

Teilerlass beim Erschließungsbeitrag zum Ausbau der Zeppelinstraße wegen unbilliger Härte?

I. Sachverhalt und Fragestellung

Die Stadt Rheine beabsichtigt, die Zeppelinstraße im Abschnitt von der Neuenkirchener Straße bis zur Dutumer Straße auszubauen. Da es sich bei diesem Ausbau nach den Feststellungen der Bauverwaltung um eine erstmalige Herstellung handelt, sollen dafür Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Der voraussichtliche beitragsfähige Aufwand für diesen Straßenabschnitt wird derzeit auf 1.112.648,00 € geschätzt. Von diesem Aufwand trägt die Stadt gem. § 5 der Erschließungsbeitragsatzung vom 7.11.2016 10 % (=111.256,80 €). Der unlagfähige Aufwand wird demnach 1.001.383,20 € betragen.

Nach dessen Verteilung auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes gem. den §§ 7 – 9 der Satzung ergibt sich ein voraussichtlicher **Beitragssatz von 47,85 €/m² Abrechnungsfläche**. Wie hoch die einzelnen Erschließungsbeiträge bei einem solchen Beitragssatz ausfallen würden, geht aus der als Anlage 1 beigefügten Berechnung der Bauverwaltung hervor. Die Belastung pro qm Grundstücksfläche liegt zwischen 59,81 und 28,71 €. Der Satz 28,71 €/m² Grundstücksfläche fällt bei Eckgrundstücken mit 1-geschossiger Bauweise an. Wie hoch diese Eckgrundstücke unter Berücksichtigung einer weiteren bereits ausgebauten und abgerechneten Straße insgesamt belastet werden, geht ebenfalls aus der Anlage 1 (Spalte Gesamtbelastung) hervor.

Nach Angaben der Bauverwaltung lagen die Beitragssätze auch bei Haupterschließungsstraßen bislang in Rheine nie über 30,00 €/m². Im Durchschnitt lagen die Beitragssätze bei Hauererschließungsstraßen in den letzten 10 Jahren bei 14,60 € pro m² Abrechnungsfläche.

Aufgrund dieses Ergebnisses hat die Bauverwaltung geprüft, ob und inwieweit es rechtliche Möglichkeiten für eine Entlastung der Beitragspflichtigen für den Ausbau o.g. Abschnitts der Zeppelinstraße gibt.

Erwogen wurde dabei zunächst, den städtischen Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand generell durch eine Änderung des § 5 der Satzung über den bisherigen Anteil von 10 % hinaus zu erhöhen. Diese generelle Erhöhung des städtischen Anteils wurde wegen der dadurch zu erwartenden Mehrbelastung des städtischen Haushalts und wegen der berechtigten Zweifel an der Vereinbarkeit mit den Grundsätzen einer sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung letztlich verworfen.

Geprüft wurde sodann, ob in dem hier konkret anliegenden Fall **ein Teil des zu erwartenden Beitrags gem. § 135 Abs. 5 BauGB erlassen** werden kann. Nach dieser Vorschrift kann von der Erhebung des Erschließungsbeitrages ganz oder teilweise abgesehen werden, „wenn dies im

öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist“.

Diese Prüfung konzentrierte sich zu Recht auf die Frage, ob im anstehenden Fall sachliche Billigkeitsgründe für einen teilweisen Erlass vorliegen könnten. Die Annahme eines öffentlichen Interesses für eine solche Maßnahme kommt ebenso wenig in Betracht wie die Annahme einer persönlichen unbilligen Härte.

Die Bauverwaltung kommt zwar nach der Auswertung der einschlägigen Kommentarliteratur und der Rechtsprechung zu dem Ergebnis, dass auch sachliche Billigkeitsgründe wohl nicht für eine generelle Entlastung aller beitragspflichtigen Anlieger der Zeppelinstraße über einen Teilerlass anzunehmen sind. Sie möchte aber gleichwohl diese Frage noch näher geprüft haben.

II. Anforderungen an eine sachliche unbillige Härte

Die §§ 127 bis 134 BauGB bestimmen in Verbindung mit den Vorschriften der örtlichen Erschließungsbeitragsatzung für den typischen Regelfall, ob und in welcher Höhe ein Erschließungsbeitrag zu erheben ist. § 135 Abs. 5 BauGB eröffnet hingegen die Möglichkeit, auch in atypischen Einzelfällen zu Ergebnissen zu kommen, die der Beitragsgerechtigkeit entsprechen (BVerwG, Urteil vom 18.11.1977 – IV C 104.74)). Es muss sich dabei aber um **atypische Sonderfälle** handeln, die von den gesetzlich bestimmten Regelfällen abweichen.

