

<b>Vorwort</b>	V
<b>Inhaltsübersicht</b>	VII
<b>Literaturverzeichnis</b>	XXI
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	XXIII

**ERSTER TEIL: EINFÜHRUNG IN DAS ERSCHLIEßUNGSBEITRAGSRECHT** Rdnr. Seite

<b>§ 1 Gesetzliche Grundlagen und Anwendungsbereich</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
I. Gesetzliche Grundlagen	1	1
II. Anwendungsbereich	4	2
1. Bedeutung der Abgrenzung zum Anwendungsbereich des Straßenbaubeitragsrechts	4	2
2. Abgrenzung der Anwendungsbereiche von Erschließungs- und Straßenbaubeitragsrecht	5	3
a) Vorrang des Erschließungsbeitragsrechts	5	3
b) Entlassung aus dem Erschließungsbeitragsrecht durch endgültige Herstellung	9	5
c) Ausschluss des Erschließungsbeitragsrechts durch Überleitungsregelungen	10	6
III. Überleitungsregelungen im Einzelnen	12	7
1. Differenzierung der Überleitungsregelungen nach Regionen	12	7
2. Überleitungsregelung für die alten Bundesländer (§ 242 Abs. 1 BauGB bzw. § 49 Abs. 6 KAG BW)	15	8
a) Vorhandene Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des preußischen Anliegerbeitragsrechts (§ 242 Abs. 1 BauGB)	18	11
aa) Gemeinsame Anforderungen für vorhandene Erschließungsanlagen	19	11
bb) Zusätzliche Anforderungen für bereits programmgemäß fertiggestellte Ortsstraßen	23	13

	Rdnr.	Seite
cc) Zusätzliche Anforderungen für vorhandene Straßen im Sinne des preußischen Anliegerbeitragsrechts	27	16
b) Vorhandene Erschließungsanlagen im Geltungsbereich der in Baden-Württemberg aufgegangenen Länder Baden und Württemberg (§ 49 Abs. 6 KAG BW)	31	19
aa) Vorhandene Erschließungsanlagen im ehemals badischen Landesteil	33	19
bb) Vorhandene Erschließungsanlagen im ehemals württembergischen Landesteil	35	21
c) Vorhandene Erschließungsanlagen in Bayern	38	24
3. Überleitungsregelung für die neuen Bundesländer (§ 242 Abs. 9 BauGB)	45	28
a) Erschließungsanlagen und Teile von Erschließungsanlagen (§ 249 Abs. 9 Satz 1 BauGB)	46	29
b) Technisches Ausbauprogramm und örtliche Ausbauepflogenheiten (§ 249 Abs. 9 Satz 2 BauGB)	50	31
aa) Merkmal „technisches Ausbauprogramm“	52	33
bb) Merkmal „örtliche Ausbauepflogenheiten“	54	34
4. Überleitungsregelung für Berlin (§ 15a EBG)	59	37
IV. Überleitungsregelungen und Gebot der Beschränkung des Zeitraums zwischen Vorteilsseintritt und Beitragserhebung	61	38
<b>§ 2 Ausschluss einer Beitragserhebung durch das Gebot der Rechtssicherheit und durch das Sanierungsrecht</b>	1	40
I. Ausschluss einer Beitragserhebung durch das Gebot der Rechtssicherheit	1	40
1. Verfassungsrechtliches Gebot der zeitlichen Begrenzung einer Erhebung kommunaler Abgaben zum Vorteilsausgleich	1	40
2. Vorteilslage und Ausschlussfrist	3	42
3. Reaktionen von Landesgesetzgebern und deren Bewertung	5	44
a) Brandenburg	5	44
b) Sachsen	8	45
c) Bayern	9	46

	Rdnr.	Seite
d) Thüringen	10	47
e) Sachsen-Anhalt	12	48
f) Hessen	13	48
g) Mecklenburg-Vorpommern	15	49
h) Niedersachsen	16	49
4. Rechtslage in Ländern ohne oder ohne hinreichende Ausschlussfrist im Kommunalabgabengesetz	17	50
a) Rechtslage in Ländern ohne Ausschlussfrist im Kommunalabgabengesetz	17	50
b) Rechtslage in den Ländern ohne hinreichende Ausschlussfrist im Kommunalabgabengesetz	18	50
II. Ausschluss einer Beitragserhebung durch das Sanierungsrecht	19	51
1. Ausschlusswirkung der §§ 154 Abs. 1 Satz 3, 156 Abs. 1 Satz 1 BauGB	19	51
2. Ausschlusswirkung der Finanzierungsregelungen für Kosten von Ordnungsmaßnahmen	25	56

