

| | | |
|------------------------------|--|-----------|
| Inhaltsverzeichnis | | 3 |
| Literaturverzeichnis | | 7 |
| Abkürzungsverzeichnis | | 11 |
| Einleitung | | 15 |
| | | |
| Teil A | Historische Entwicklung des Erschließungsrechts | 17 |
| I. | Erschließungsrecht – Begriffsbestimmung | 17 |
| II. | Geschichtliche Entwicklung | 19 |
| 1. | Entwicklung des Erschließungsrechtes | 19 |
| 2. | Entstehung des Erschließungsbeitragsrechtes | 22 |
| 3. | Rechtsgrundlage des aktuellen Erschließungsbeitragsrechtes | 27 |
| III. | Problemstellung und Ziel der Arbeit | 30 |
| | | |
| Teil B | Die gegenwärtige Ausgestaltung des Erschließungs-, Ausbau- und Anschlussbeitragsrechtes | 33 |
| I. | Ablauf und Inhalt sowie Verantwortlichkeit für die Erschließung | 33 |
| 1. | Umfang der Erschließung | 33 |
| 2. | Zeitpunkt der Erschließung und Zeitpunkt der Beitragserhebung | 34 |
| 3. | Private Anlagen | 36 |
| 4. | Abrechenbarkeit der Erschließung | 37 |
| 4.1. | Beitragsfähige Erschließungsanlagen | 37 |
| 4.1.1. | Allgemeines | 37 |
| 4.1.2. | Herstellung selbständiger Straßen, Wege und Plätze | 38 |
| 4.1.3. | Nicht befahrbare Verkehrsanlage | 39 |
| 4.1.4. | Wohnwege | 39 |
| 4.1.5. | Sammelstraßen nach § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB | 41 |
| 4.1.6. | Parkflächen und Grünanlagen | 42 |
| 4.1.6.1. | Parkflächen | 42 |
| 4.1.6.2. | Grünanlagen | 42 |
| 4.1.7. | Kinderspielplätze | 43 |
| 4.1.8. | Immissionsschutzanlagen | 43 |
| 4.1.9. | Widmung | 44 |
| 4.1.10. | Kostenspaltung | 45 |
| 4.1.11. | Persönliche Beitragspflicht | 45 |
| 4.1.12. | Fälligkeit des Erschließungsbeitrages | 46 |
| 4.2. | Erschließungsanspruch | 46 |
| 4.2.1. | Allgemein | 46 |

| | | |
|----------|---|----|
| 4.2.2. | Der Erschließungsanspruch aufgrund des Erlasses eines qualifizierten Bebauungsplanes | 47 |
| 4.2.3. | Tatbestände, die einen Erschließungsanspruch entgegen der Regelungen des § 123 Abs. 3 BauGB begründen | 47 |
| 5. | Abgrenzung und Inhaltsbestimmung des Ausbau- und Anschlussbeitragsrechts | 49 |
| 5.1. | Ausbaubeitrag | 49 |
| 5.1.1. | Ausbaubeiträge auslösende Maßnahmen | 49 |
| 5.1.1.1. | Grundlagen | 49 |
| 5.1.1.2. | Wirtschaftswege | 51 |
| 5.1.1.3. | Altbestand (Straßen und Wege) | 52 |
| 5.1.2. | Erweiterung einer Anlage als beitragsfähige Ausbaumaßnahme | 53 |
| 5.1.3. | Verbesserung | 53 |
| 5.2. | Anschlussbeitrag | 54 |
| 5.3. | Kostenerstattungsmaßnahmen | 57 |
| 6. | Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten | 60 |
| 7. | Beitragspflicht und öffentliche Last im Anschluss- und Ausbaubeitragsrecht in Abgrenzung zum Erschließungsbeitragsrecht | 62 |
| 7.1. | Allgemeine Voraussetzung der Beitragspflicht | 62 |
| 7.2. | Abgrenzung gegenüber Erschließungsbeitragsrecht | 62 |
| 7.3. | Sachliche Beitragspflicht | 63 |
| 7.4. | Persönliche Beitragspflicht | 64 |
| 7.5. | Rechtsfolgen eines fehlerhaften Beitragsbescheides | 65 |
| 8. | Sonderfälle der Erschließung | 69 |
| 8.1. | Beitragsfähige Maßnahmen, wenn das Grundstück noch im Eigentum der Gemeinde steht | 69 |
| 8.2. | Erschließung im Sanierungs- und Entwicklungsgebiet | 69 |
| 8.3. | Erschließung bei Umlegung von Grundstücken | 70 |
| 9. | Vertragsformen zur Absicherung der Erschließung | 71 |
| 9.1. | Vorfinanzierungsvertrag | 71 |
| 9.2. | Kostenübernahmevertrag | 73 |
| 9.3. | Erschließungsvertrag | 74 |
| 9.3.1. | Definition | 74 |
| 9.3.2. | Form des Erschließungsvertrages | 75 |
| 9.3.3. | Gegenstand und Inhalt des Erschließungsvertrages | 75 |
| 9.3.4. | Genehmigungsvorbehalt | 77 |
| 9.3.5. | Angemessenheitsgebot | 77 |
| 9.3.6. | Betroffene Fremdanlieger | 78 |

