvorgaben“ des § 132 BauGB im einzelnen	27	
2.2.1 Art und Umfang der Erschließungsanlagen i. S. d. § 129 BauGB (§ 132 Nr. 1 BauGB)	27	
2.2.1.1 Art der Erschließungsanlagen	27	7
2.2.1.2 Umfang der Erschließungsanlagen	28	8
2.2.2 Art der Ermittlung und der Verteilung des Aufwandes sowie die Höhe des Einheitssatzes (§ 132 Nr. 2 BauGB)	28	
2.2.2.1 Art der Ermittlung und Höhe des Einheitssatzes	28	

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randziffer
2.2.2.2 Art der Verteilung des Aufwandes	32	20
2.2.3 Kostenspaltung (§ 132 Nr. 3 BauGB)	43	50
2.2.4 Merkmale der endgültigen Herstellung (§ 132 Nr. 4 BauGB)	43	51
2.2.4.1 Ausbauprogramm	44	53
2.2.4.2 Teileinrichtungsprogramm	45	55
2.3 Weitere satzungsrechtliche Regelungsmöglichkeiten	45	58
2.3.1 Wiederholungen gesetzlicher Regelungen in der Erschließungsbeitragssatzung	46	59
2.3.2 Mehrfacherschließungsregelung und Tiefenbegrenzungsregelung	46	60
2.3.2.1 Mehrfacherschließungsregelungen	46	
2.3.3 Tiefenbegrenzungsregelung	50	68
2.3.3.1 Tiefenbegrenzungsfähige Grundstücke	50	69
2.3.3.2 Tiefenbegrenzungsmaß	52	72
2.4 Rechtsfolgen unwirksamer Satzungsbestimmungen .	52	
2.4.1 Auswirkungen auf die Satzung	52	74
2.4.2 Auswirkungen auf den Beitragsbescheid	53	78
2. Kapitel: Erschließungsbeitragsfähige Anlagen	55	81
1. Allgemeine Voraussetzungen für das Vorliegen einer Erschließungsanlage i. S. v. § 127 Abs. 2 BauGB	55	
1.1 Selbständigkeit der Erschließungsanlage	55	82
1.2 Festsetzung der Erschließungsanlagen in einem Bebauungsplan (§ 125 Abs. 1 BauGB)	57	
1.2.1 Grundsatz	57	85
1.2.2 Ausnahmen vom Erfordernis eines Bebauungsplans nach § 125 Abs. 1 BauGB	57	86
1.2.2.1 Rechtslage bis zum 31. Dezember 1997	58	87
1.2.2.2 Rechtslage ab dem 1. Januar 1998	58	88
1.3 Erforderlichkeit der Erschließungsanlage	59	90
1.4 Öffentlichkeit der Erschließungsanlage	60	93
1.5 Baulast der Gemeinde	62	97
2. Erschließungsbeitragsfähige Anlagen im Einzelnen	62	
2.1 Zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze (Anbaustraßen)	62	98
2.1.1 Selbständigkeit	63	99
2.1.1.1 Grundsatz	63	100