## **ZWEITER TEIL: ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE**

---

<b>§ 3 Grundzüge des Erschließungsbeitragsrechts</b>	1	61
I. Gemeindliche Erschließungslast und Refinanzierung durch Beiträge	1	61
II. Erschließungsvorteil	4	62
III. Einmaligkeit der Beitragserhebung	9	65
IV. Beitragserhebungspflicht	10	65
V. Erschließungs- und Folgekostenverträge	14	68
<b>§ 4 Aufbau des Erschließungsbeitragsrechts</b>	1	72
I. Aufwand	2	72
II. Verteilung	4	73
III. Heranziehung	6	73
IV. Bedeutung der Gliederung nach Phasen	8	74
1. Überhöhte Veranlagung einzelner Beitragspflichtiger	9	74
2. Gemeindegebietsfremde Grundstücke	11	75

	Rdnr.	Seite
<b>§ 5 Erschließungsbeitragssatzung</b>	1	78
I. Funktion der Erschließungsbeitragssatzung	1	78
II. Inhalt der Erschließungsbeitragssatzung	5	79
1. Gesetzlich vorgesehener Satzungsinhalt	7	81
a) Art und Umfang der Erschließungsanlagen (§ 132 Nr. 1 BauGB, § 34 Nr. 1 KAG BW)	7	81
b) Art der Aufwandsermittlung und Höhe der Einheitssätze (§ 132 Nr. 2 BauGB, § 34 Nr. 2 KAG BW)	10	82
c) Art der Aufwandsverteilung (§ 132 Nr. 2 BauGB, § 34 Nr. 4 und 5 KAG BW)	11	83
aa) Gemeindeanteil	11	83
bb) Verteilungsmaßstab	13	84
d) Kostenspaltung (§ 132 Nr. 3 BauGB)	14	84
e) Merkmale der endgültigen Herstellung (§ 132 Nr. 4 BauGB, § 34 Nr. 3 KAG BW)	15	84
aa) Teileinrichtungsprogramm und konkretes Bauprogramm	19	86
bb) Ausbauprogramm	22	89
2. Sonstiger Satzungsinhalt	26	91
III. Satzungsänderung, Rückwirkung	30	92
IV. Gerichtliche Kontrolle	32	93

### **DRITTER TEIL: AUFWAND**

---

<b>§ 6 Beitragsfähige Erschließungsanlagen</b>	1	95
I. Gesetzliche Festlegung der beitragsfähigen Erschließungsanlagen	1	95
1. Natürliche Betrachtungsweise	3	96
2. Allgemeine Anforderungen an die Beitragsfähigkeit	6	98
a) Öffentliche Anlage	7	98
b) Zuordnung zu einem abgrenzbaren Abrechnungsgebiet	8	99
c) Erschließungsaufgabe der Gemeinde	9	99
II. Öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze	12	101
1. Selbständige Verkehrsanlagen	13	101
2. Öffentliche Verkehrsanlagen	19	106