Literatur (vergl. z.B. Driehaus, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, 9. Auflage 2012, § 26 Rdn. 6) und Rechtsprechung knüpfen bei der Definition der unbilligen Härte in sachlicher Hinsicht häufig an die ständige Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (BFA) an, wonach sachliche Gründe für eine Billigkeitsentscheidung, die unabhängig von den wirtschaftlichen Verhältnissen des Steuerpflichtigen zu beurteilen sind, nur gegeben sind, wenn nach dem erklärten oder mutmaßlichen Willen des Gesetzgebers angenommen werden kann, dass der Gesetzgeber die im Billigkeitswege zu entscheidende Frage – hätte er sie geregelt – im Sinne der beabsichtigten Billigkeitsmaßnahme entschieden hätte. Härten, die der Gesetzgeber bei der Regelung des gesetzlichen Tatbestandes bedacht und in Kauf genommen hat, können daher einen Billigkeitserlass nicht rechtfertigen.

Bezogen auf den Erschließungsbeitrag würde dies letztlich bedeuten, dass bei einer Abrechnung einer Erschließungsmaßnahme immer dann, wenn die einzelnen Abrechnungsschritte den gesetzlichen Vorgaben der §§ 127 bis 134 BauGB und den diese Vorgaben konkretisierenden Bestimmungen der jeweiligen gemeindlichen Erschließungsbeitragsatzung entsprechen, eine sachliche unbillige Härte zumeist ausgeschlossen ist, weil die mit diesen Schritten verbundenen Härten als vom Gesetzgeber gewollt oder zumindest in Kauf genommen hingestellt werden können oder sogar müssen und damit als systemimmanente Härten nicht unbillig sind.

Dies würde aber letztlich bedeuten, dass ein ordnungsgemäß berechneter Erschließungsbeitrag auch dann einer Billigkeitsmaßnahme aus sachlichen Gründen nicht zugänglich wäre, wenn die Höhe des errechneten Beitrages in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem von der Erschließung vermittelten Vorteil für das Grundstück steht. Der Erschließungsbeitrag soll aber einen Vorteil ausgleichen. Sonst wäre diese Abgabe rechtssystematisch auch nicht als Beitrag einzuordnen. Beim Erschließungsbeitrag wird dieser Vorteil zwar gewissermaßen unwiderleglich vermutet und ist nicht als Tatbestandsmerkmal für die Beitragserhebung ausgestaltet. Gleichwohl muss aber immer noch eine am Prinzip der Verhältnismäßigkeit orientierte Relation zwischen der Höhe des Beitrages und

dem durch die Erschließung vermittelten Vorteil für das erschlossene Grundstück bestehen.

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Beschluss vom 5.4.1978 (1 BvR 117/73) zu Billigkeitsmaßnahmen bei der Vermögenssteuer Folgendes klargestellt: „Das aus Art. 2 Abs. 1 GG zu entnehmende Gebot, nur im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung zur Steuerleistung herangezogen zu werden, enthält das aus dem Rechtsstaatsprinzip folgende **Übermaßverbot**, das dahin geht, dass der Steuerpflichtige nicht zu einer unverhältnismäßigen Vermögenssteuer herangezogen wird. Dieses zwingt dazu, Befreiung von einer schematisierenden Belastung zu erteilen, wenn die Folgen extrem über das normale Maß hinauschießen, das der Schematisierung zugrunde liegt“, wenn also die Erhebung der Steuer im Einzelfall zu nicht mehr zu rechtfertigenden Folgen führt.

Das erwähnte Übermaßverbot führt beim Erschließungsbeitrag demgemäß dazu, dass seine Höhe nicht über das Maß des vom Gesetz bezweckten Vorteilsausgleichs, gemessen an der Höhe gewöhnlich erhobener Erschließungsbeiträge, extrem hinausgehen darf und damit nicht mehr gerechtfertigt ist. Entsprechende Billigkeitsmaßnahmen wie insbesondere ein Teilerlass dürfen allerdings nicht die dem gesetzlichen Beitragstatbestand innewohnende Wertung des Gesetzgebers generell durchbrechen oder korrigieren, sondern nur einem ungewollten Überhang dieses Tatbestands abhelfen. Die Erhebung des Beitrags muss für den Beitragspflichtigen eine Unbilligkeit darstellen, weil es nach Lage der Verhältnisse unangebracht wäre, den nach dem Wortlaut des Gesetzes geschuldeten Beitrag in voller Höhe zu erheben (vergl. hierzu Driehaus, a.a.O., Rdn 6 und 7 zu § 26).