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randziffer
2.1.1.2 Modifikationen der natürlichen Betrachtungsweise . . .	64	102
2.1.1.3 Sonderfall: Stichstraßen	65	104
2.1.2 Zum Anbau bestimmt	66	106
2.1.2.1 Grundsatz	66	107
2.1.2.2 Sonderfall: beidseitig nicht anbaubare Straße	67	109
2.2 Öffentliche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete	69	113
2.2.1 Mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen	69	114
2.2.2 Landesrechtliche Konkretisierung für den Wohnwegbegriff des § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	69	115
2.3 Sammelstraßen	70	116
2.4 Selbständige Parkflächen und Grünanlagen	71	
2.4.1 Abgrenzung zwischen selbständigen und unselbständigen Parkflächen und Grünanlagen	71	118
2.4.2 Selbständige Parkflächen	71	119
2.4.3 Selbständige Grünanlagen	71	120
2.4.4 Sonderfall: Unselbständige Kinderspielplätze als Teileinrichtungen selbständiger Grünanlagen	72	121
2.5 Immissionsschutzanlagen	73	122
2.5.1 Begriff der Schutzanlage i. S. v. § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	73	123
2.5.2 Selbständige/unselbständige Schutzanlagen	74	124
2.5.3 Grundsatz der Priorität	74	125
3. Kapitel: Beitragsfähige Maßnahme	74	
1. Erstmalige endgültige Herstellung der Anlage	74	126
2. Abgrenzung	75	128
2.1 Alte Bundesländer: „Vorhandene Erschließungsanlagen“ gem. § 242 Abs. 1 BauGB	76	129
2.1.1 Vorhandene Straßen	76	130
2.1.2 Bauprogrammgemäß hergestellte Straße	77	132
2.1.3 Vorhandene Teileinrichtungen und Teillängen	77	133
2.1.4 Beweis- bzw. Darlegungslast	78	134
2.2 Neue Bundesländer: „Bereits hergestellte Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen“ gem. § 242 Abs. 9 Satz 1 BauGB	78	135

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randziffer
2.2.1 Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen	78	136
2.2.2 Hinzufügen von neuen, am 3. Oktober 1990 nicht vorhandenen Teileinrichtungen	79	137
2.2.3 Die Herstellungsalternativen des § 242 Abs. 9 Satz 2 BauGB	80	139
2.2.3.1 Technisches Ausbauprogramm	80	140
2.2.3.2 Örtliche Ausbauepflogenheiten	80	
2.2.3.3 Änderungsmöglichkeiten der Herstellungsstandards? ..	83	147
2.2.3.4 Rangfolge zwischen den Herstellungsalternativen? ..	83	148
2.2.4 Maßgeblicher Stichtag	84	149
2.2.5 Darlegungslast	85	151
2.3 Nochmalige Herstellung als ausbaubeitragsrechtlicher Tatbestand	86	152
3. Sonderfälle	86	
3.1 Überplanung von Straßen im Außenbereich durch einen qualifizierten Bebauungsplan	86	153
3.2 Baumaßnahmen in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten	87	154

Teil III

Erschließungsbeitragsrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten bis zur Entstehung der sachlichen Beitragspflicht

1. Vorbemerkung	89	157
2. Erhebung von Vorausleistungen	89	158
2.1 Voraussetzungen für die Erhebung von Vorausleistungen	91	
2.1.1 Zeitfenster für die Erhebung von Vorausleistungen ..	91	
2.1.1.1 Frühestmöglicher Zeitpunkt für die Erhebung von Vorausleistungen	91	159
2.1.1.2 Erhebung nur bis zur Entstehung der sachlichen Beitragspflicht	92	164
2.1.2 Absehbarkeit der Herstellung	92	166
2.1.3 Rechtswirksame Erschließungsbeitragssatzung	93	168
2.2 Höhe der Vorausleistung	94	169
2.3 Verhältnis des Vorausleistungsbescheides zum endgültigen Beitragsbescheid	94	

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randziffer
2.3.1 Grundsätzliches Zusammenspiel von Vorausleistungsbescheid und endgültigem Bescheid	94	170
2.3.2 Entbehrlichkeit eines endgültigen Bescheides?	95	171
2.3.3 Endgültige Beitragsschuld höher als Vorausleistung	96	172
2.3.4 Endgültige Beitragsschuld geringer als Vorausleistung	96	173
2.3.5 Umdeutungsmöglichkeit eines Vorausleistungsbescheides in einen endgültigen Bescheid?	96	174
3. Kostenspaltung	98	178
4. Abschnittsbildung	98	
4.1 Voraussetzungen	98	180
4.1.1 Örtlich erkennbare Merkmale oder rechtliche Gesichtspunkte für die Abschnittsbildung	99	181
4.1.2 Keine Kostendisproportionalität zwischen den gebildeten Abschnitten	100	184
4.1.3 Weitere Einschränkungen?	102	187
4.2 Vorsorgliche Abschnittsbildung bei Unklarheit über die Ausdehnung der Anlage?	103	192
5. Bildung einer Erschließungseinheit	104	193
5.1 Voraussetzungen für die Bildung einer Erschließungseinheit	105	194
5.2 Pflicht zur Bildung einer Erschließungseinheit?	106	195
5.3 Grenzen der Bildung einer Erschließungseinheit	106	196
5.4 Behandlung von mehrfach erschlossenen Grundstücken in einer Erschließungseinheit	107	199
6. Ablösevereinbarung	107	200