	Rdnr.	Seite
3. Zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen	24	109
a) Anfahrmöglichkeit für bebaubare Grundstücke	24	109
b) Einseitige Anbaubarkeit und Halbtteilungsgrundsatz	29	113
III. Öffentliche nicht befahrbare Verkehrsanlagen	37	119
IV. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete	42	123
V. Parkflächen und Grünanlagen (in Baden-Württemberg zusätzlich: Kinderspielplätze)	45	125
VI. Immissionsschutzanlagen (in Baden-Württemberg: Lärmschutzanlagen)	53	130
<b>§ 7 Rechtmäßige Herstellung der Erschließungsanlage</b>	<b>1</b>	<b>133</b>
I. Planerfordernis	3	134
1. Grundsätzliches Erfordernis eines Bebauungsplans (§ 125 Abs. 1 BauGB)	4	134
2. Bebauungsplanersetzende Abwägungsentscheidung (§ 125 Abs. 2 BauGB)	9	137
3. Rechtslage bis zum 31. 12. 1997: Rechtmäßige Herstellung bei Entbehrlichkeit eines Bebauungsplans oder bei Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde	15	140
II. Umfang der planungsrechtlichen Bindung	20	142
1. Planunterschreitung (§ 125 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)	24	144
2. Planüberschreitung (§ 125 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)	25	144
III. Erschließungsbeitragsrechtliche Auswirkungen	28	145
<b>§ 8 Umfang des Erschließungsaufwands</b>	<b>1</b>	<b>148</b>
I. Kostenbegriff	3	148
1. Tatsächlich aus Rechtsgründen entstandene Kosten	4	148
2. Wert gemeindlicher Sach- und Personalaufwendungen	7	151
3. Fremdfinanzierungskosten	10	153
II. Berücksichtigungsfähige Maßnahmen und deren Kosten	13	154
1. Beschaffung der Flächen	13	154
a) Erwerb	14	154
b) Bereitstellung	17	156
c) Zuteilung im Umlegungsverfahren	20	157
2. Freilegung der Flächen	22	158
3. Erstmalige Herstellung	23	158
a) Erstmaligkeit	26	160

	Rdnr.	Seite
b) Erschließungsanlage (flächenmäßige Teileinrichtungen)	30	163
c) Entwässerung	37	166
aa) Entwässerungssystem	39	168
bb) Gemeinschaftseinrichtungen	42	169
d) Beleuchtung	46	171
4. Übernahme von Anlagen	48	172
III. Ausgeschlossene Kosten	51	173
1. Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen	51	173
2. Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von klassifizierten Straßen	52	174
<b>§ 9 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand</b>	1	176
I. Satzungsrechtliche Regelungen zum Umfang der Erschließungsanlagen	2	176
II. Beschränkung auf das Erforderliche	3	176
1. Erforderlichkeit der Anlage	5	178
2. Angemessenheit der Kosten	11	181
III. Begrenzung durch den Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflichten	15	182
<b>§ 10 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands</b>	1	184
I. Ermittlungsart	2	184
1. Tatsächlich entstandene Kosten	2	184
2. Einheitssätze	3	185
3. Festlegung der Ermittlungsart und gerichtliche Kontrolle	7	186
II. Ermittlungsraum	10	188
1. Einzelne Erschließungsanlage	13	189
2. Abschnitte einer Erschließungsanlage	14	189
a) Voraussetzungen	15	190
b) Ermessensausübung und Rechtsfolgen	19	193
3. Mehrere Erschließungsanlagen (Erschließungseinheit, Baden-Württemberg: Abrechnungseinheit)	21	194
a) Voraussetzungen	23	195
b) Ermessensausübung und Rechtsfolgen	28	197
4. Festlegung des Ermittlungsraums und gerichtliche Kontrolle	33	199

<b>§ 11 Grundstruktur der Aufwandsverteilung</b>	<b>1</b>	<b>203</b>
I.    Beteiligte in der Verteilungsphase	1	203
II.   Beurteilungszeitpunkt	3	203
III.  Gerichtliche Kontrolle	5	204
<b>§ 12 Ermittlung des umlagefähigen Erschließungsaufwands</b>	<b>1</b>	<b>206</b>
I.    Gemeindeanteil	1	206
II.   Anderweitige Deckung	5	207
<b>§ 13 Erschlossene Grundstücke</b>	<b>1</b>	<b>210</b>
I.    Gegenstand der Verteilung	2	210
II.   Merkmale für die Berücksichtigung bei der Verteilung	3	210
1.  Grundlagen und Verhältnis zu § 133 Abs. 1 BauGB (§ 40 KAG BW)	4	211
2.  Grundstück	7	212
3.  Anlage	11	214
4.  Erschlossen	12	215
a)  Vorteilsgedanke und funktionelle Abgrenzung	12	215
b)  Bebaubarkeit oder vergleichbare Nutzbarkeit	15	216
aa)  Aussicht auf abstrakte Bebaubarkeit	15	216
bb)  Baurechtliche Voraussetzungen	20	219
5.  Umfang des Erschlosseneins	26	221
a)  Öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen	27	222
b)  In den Außenbereich ragende Grundstücke	31	223
c)  Begrenzte Erschließungswirkung	33	225
aa)  Zuordnung von Teilflächen zu verschiedenen Anbaustraßen	34	225
bb)  Übertiefe Grundstücke im unbeplanten Innenbereich	36	226
d)  Satzungsrechtliche Tiefenbegrenzung	39	228
aa)  Anwendungsbereich und Voraussetzung	42	229
bb)  Auslegung und Rechtsfolge	46	231
III.  Durch Anbaustraßen erschlossene Grundstücke	49	233
1.  Beitragsrechtlich beachtliche Nutzbarkeit	52	234
2.  Erreichbarkeitsanforderungen	53	235
3.  Anliegergrundstücke	59	238

