



VERBANDSGEMEINDE
Bad Ems · Nassau

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau · Postfach 1153 · 56118 Bad Ems

7/ Stadt Nassau
Herrn Stadtbürgermeister Manuel Liguori
56377 Nassau

IHRE NACHRICHT VOM:

IHR ZEICHEN:

UNSER ZEICHEN:
GB 3/610-36

BEARBEITER/IN:
Manfred Anderie

TEL:
02603 793- 336

MAIL:
m.anderie@vgben.de

23.01.2025

Noch nicht komplett hergestellte/fertiggestellte Erschließungsanlagen im Bereich der Stadt Nassau

Sehr geehrte Herr Stadtbürgermeister,

nach einer Überprüfung von Beitragsunterlagen und auch im Zusammenhang mit dem nach Abrechnung der vor dem 31.12.2023 begonnenen und derzeit noch nicht abrechenbaren Straßenausbau-
maßnahmen dann anstehenden Erlass einer Satzung über die Erhebung wiederkehrender Ausbau-
beiträge der Stadt Nassau sowie generell möchten wir nachfolgend auf die hier bekannten bisher
noch nicht endgültig hergestellten/fertiggestellten Erschließungsanlagen (Straßen) im Bereich der
Stadt Nassau aufmerksam machen.

Nach den hier vorliegenden Aktenvorgängen ergibt sich die folgende Situation:

Erschließungsanlage „Paul-Schneider-Straße“

Diese Erschließungsanlage zweigt von der Kaltbachstraße ab und endet in einer Wendeanlage. Sie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weierberg“ der Stadt Nassau und ist dort als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Nach Aktenlage wurde mit der Herstellung der Erschließungsstraße im Jahre 2003 nach vorheriger Durchführung einer Bodenordnung (Umlegungsverfahren) begonnen; sie wurde als sog. Baustraße hergestellt (einschl. der Straßenbeleuchtung). Im August 2003 wurden auf der Grundlage der voraussichtlichen Kosten der Baustraße Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag nach § 133 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erhoben.

Die Restfertigstellung der Erschließungsanlage steht daher noch aus. Vor einer endgültigen Fertigstellung kann auch die endgültige Abrechnung und Erhebung der Erschließungsbeiträge (unter Anrechnung der seinerzeit erbrachten Vorausleistungen) nicht erfolgen. Bis auf ein Grundstück (Eigentum der Stadt Nassau) stehen die Baugrundstücke inzwischen in fremden Eigentum.

Die Stadt Nassau ist verpflichtet, die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsanlage nach dessen Festsetzungen komplett endgültig herzustellen und anschließend die dann noch ausstehenden Erschließungsbeiträge (unter Abzug des gesetzlichen Gemeindeanteils von 10 %) zu erheben.

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau · Rathaus · Bleichstraße 1 · 56130 Bad Ems
TEL: 02603 793-0 FAX: 02603 793-175 MAIL: poststelle@vgben.de WEB: www.vgben.de
KONTEN: Nassauische Sparkasse Wiesbaden · IBAN DE92 5105 0015 0552 0000 05 · BIC NASSDE55XXX
Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG · IBAN DE46 5709 2800 0207 4906 01 · BIC GENODE51DIE
Raiffeisenbank Arzbach · IBAN DE27 5726 3015 0000 0119 30 · BIC GENODE51ARZ

Datenschutzhinweis: Informationen zum Schutz personenbezogener Daten und deren Verarbeitung durch die
Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau nach Art. 13, 14 DS-GVO erhalten Sie auf der Internetseite der
Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau (www.vgben.de) oder direkt bei der Verbandsgemeindeverwaltung.

ÖFFNUNGSZEITEN
Montag – Freitag
08.30 – 12.00
zusätzlich
Montag, Dienstag
14.00 – 16.00
Donnerstag
14.00 – 18.00

Je länger damit zugewartet wird, desto schwieriger gestalten sich die Verhältnisse bei der endgültigen Fertigstellung der Maßnahme und der endgültigen Beitragsabrechnung (steigende Baukosten, mögliche Eigentümerwechsel, Erwartungshaltung der Betroffenen, nicht mehr zu Beiträgen herangezogen zu werden usw.).