Teil IV

Die Entstehung der sachlichen Beitragspflicht

1. Kapitel: Die Bedeutung der Entstehung der sachlichen Beitragspflicht	109	201
2. Kapitel: Voraussetzungen für die Entstehung der sachlichen Beitragspflicht im einzelnen	110	202
1. Anlagenbezogene Voraussetzungen	110	
1.1 Beitragsfähige Erschließungsanlage	110	204
1.2 Endgültige Herstellung	110	205

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randziffer
1.2.1 Die Bedeutung von § 125 Abs. 3 BauGB für die Entstehung der sachlichen Beitragspflicht	111	206
1.2.1.1 Zurückbleiben des Bauprogramms hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 125 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)	111	207
1.2.1.2 Überschreitung des Bebauungsplans durch das konkrete Bauprogramm (§ 125 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)	112	210
1.2.2 Herstellungsaufwand	113	212
2. Grundstücksbezogene Voraussetzungen	114	213
3. Wirksame Erschließungsbeitragssatzung: Reihenfolge der Entstehungsvoraussetzungen?	114	216
4. Wegfall der sachlichen Beitragspflicht bei nachträglicher Änderung der Erschließungssituation?	115	217

Teil V

Die Ermittlung des Beitragssatzes

1. Kapitel: Ermittlung der umlagefähigen Kosten	117	220
1. Grundsätze	117	
1.1 Grundsätzlich beitragsfähige Erschließungsmaßnahmen	117	221
1.2 Zusammenspiel von § 128 Abs. 1 und § 132 Nr. 4 BauGB	118	222
1.3 Grundsatz der pfenniggenaue Abrechnung und Ausnahmen hiervon	119	225
2. Einzelne Kostenpositionen	120	
2.1 Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen (§ 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)	120	
2.1.1 Grunderwerb	120	226
2.1.2 Bereitstellung von Flächen aus dem Vermögen der Kommune (§ 128 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	120	227
2.1.3 Freilegung	121	228
2.2 Kosten der erstmaligen Herstellung einschließlich der Einrichtungen für die Entwässerung und Beleuchtung (§ 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)	121	
2.2.1 Herstellungskosten im engeren Sinne	121	229
2.2.1.1 Fremdfinanzierungskosten	122	230
2.2.1.2 Beleuchtungseinrichtungen	123	231

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randziffer
2.2.1.3 Entwässerungseinrichtung	123	232
2.3 Kosten für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage	127	242
3. Nicht umlagefähige Maßnahmen	128	243
3.1 Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen	128	244
3.2 Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie Landstraßen 1. und 2. Ordnung	128	245
3.3 Kosten der Abrechnung selbst	129	247
4. Begrenzung der umlagefähigen Kosten durch das Kriterium der Erforderlichkeit (§ 129 Abs. 1 BauGB)	129	
4.1 Vorbemerkung	129	248
4.2 Erforderlichkeit der Anlage	130	251
4.3 Sonderfall: Halbteilungsgrundsatz	131	252
4.4 Angemessenheit (Kostenerfordlichkeit)	132	254
4.4.1 Prüfungsmaßstab der Verwaltungsgerichte	132	255
4.4.2 Kritik am Prüfungsmaßstab	133	257
4.5 Keine anderweitige Deckung	134	259
 2. Kapitel: Beitragspflichtige Grundstücke	 135	 262
1. Grundstücksbegriff im Erschließungsbeitragsrecht ..	135	
1.1 Grundsatz	135	263
1.2 Ausnahme: „Handtuchgrundstücke“	135	264
1.3 Korrektur über § 42 Abgabenordnung	136	266
2. Ermittlung der beitragspflichtigen Grundstücke	137	268
2.1 Anforderungen an die Nutzung auf dem Grundstück (Baulandqualität)	138	
2.1.1 Allgemeines	138	269
2.1.2 Sonderfälle	138	
2.1.2.1 Friedhöfe, Schwimmbäder, Sportplätze, Kleingartenanlagen	138	270
2.1.2.2 Flächen für Landwirtschaft und Wald	138	271
2.1.2.3 Flächen für Erschließungsanlagen im weiteren Sinne	138	272
2.1.2.4 Relevanz von öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen?	139	273
2.1.3 Bedeutung einer satzungsrechtlichen Tiefenbegrenzungsregelung	140	274
2.1.4 Tiefenbegrenzung versus Innenbereichssatzung	140	275