Eine Erhebung des vollen Beitrages würde, auch wenn er exakt nach den Vorgaben des Gesetzes und der Beitragssatzung berechnet wurde, vom Ergebnis her das **Übermaßverbot verletzen, wenn seine Höhe extrem über das normale Maß eines Erschließungsbeitrages hinausgeht**. Das normierte Recht würde in einem solchen Fall, in dem die Höhe des Beitrages nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zu dem erschließungsbedingten Vorteil für das erschlossene Grundstück und dessen Ausgleich durch die gewöhnliche Beitragserhebung steht, in einen Gegensatz zur Beitragsgerechtigkeit geraten. Eine solche außergewöhnliche Überbelastung ist vom Gesetzgeber nicht gewollt und auch nicht in Kauf genommen; sie ist als atypischer Sonderfall zu werten, der einen entsprechenden Teilerlass wegen sachlicher Unbilligkeit rechtfertigt.

III. Sachlich unbillige Härte beim Erschließungsbeitrag für die Zeppelinstraße?

1. Ursachen für die außergewöhnliche Höhe des Beitragssatzes

Die Bauverwaltung erklärt die ungewöhnliche Höhe des Beitragssatzes dadurch, dass die Abrechnungsfläche des gesamten Abrechnungsgebietes im Verhältnis zu vergleichbaren Haupterschließungsstraßen sehr gering sein wird. Dies folgt daraus, dass die Zeppelinstraße in dem hier anstehenden Abschnitt unmittelbar nur Wohnbaugrundstücke erschließt und diese vor allem im Bereich des neuen Wohngebietes „Wohnpark Dutum“ teilweise sehr klein sind. Ein relativ hoher Herstellungsaufwand, der durch die Funktion als Haupterschließungsstraße bedingt ist, wird also also auf ein relativ kleines Abrechnungsgebiet mit ausschließlicher Wohnbaunutzung verteilt, so dass sich schon daraus ein hoher Beitragssatz pro m² Abrechnungsfläche ergibt.

Zudem ist die Zahl der mehrfach erschlossenen Grundstücke besonders hoch. Für sie muss gem. § 9 Abs. 2 der Erschließungsbeitragsatzung eine Ermäßigung gewährt werden, indem nur 60 % der jeweiligen Nutzfläche zu Lasten der übrigen Beitragspflichtigen für die Berechnung der Abrechnungsfläche in Ansatz gebracht werden (sog. Eckermäßigung). Dadurch reduziert sich die Abrechnungsfläche noch weiter, was sich insbesondere nachteilig für die übrigen Beitragspflichtigen (sog. „Mittelanlieger“) auswirkt.

In dem hier anstehenden Fall der Zeppelinstraße beträgt die zukünftige Abrechnungsfläche nach den Ermittlungen der Bauverwaltung unter Berücksichtigung der Eckermäßigungen insgesamt 20.927,20 m², während die Abrechnungsfläche ohne Eckermäßigungen insgesamt 26.931,50 m² betragen würde. Dies ergibt immerhin eine Differenz von 6.004,30 m². Der Beitragssatz beträgt mit Eckermäßigungen 47,85 €/pro m² Abrechnungsfläche. Ohne Eckermäßigungen würde er 37,18 €/m² betragen.

Da die Satzung die Gewährung von Eckermäßigungen vorschreibt, ist für die Beitragserhebung zunächst einmal von einem satzungsmäßigen **Beitragssatz in Höhe von 47,85 €/m² Abrechnungsfläche** auszugehen.

Dagegen bewegen sich die bislang kalkulierten beitragsfähigen Herstellungskosten für diese Haupterschließungsstraße lt. Feststellung der TBR auch unter Berücksichtigung der im Vergleich zu Vorjahren deutlich erhöhten Preise im Tiefbau im Normalbereich. Daher erklärt sich die ungewöhnliche Höhe des o.g. Beitragssatzes nicht aus besonders hohen Herstellungskosten.

