

Berücksichtigung der nicht baulich nutzbaren Grundstücksfläche bei der Berechnung des Erschließungsbeitrags

Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 26.3.2015

(Az. : 6 ZB 13.2092)

Wenn ein neues Baugebiet durch einen Bebauungsplan ausgewiesen und erschlossen wird, müssen die Grundstückseigentümer einen Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch bezahlen. Grundlage für die Berechnung des Erschließungsbeitrages ist die Grundstücksfläche.

Hinsichtlich der anzusetzenden Grundstücksfläche stellt sich die Frage, ob diejenige Fläche unberücksichtigt bleiben muss, die baulich nicht nutzbar ist, weil dort öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen bestehen. Gemeint sind damit zum Beispiel Baulinien oder Baugrenzen, oder auch die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bebauungsplan.

Der Verwaltungsgerichtshof hat entschieden, dass eine solche Beschränkung der Nutzung des Grundstücks keinen Einfluss auf den Umfang der nach dem Baugesetzbuch erschlossenen Fläche hat. Solange der betreffende Grundstücksteil als Hausgarten genutzt werden darf, nimmt er an der Erschließungswirkung für das gesamte Grundstück teil. Das bedeutet, dass die gesamte Grundstücksfläche Grundlage für die Berechnung des Erschließungsbeitrages ist.