Zudem dürfte sich auch in der Bevölkerung nach und nach die in 2022 vollzogene Gesetzesänderung im Abgabenrecht herumsprechen, wonach (unabhängig von einer im Einzelfall noch nicht eingetretenen Festsetzungsverjährung, weil z.B. mangels Widmung noch kein endgültiger Beitragsanspruch entstanden ist) die Festsetzung eines Beitrags ohne Rücksicht auf die Entstehung eines Beitragsanspruchs spätestens 20 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Vorteilslage eintrat, nicht mehr zulässig ist (Höchstfrist). Über diese Thematik wurde seinerzeit auch in der Presse des öfteren berichtet. Die Vorteilslage tritt nach überwiegender Meinung dann ein, wenn die Erschließungsanlage dem gemeindlichen Bauprogramm und dem Ausbauprogramm komplett entspricht und die Erschließungsanlage die in der Beitragssatzung festgelegten Herstellungsmerkmale aufweist. Zwar ist im Falle der Paul-Schneider-Straße bisher weder ein Beitragsanspruch endgültig entstanden und auch die Vorteilslage in dem o.a. Sinne noch nicht eingetreten (die Maßnahme ist bautechnisch noch nicht abgeschlossen und alle satzungsmäßigen Herstellungsmerkmale sind noch nicht erfüllt); dennoch kann diese Situation durchaus bei einer sich über einen sehr langen Zeitraum hinziehenden Erschließungsmaßnahme (hier ca. 22 Jahre) sich dahingehend auswirken, dass sich Beitragspflichtige im Rahmen einer späteren endgültigen Abrechnung der Erschließungsbeiträge auf diese neu eingeführte gesetzliche Regelung zu berufen versuchen und dies zu einer Vielzahl von Rechtsbehelfsverfahren gegen endgültige Beitragsbescheide führen kann.

Warum sich die komplette Herstellung der Erschließungsanlage Paul-Schneider-Straße derart lange verzögert, ist uns im Einzelnen nicht bekannt.

Im Ergebnis sprechen viele Gründe dafür, dass die Stadt Nassau zeitnah die endgültige Fertigstellung der Paul-Schneider-Straße realisiert. Daher möchten wir die Stadt Nassau auf die damit verbundene Problematik hinweisen.

Ferner möchten wir in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass bisher noch nicht endgültig fertiggestellte Erschließungsanlagen nicht Bestandteil einer Abrechnungseinheit beim künftigen wiederkehrenden Ausbaubeitrag sein können; eine Ausbaubeitragsfähigkeit setzt immer das Vorhandensein einer erstmals endgültig hergestellten Erschließungsanlage (Straße) voraus.

Erschließungsanlage „In der Salzau“ (Erschließungsmaßnahme „Staffel/Salzau“ im Bereich Bergnassau-Scheuern)

Die Erschließungsanlage „In der Salzau“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Staffel/Auf der Salzau“, der 1991 in Kraft getreten ist. Sie zweigt von der Taunusstraße ab und endet in einer Wendeanlage; anschließend schließt sich lt. Bebauungsplan ein Wirtschaftsweg an. Die

Erschließungsanlage „Auf der Salzau“ selbst ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

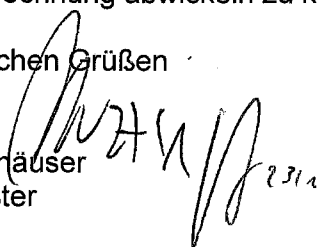
Nach Aktenlage wurden im März 2004 Vorausleistungen auf Erschließungsbeiträge für die Herstellung der o.a. Erschließungsanlage erhoben. Die Straße sei bis auf die letzte Deckschicht hergestellt worden, also als sog. Baustraße.

Im Übrigen gelten die o.a. ergänzenden Ausführungen zur Paul-Schneider-Straße entsprechend.

Auch hier sollte auf einen Abschluss der Maßnahme hingewirkt werden, um auch die endgültige Beitragsabrechnung abwickeln zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister



21.2.04