2. Vergleich mit den Beitragssätzen bisheriger Erschließungsbeiträge

Die Beitragssätze für bislang abgerechnete Erschließungsstraßen bewegen sich nach den Feststellungen der Bauverwaltung insgesamt in der Zeit von 2006 bis 2017 in einem Korridor von 6,69 bis 25,27 € pro m² Abrechnungsfläche und bei Abrechnungen speziell von Haupterschließungsstraßen in einem Korridor von 8,22 € pro m² bis 18,73 € pro m² Abrechnungsfläche.

Der Vergleich des o.g. Beitragssatzes für die Zeppelinstraße in Höhe von 47,85 m² zeigt, dass dieser weit über die bisher angewandten Beitragssätze hinausschießt und damit eine übermäßige Belastung der Beitragspflichtigen indiziert. Diese muss durch einen entsprechenden Teilerlass ausgeglichen werden.

Für den Vergleich mit anderen Erschließungsbeitragsabrechnungen wird bewusst auf den Vergleich der Beitragssätze und damit mittelbar auf die Abrechnungsflächen abgestellt, weil der Bezug auf diese Abrechnungsflächen die unterschiedlichen Nutzungen der erschlossenen Grundstücke und auch eine Lage an mehreren Erschließungsstraßen berücksichtigt und damit die durch die Erschließung vermittelte Vorteilslage differenzierter erfasst als ein nur auf die Fläche des Baugrundstücks bezogener Satz.

Aus demselben Grund sollte sich die Billigkeitsmaßnahme in der Form eines **Teilerlasses auch auf die Absenkung des Beitragssatzes pro m² Abrechnungsfläche beziehen.**

3. Bestimmung des für einen Teilerlass maßgeblichen Beitragssatzes

Damit stellt sich die Frage, ab welchem Beitragssatz im Fall der Zeppelinstraße nun eine extrem über das normale Maß bei der Erhebung von Erschließungsbeiträgen hinausgehende Belastung der Beitragspflichtigen und damit eine unbillige sachliche Härte anzunehmen ist. Es ist also ein Grenzwert zu bestimmen, bei dessen Überschreitung eine unverhältnismäßig hohe Beitragsbelastung anzunehmen ist, die nur durch einen entsprechenden Teilerlass beseitigt werden kann. Dessen Höhe muss sich dann eben an diesem Grenzwert orientieren. Es geht also letztlich um die Bestimmung des für den Teilerlass maßgeblichen Beitragssatzes

a) Zur Bestimmung des niedrigsten Beitragssatzes, bei dessen Überschreitung eine nicht mehr verhältnismäßige Beitragsbelastung in Betracht zu ziehen ist, bietet sich zunächst einmal eine Orientierung an den höchsten der bislang bei der Abrechnung von Erschließungsstraßen verwendeten Beitragssätze an. Der bislang höchste Beitragssatz liegt bei 25,27 €. Um diesen Wert als Bezugspunkt für einen Teilerlass bei der Zeppelinstraße verwenden zu können, müssen sicherlich noch die zwischenzeitlich eingetretenen und noch zu erwartenden Preissteigerungen für Tiefbauarbeiten berücksichtigt werden.

Wenn man auch diesen Punkt berücksichtigt, wird ein Beitragssatz unter 30,00 € für die Bestimmung der Schwelle zu einer unverhältnismäßig hohen Beitragserhebung auf keinen Fall in Betracht. Eine Absenkung des Beitragssatzes im Wege eines Teilerlasses auf weniger als 30,00 € scheidet aus, weil ein solcher Satz nicht extrem über die normalen Beitragssätze hinauschießt und daher eine Verletzung des Übermaßverbots nicht vorliegen kann. Ein niedrigerer Beitragssatz und ein dadurch bedingter sehr hoher Teilerlass würden wohl auch mit der gesetzlichen Pflicht der Stadt zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen kollidieren.

b) Wenn man nun den **Grenzwert bei 30,00 €** ansetzt und den Beitragssatz zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf diesen Wert absenkt, ergibt sich die Höhe der einzelnen Beiträge aus der als Anlage 2 beigefügten Berechnung der Bauverwaltung.

Bei einer Absenkung der Beitragserhebung auf einen Beitragssatz von nur 30,00 € beträgt die Erlass-Summe 373.558,20 €, die die Stadt zusätzlich zu dem 10 %igen Gemeindeanteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand finanzieren müsste

c) Ob alle über einen Beitragssatz von 30 € hinauschießenden Teile des gem. der Satzung berechneten Erschließungsbeitrages bereits als gegen das Übermaßverbot verstoßend und damit als unbillige Härte gewertet werden können, könnte allerdings angezweifelt werden.