	Rdnr.	Seite
4. Hinterliegergrundstücke	66	243
a) Besondere Erreichbarkeitsanforderungen für Hinterliegergrundstücke	68	244
b) Ergänzende Bewertung der Erreichbarkeit	72	247
aa) Gefangene Hinterliegergrundstücke	75	249
bb) Andere (nicht gefangene) Hinterliegergrundstücke	80	252
c) Durch Wege verbundene Hinterliegergrundstücke	84	254
5. Mehrfacherschließung	88	257
IV. Durch sonstige beitragsfähige Erschließungsanlagen erschlossene Grundstücke	94	261
1. Durch öffentliche nicht befahrbare Verkehrsanlagen erschlossene Grundstücke	96	263
2. Durch Sammelstraßen erschlossene Grundstücke	100	265
3. Durch Parkflächen erschlossene Grundstücke	101	265
4. Durch Grünanlagen (in Baden-Württemberg zusätzlich: Kinderspielplätze) erschlossene Grundstücke	102	266
5. Durch Immissionsschutzanlagen (in Baden-Württemberg: Lärmschutzanlagen) erschlossene Grundstücke	107	269
<b>§ 14 Verteilungsmaßstab</b>	1	272
I. Allgemeines	2	272
II. Grundmaßstäbe	8	275
1. Einzelne Maßstäbe	8	275
a) Grundstücksflächen	8	275
b) Grundstücksbreite an der Erschließungsanlage	9	276
c) Art und das Maß der Nutzung	10	276
d) Besonderheiten für Baden-Württemberg	12	278
2. Anwendung der einfachen Verteilungsmaßstäbe	13	279
III. Qualifizierte Verteilungsmaßstäbe für unterschiedlich nutzbare Gebiete	15	280
1. Berücksichtigung des Nutzungsmaßes	17	281
a) Bauliche Nutzung	17	281
b) Nicht bauliche gewerbliche oder sonstige Nutzung	21	284
c) Besonderheiten bei Lärmschutzanlagen	22	284



	Rdnr.	Seite
2. Berücksichtigung der Nutzungsart	26	286
3. Vergünstigung für Mehrfacherschließung (Eckermäßigung)	36	292

## **FÜNFTER TEIL: HERANZIEHUNG**

---

<b>§ 15 Entstehen der sachlichen Beitragspflichten</b>	1	298
I. Bedeutung	1	298
II. Voraussetzungen für das Entstehen der sachlichen Beitragspflichten	4	299
1. Endgültige Herstellung der Erschließungsanlage	5	300
a) Herstellung entsprechend den satzungsmäßigen Herstellungsmerkmalen	5	300
b) Bestimmbarkeit der erschlossenen Grundstücksflächen und des umlagefähigen Aufwands	7	301
2. Weitere Voraussetzungen	11	304
III. Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflichten	15	304
IV. Sonderfall: Entstehen der sachlichen Beitragspflichten bei Übernahme als gemeindliche Anlage	17	306
V. Heilung verfrüht ergangener Beitragsbescheide	18	306
<b>§ 16 Beitragspflichtige Grundstücke</b>	1	308
I. Grundstück	2	308
II. Erschlossen	4	309
III. Bekanntmachung	6	310
IV. Verjährung und Verwirkung	9	312
1. Verjährung	9	312
2. Verwirkung	11	313
<b>§ 17 Entstehen der persönlichen Beitragspflicht und Fälligkeit des Erschließungsbeitrags</b>	1	314
I. Beitragspflichtige Personen	2	315
1. Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigter oder Inhaber eines besonderen dinglichen Nutzungsrechts	2	315
2. Wohnungs- und Teileigentümer	6	318