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randziffer
2.1.5 Unterschied zwischen der Erschlossenheit nach § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 133 Abs. 1 BauGB	141	276
2.2 Sonderbeziehung zwischen dem Grundstück und der beitragsfähigen Erschließungsanlage (Erschlossenein)	141	
2.2.1 Anbaustraße	141	277
2.2.1.1 Anliegergrundstücke	142	278
2.2.1.2 Hinterliegergrundstücke	143	283
2.2.1.3 Sonderfall: Begrenzung der Erschließungswirkung ..	145	287
2.2.1.4 Sonderfall: Erschließung durch Privatstraße?	148	291
2.2.2 Wohnwege	149	294
2.2.3 Grünanlagen	150	296
2.2.4 Lärmschutzanlagen	150	298
3. Verteilungsmaßstab	150	299

Teil VI Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen – Hinweise zum Verfahren

1. Kapitel: Hinweise für die Kommunen	153	
1. Gebot einer frühzeitigen Einbindung der mit der späteren Abrechnung der Erschließungsmaßnahme betrauten Mitarbeiter	153	302
2. Beitragserhebungspflicht	154	
2.1 Allgemeines	154	303
2.2 Die Nacherhebung von Erschließungsbeiträgen	155	
2.2.1 Prinzipielle Zulässigkeit der Nacherhebung	155	305
2.2.1.1 Überlagerung der §§ 172 ff. AO, soweit diese landesrechtlich entsprechend anwendbar sind	156	306
2.2.1.2 Zulässige Verböserung, kein überwiegendes schutzwürdiges Vertrauen	156	307
2.2.2 Verfahren der Nacherhebung	157	308
2.2.3 Grenzen der Nacherhebung	158	311
3. Anwendbares Verfahrensrecht	158	312
4. Heranziehung mittels Beitragsbescheid	158	313
4.1 Beitragspflichtiger (Inhaltsadressat)	158	
4.1.1 Grundsatz	158	314
4.1.2 Rechtsfolgen, wenn sich der Grundstückseigentümer nicht sicher ermitteln lässt	160	318