Der Grenzwert sollte daher zur Sicherheit höher als 30 €/m² Abrechnungsfläche angesetzt werden, um wirklich von einem "extrem" über das normale Maß eines Erschließungsbeitrages hinausgehenden Beitrag ausgehen zu können.

Zudem ist zu bedenken, dass es bei der Absenkung des Beitragssatzes um einen Teilerlass für alle beitragspflichtigen Anlieger der Zeppelinstraße geht, was bei den üblichen Erlassen, die nur auf Sondersituation einzelner Grundstücke und nicht auf die gesamte Abrechnungsmaßnahme ausgerichtet sind, nicht der Fall ist.

Nach den mir vorliegenden Informationen ist die hier anstehende Problematik bei Erschießungsbeiträgen, die zwar gesetzes- und satzungskonform berechnet sind, die aber im Rahmen der Abrechnung einer bestimmten Erschließungsstraße extrem über die gewöhnliche Höhe von Erschließungsbeiträgen hinausschießen, weder in der Fachliteratur noch in der Rechtsprechung bislang behandelt worden. Auch von daher sollte man mit der Annahme vorsichtig sein, dass ein Beitragssatz über 30,00 € bereits das Übermaßverbot verletzt und einen Härteausgleich erfordert.

Außerdem geht es bei einer Absenkung des Beitragssatzes auf 30,00 € für den Teilerlass um eine Summe von immerhin 373.558,20 €, die die Stadt zusätzlich zu dem 10 %igen Gemeindeanteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand übernehmen müsste. Dies könnte evtl. auch schon als Kollision mit der gesetzlichen Pflicht zur Beitragserhebung gewertet werden.

d) Um einigermaßen sicher zu sein, dass beim Überschreiten des angenommenen Grenzwertes ein extremer Sonderfall vorliegt, bei dem die Höhe des Beitrages nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zu dem erschließungsbedingten Vorteil steht und deshalb eine Billigkeitserlass erfordert, sollte man daher besser von einem **Beitragssatz in Höhe von 35 €/m² oder sogar von 40€/m²** als Grenzwert ausgehen und darauf den Teilerlass ausrichten.

Einen logisch zwingenden oder mathematisch abgeleiteten präzisen Grenzwert und damit einen einzig richtigen und rechtmäßigen Bezugspunkt für den Teilerlass wird man nicht finden können. Es geht letztlich um eine abwägende Entscheidung zwischen den Zielen

- einerseits durch einen Teilerlass eine übermäßige Belastung der Beitragspflichtigen zu vermeiden und
- andererseits aber auch nicht die Allgemeinheit durch zu einen zu großzügigen Härteausgleich unnötig finanziell zu belasten.

Welche Beitragsbelastungen sich bei einer Reduzierung der Beitragssatzes auf 35,00 € und alternativ auf 40,00 € im einzelnen ergeben würden, ist aus den Berechnungen der Bauverwaltung in den Anlagen 3 und 4 zu entnehmen.

Bei einer Begrenzung des Beitragssatzes auf 35,00 € müsste die Stadt 268.920,70 € zusätzlich zum 10 %igen Gemeindeanteil übernehmen. Bei einer Begrenzung auf 40,00 € sind es immerhin auch noch 164.283,20 €.

Hier muss letztlich der Bauausschuss bzw. der Rat entscheiden, wie weit er innerhalb der aufgezeigten Bandbreite möglicher Beitragssätze von 30 € bis 40 €/m² Abrechnungsfläche den beitragspflichtigen Anliegern der Zeppelinstraße durch einen Teilerlass entgegenkommen will.

4. Rechtliches Neuland

Dass hier für die Frage einer unbilligen Härte die **Beitragsberechnung für alle Anlieger** und damit die gesamte Abrechnungsmaßnahme zur Zeppelinstraße **in den Blick genommen** wird und nicht nur Besonderheiten einzelner Grundstücke (*Beispiele hierfür bei Driehaus, a.a.O., Rnd. 7*) bedacht werden, mag zwar neu und ungewöhnlich sein, steht aber der Annahme einer unbilligen Härte aus sachlichen Gründen m.E. nicht entgegen, da hier alle Beitragspflichtigen ohne diesen Teilerlass durch den extrem hohen Beitragssatz übermäßig belastet würden.