	Rdnr.	Seite
II. Rechtsstellung im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids	7	319
1. Beitragsbescheid	8	319
2. Bekanntgabe	16	323
a) Bekanntgabeadressat	17	323
b) Bekanntgabevorgang	22	325
3. Rechtsänderungen nach Bekanntgabe	24	326
III. Fälligkeit des Erschließungsbeitrags	25	327
<b>§ 18 Kostenspaltung, Vorausleistung und Ablösung</b>	<b>1</b>	<b>331</b>
I. Kostenspaltung	2	331
1. Rechtsgrundlage und Begriff der Kostenspaltung	2	331
2. Gegenstand der Kostenspaltung in Abgrenzung zur Abschnittsbildung und Vorausleistung	4	332
3. Ausspruch der Kostenspaltung	7	334
4. Voraussetzungen für das Entstehen der Teilbeitragspflichten	10	335
II. Vorausleistung (Baden-Württemberg: Vorauszahlung)	14	337
1. Rechtsgrundlagen und Begriff der Vorausleistung	14	337
2. Voraussetzungen für die Erhebung von Vorausleistungen	20	340
a) Genehmigungs- und Herstellungsalternative	23	341
aa) Genehmigung eines Bauvorhabens	23	341
bb) Beginn der endgültigen Herstellung	25	342
b) Absehbarkeit der endgültigen Herstellung	26	343
c) Weitere Voraussetzungen	28	344
d) Vorausleistungspflichtige Grundstücke und Vorausleistungsschuldner	30	345
3. Höhe der Vorausleistung	32	346
4. Erhebung und Wirkung der gezahlten Vorausleistung	35	347
a) Entscheidung zur Erhebung von Vorausleistungen	35	347
b) Vorausleistungsbescheid	38	348
c) Tilgungswirkung der gezahlten Vorausleistung	41	350
d) Verhältnis zwischen Vorausleistungsbescheid und Beitragsbescheid	44	352
aa) Pflicht zum Erlass eines Beitragsbescheids	44	352
bb) Vorausleistungsbescheid und Beitragsbescheid	46	353

	Rdnr.	Seite
5. Anspruch auf Erstattung einer Vorausleistung	51	356
a) Vorausleistung übersteigt endgültigen Beitrag	53	357
b) Endgültiges Nichtentstehen der sachlichen Beitragspflicht	55	358
c) Verzögerung der Benutzbarkeit der Erschließungsanlage (§ 133 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB)	57	359
6. Vorauszahlungsvereinbarung	59	360
III. Ablösung	61	361
1. Voraussetzungen für die Ablösung	63	362
a) Ablösungsbestimmungen	63	362
b) Bestimmungsgemäße Ablösung vor Entstehen der Beitragspflicht	65	363
2. Ablösungsvertrag	66	363
3. Ablösungswirkung	70	365
4. Wirksamkeit und Bestand von Ablösungsverträgen	71	366
5. Erstattungsanspruch	75	368
<b>§ 19 Billigkeitsmaßnahmen</b>	1	370
I. Ratenzahlung und Verrentung (§ 135 Abs. 2, 3 BauGB)	3	371
II. Stundung für landwirtschaftlich, als Wald oder als Kleingarten genutzte Grundstücke (§ 135 Abs. 4 BauGB, § 28 Abs. 1, 3 und 4 KAG BW)	7	372
III. Allgemeine Stundung (vgl. § 222 AO)	12	374
IV. Erlass (§ 135 Abs. 5 BauGB; § 41 Abs. 2 KAG BW)	14	375
<b>§ 20 Öffentliche Last</b>	1	379
I. Rechtsgrundlagen und Begriff	1	379
II. Entstehen und Erlöschen	3	380
III. Verwertung	7	381

## **SECHSTER TEIL: KOMMENTIERTE SATZUNGSMUSTER**

---

<b>§ 21 Erschließungsbeitragssatzung</b>	1	387
I. Satzungsmuster		387
II. Kommentierung	2	399

	Rdnr.	Seite
<b>§ 22 Sondersatzung für eine Lärmschutzanlage</b>	1	412
I. Satzungsmuster		412
II. Kommentierung	2	414

## **SIEBTER TEIL: EINSCHLÄGIGE RECHTSVORSCHRIFTEN**

---

I. Bundesrecht		417
II. Landesrecht		425
1. Baden-Württemberg		425
2. Bayern		433
3. Berlin		436
<b>Stichwortverzeichnis</b>		447