| | | |
|---------------|---|-----------|
| 9.4. | Erschließung im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes | 80 |
| 9.4.1. | Vorhaben- und Erschließungsplan | 80 |
| 9.4.2. | Das Vorhaben | 81 |
| 9.4.3. | Durchführungsvertrag | 81 |
| 9.4.4. | Weitere Voraussetzungen | 82 |
| 9.5. | Erschließungssicherungsvertrag bei Erschließung außerhalb bebauter Ortsteile (§ 35 BauGB) | 83 |
| 9.6. | Ablösungsvereinbarung | 84 |
| 9.7. | Die durch Bescheid veranlasste Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag | 88 |
| 9.8. | Die vertraglich vereinbarte Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag | 90 |
| Teil C | Grundstücksverkauf und Erschließung | 91 |
| 1. | Verkauf gemeindeeigener Grundstücke | 91 |
| 1.1.1. | Generelle Problematik | 91 |
| 1.2. | Verkauf gemeindeeigener Grundstücke – Ablösung der Erschließungskosten mit dem Kaufpreis | 91 |
| 1.2.1. | Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch | 91 |
| 1.2.2. | Kommunalabgabenbeiträge | 95 |
| 1.3. | Verkauf gemeindeeigener Grundstücke – Abgeltung der Erschließungskosten durch Zusagen, Verzichte, Erlass oder Vergleich | 95 |
| 1.3.1. | Zusagen, Verzichte, Erlass durch Verwaltungsrecht oder vertragliche Vereinbarung | 96 |
| 1.3.1.1. | Zulässiger Verzicht gem. § 135 Abs. 5 BauGB | 96 |
| 1.3.1.2. | Zusagen, Verzichte, Erlass außerhalb von § 135 Abs. 5 BGB | 96 |
| 1.3.1.2.1. | Zusagen, Verzichte, Erlass durch vertragliche Vereinbarungen | 97 |
| 1.3.1.2.2. | Zusagen durch mündliche Erklärung | 98 |
| 1.3.1.2.3. | Verzicht oder Erlass durch formwirksamen Verwaltungsakt | 98 |
| 1.3.2. | Vergleich | 99 |
| 2. | Grundstückskaufverträge zwischen Privatpersonen | 100 |
| 2.1. | Verkauf eines Grundstückes, das der Verkäufer als Erschließungsunternehmer gemäß Erschließungsvertrag mit der Gemeinde selbst erschließt | 100 |
| 2.2. | Verkauf eines Grundstückes, bezüglich dessen der Verkäufer die Erschließungskosten vor Abschluss des Kaufvertrages durch Vereinbarung mit der Gemeinde abgelöst hat | 103 |

| | | |
|---------------|--|------------|
| 2.3. | Verkauf eines Grundstückes, dessen Erschließungskosten durch Vorausleistung beglichen wurden | 105 |
| 2.3.1. | Verkauf eines Grundstückes, über dessen Erschließungskosten eine Vorausleistung insgesamt oder zum Teil aufgrund eines Vorausleistungsbescheides erbracht wurde | 105 |
| 2.3.2. | Verkauf eines Grundstückes, über dessen Erschließungskosten eine Vorausleistungsvereinbarung getroffen wurde | 107 |
| 2.4. | Verkauf eines Grundstückes, das von einem fremden Privatunternehmer aufgrund eines Erschließungsvertrag mit der Gemeinde erschlossen wurde | 108 |
| 2.5. | Verkauf eines Grundstückes, bei dem die Erschließungskosten trotz Zusage des Verkäufers nicht bezahlt sind | 111 |
| 2.6. | Verkauf eines Grundstückes, bei dem die Erschließung abgeschlossen ist und die Erschließungsleistungen bezahlt sind, nachträglich aber weitere Leistungen der Vergangenheit abgerechnet werden | 113 |
| 2.7. | Besondere Vertragstypen | 115 |
| 2.7.1. | Wohnungseigentumskauf | 115 |
| 2.7.2. | Erbbaurechtsvertrag | 116 |
| Teil D | Die gesetzliche Regelung zur Kostenbeitragspflicht im Erschließungs- und Ausbaubeitragsrecht | 117 |
| 1. | Bedeutung des § 436 BGB | 117 |
| 1.1. | Alte Regelung | 117 |
| 1.2. | Neue Regelung des § 436 BGB – Ziel des Gesetzgebers | 118 |
| 1.3. | Auswirkungen der Anwendung des § 436 BGB bei unterschiedlichen Vertragssituationen | 121 |
| 1.3.1. | Normalfall | 121 |
| 1.3.2. | Verkauf von unerschlossenem Bauland | 121 |
| 1.3.3. | Verkauf von erschlossenem Bauland | 124 |
| 1.3.4. | Gewillkürte Erschließungsregelungen in Grundstückskaufverträgen | 126 |
| 1.3.5. | Würdigung der Neuregelung des § 436 BGB | 128 |
| 2. | Fazit und Schlussfolgerung | 129 |
| Teil E | Zusammenfassung der Ergebnisse und Fazit | 131 |