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randziffer
4.2	Bekanntgabeadressat	160
4.2.1	Grundsatz	160 319
4.2.2	Sonderfälle	160 320
4.3	Anforderungen an den Bescheid im übrigen	161
4.3.1	Bestimmtheit des Bescheides	161 321
4.3.1.1	Bezeichnung des Beitragsschuldners	161 322
4.3.1.2	Bezeichnung der Art der Abgabe	162 323
4.3.1.3	Bezeichnung des beitragspflichtigen Grundstückes ..	162 324
4.3.1.4	Bezeichnung der abgerechneten Maßnahme	162 325
4.3.2	Begründung des Bescheides	162 326
5.	Festsetzungs- und Zahlungsfristen	163 327
5.1	Festsetzungsfrist und Festsetzungsverjährung	164
5.1.1	Fristbeginn und Dauer der Frist	164 328
5.1.2	Hemmung der Festsetzungsfrist	165 332
5.1.2.1	Hemmung aufgrund höherer Gewalt	165 333
5.1.2.2	Hemmung wegen offenkundiger Unrichtigkeit	166 334
5.1.2.3	Hemmung bei Widerspruch oder Anfechtungsklage ..	166 335
5.1.2.4	Weitere Hemmungstatbestände	167 337
5.2	Zahlungsverjährung	168 338
5.2.1	Hemmung der Zahlungsverjährung wegen höherer Gewalt	168 339
5.2.2	Unterbrechung der Zahlungsverjährung	168 340
5.3	Verhältnis von Festsetzungs- zur Zahlungsverjährung	169 342
5.4	Wirkung der Verjährung	169 343
6.	Billigkeitsregelungen: Stundung und Erlass (§ 135 Abs. 2 bis 5 BauGB)	170
6.1	Stundung des Erschließungsbeitrags	170 344
6.2	Erlass	171 345
6.2.1	Überwiegendes öffentliches Interesse	171 347
6.2.2	Vermeidung unbilliger Härten	172 348
6.2.2.1	Persönliche Unbilligkeit	173 349
6.2.2.2	Sachliche Unbilligkeit	173 350
6.2.3	Berücksichtigung von Amts wegen	174 351
6.2.4	„Vorauslass“	174 352
7.	Abgabenrechtliche Nebenleistungen	174 353
7.1	Säumniszuschläge	175 354
7.2	Zinsansprüche bei Stundung und Aussetzung der Vollziehung	176 356

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randziffer
2. Kapitel: Hinweise für Rechtsanwälte von Beitragsschuldnern	177	
1. Kostenerstattung im isolierten Vorverfahren	177	358
2. Der latente Konflikt der Beitragsschuldner untereinander	177	360
3. Alternativberechnung und Hinweis auf abgabenrechtliche Nebenleistungen	178	362

Teil VII

Vertragliche Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Erschließung und der Erhebung von Erschließungsbeiträgen

1. Kapitel: Formerfordernisse	182	365
2. Kapitel: Die Vereinbarung über die Ablösung des Erschließungsbeitrags	183	
1. Voraussetzungen für den Abschluss einer Ablösevereinbarung	183	367
1.1 Vorliegen von Bestimmungen über die Ablösevereinbarung	183	368
1.2 Beitragspflicht noch nicht entstanden	184	370
1.3 Voraussichtliche Beitragsfähigkeit der „abgelösten“ Maßnahme und voraussichtliche Beitragspflicht des Grundstücks	184	371
2. Anforderungen an die inhaltliche Ausgestaltung von Ablösevereinbarungen	185	
2.1 Ablösung des Erschließungsbeitrags im ganzen	185	372
2.2 Bindung an die Ablösebestimmungen und Offenlegung der Berechnung	185	373
2.3 Hinreichend bestimmte Bezeichnung der „abgelösten“ Maßnahme sowie des betroffenen Grundstücks	186	375
3. Anpassung der Ablösevereinbarung bei Wegfall der Geschäftsgrundlage	187	376
3.1 Abweichungen zwischen dem Ablösebetrag und dem (fiktiven) Erschließungsbeitrag	187	377
3.2 Weitere Fälle des Wegfalls der Geschäftsgrundlage ..	189	381
4. Wirkungen der Ablösevereinbarung	189	382

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randziffer
3. Kapitel: Die Vereinbarung über die Vorauszahlung	189	383
4. Kapitel: Erschließungsverträge	190	
1. Allgemeines	190	
1.1 Gegenstand eines Erschließungsvertrages	190	384
1.2 Abgrenzung zu anderen Vertragstypen	191	386
2. Einzelprobleme	191	
2.1 Kommunale Eigen- bzw. Mehrheitsgesellschaft als zulässiger Erschließungsträger?	191	387
2.2 Möglichkeit einer Beteiligung von „Fremdanliegern“ an den Erschließungskosten	192	388
2.2.1 Kostenbeteiligungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und den Fremdanliegern	192	389
2.2.2 Aufwandsbegründende Vertragsabreden zwischen der Kommune und dem Erschließungsträger	193	390
2.3 Die Behandlung leitungsgebundener Anlagen in Erschließungsverträgen	194	393
Anhang: Baugesetzbuch – Auszug –	199	
Literaturverzeichnis	209	
Stichwortregister	217	