Durch einen solchen Teilerlass für alle Beitragspflichtigen wird auch keineswegs das gesamte System der Erhebung von Erschließungsbeiträgen in Frage gestellt. Es wird lediglich nur der

atypische Einzelfall einer unverhältnismäßig hohen Beitragserhebung geregelt. Es geht darum, durch einen solchen Härteausgleich einen Verstoß gegen das Übermaßverbot zu vermeiden.

So wie die in § 9 der Satzung vorgesehene Vergünstigung für mehrfach erschlossene Grundstücke, die so nicht im BauGB vorgesehen ist, die aber aus Gründen der Beitragsgerechtigkeit geboten bzw. zumindest gerechtfertigt ist und die daher trotz Abweichung vom gesetzlichen System die Wertung des Gesetzgebers nicht generell durchbricht oder missachtet, ist auch die Vermeidung einer übermäßigen Beitragsbelastung durch einen entsprechenden Teilerlass für alle Beitragspflichtigen nicht als Widerspruch zu den Grundentscheidungen des Gesetzgebers zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu bewerten. Der Teilerlass der extrem über das normale Maß eines Erschließungsbeitrages hinauschießenden Bestandteile des nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorgaben berechneten Beitrages dient der Beitragsgerechtigkeit und erfüllt damit den Sinn und Zweck des §135 Abs. 5 BauGB, indem er in dieser atypischen Sondersituation übermäßige und damit unbillige Härten vermeidet.

Weil der Teilerlass in einem solchen atypischen Einzelfall letztlich der Beitragsgerechtigkeit dient, wird auch keineswegs die grundsätzliche Pflicht zur Beitragserhebung unterlaufen, die nicht nur im Interesse der öffentlichen Haushalte, sondern gerade auch der Beitragsgerechtigkeit beim Ausgleich der Erschließungsvorteile durch Beiträge besteht.

Dass über eine derartige Interpretation des § 135 Abs. 5 BauGB bei einer gesamten Abrechnungsmaßnahme – soweit ersichtlich – noch nicht in der obergerichtlichen oder höchstrichterlichen Rechtsprechung entschieden worden ist, mag damit zusammenhängen, dass begünstigte Beitragspflichtige i.d.R. keinen Grund zur Klage gegen einen solchen Teilerlass haben.

Da die erlassenen Teilbeträge finanziell zu Lasten der Stadt gehen, ist bei der Festsetzung der Höhe des Teilerlasses selbstverständlich auch die Möglichkeit davon ausgehender **Präcedenzwirkungen** für zukünftige vergleichbare Abrechnungsfälle zu bedenken und deren Wahrscheinlichkeit abzuschätzen. Diese Prüfung durch die Bauverwaltung hat ergeben, dass aller Voraussicht nach vergleichbare Fälle in absehbarer Zeit nicht anstehen werden.

IV. Fazit und abschließende Empfehlung

Die sich bei strikter Anwendung des BauGB und der städtischen Erschließungsbeitragssatzung ergebende Höhe des Erschließungsbeitrages für die Zeppelinstraße übersteigt extrem die normale Höhe von Erschließungsbeiträgen. Die nach der Erschließungsbeitragssatzung berechneten Beiträge gehen damit weit über einen angemessenen Vorteilsausgleich hinaus.

Um eine Verletzung des Übermaßverbots zu vermeiden, ist ein Teilerlass bei den vorgesehenen Erschließungsbeiträgen für die Herstellung der Zeppelinstraße erforderlich.

Dieser Billigkeitserlass sollte durch eine Absenkung des Beitragssatzes vorgenommen werden.

Eine Absenkung auf weniger als 30,00 € pro qm Abrechnungsfläche sollte vermieden werden.

Der Korridor für eine vertretbare Absenkung des Beitragssatzes liegt zwischen 30 € und 40 € pro m² Abrechnungsfläche.

In diesem Korridor gibt es keinen einzig richtigen und rechtmäßigen Beitragssatz für den aus sachlichen Gründen notwendigen Härteausgleich.

Der Bauausschuss bzw. der Rat sollte innerhalb des aufgezeigten Rahmens über den für den Teilerlass maßgebenden Beitragssatz abwägend entscheiden, inwieweit er den beitragspflichtigen Anliegern entgegenkommen will, ohne die Stadt und damit die Allgemeinheit durch den von ihr zusätzlich zu übernehmenden Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand finanziell zu überfordern.