

Hessischer Städte- und Gemeindebund

Verband der kreisangehörigen Städte und Gemeinden des Landes Hessen

**Sonder-
EILDienst**

Nr. 6

vom 16.05.2006

63165 Mühlheim /Main
Haus der Gemeinden
Henri-Dunant-Straße 13
Telefon: 06108 / 6001-0
Telefax: 06108 / 6001-57



ED41 Neue Ablösungsverträge

- Ablösungsvertrag über Erschließungs- oder Straßenbeiträge
- Ablösungsvertrag über Wasserbeiträge
- Ablösungsvertrag über Abwasserbeiträge

ED 41**Erläuterungen zu den neuen Ablösungsverträgen**

Im Zuge des neuen Satzungsrechts für die leitungsgebundenen Einrichtungen sowie der Erschließungsbeitrags- und Straßenbeitragssatzung hat die Geschäftsstelle das Muster des Ablösungsvertrags entsprechend überarbeitet.

Die augenfälligste Änderung besteht zunächst darin, dass anstatt eines einzigen Musters über einen Ablösungsvertrag nunmehr drei separate Muster entwickelt wurden, und zwar einmal für die Ablösung von Erschließungs- oder Straßenbeiträgen, zum anderen jeweils ein separates Muster für die Ablösung von Wasser- und Abwasserbeiträgen.

Hierbei ist zu beachten, dass bei dem Muster für die Ablösung von Erschließungs- oder Straßenbeiträgen in der Bestimmung des Ablösebetrags in § 2 des Vertragsmusters naturgemäß auch die Ermittlung des Beitragssatzes pro Quadratmeter Berechnungsfläche dargestellt werden muss. Dies entfällt bei den Ablösungsverträgen bezüglich der leitungsgebundenen Einrichtungen, da dort die Beitragssätze in den aktuellen Satzungen festgesetzt sind und nur noch benannt werden müssen.

Hinzuweisen ist noch darauf, dass die neuen Ablösungsvertragsmuster, basierend auf den neuen Mustersatzungen, auf den neuen Verteilungsmaßstab (Vollgeschossmaßstab) ausgelegt sind.

Sofern also die Stadt/Gemeinde in den entsprechenden Beitragssatzungen noch den alten Verteilungsmaßstab (Grundstücks- und Geschossfläche) verwendet, so muss das Vertragsmuster, insbesondere in § 2, entsprechend auf diesen Maßstab abgeändert werden.

Die weiteren Erläuterungen sind den entsprechenden Fußnoten in den Mustern der Ablösungsverträge zu entnehmen.

Die neuen Vertragsmuster finden Sie auch in unserem Intranet.

[Stichworte: Neue Ablösungsverträge

- Ablösungsvertrag über Erschließungs- oder Straßenbeiträge
- Ablösungsvertrag über Wasserbeiträge
- Ablösungsvertrag über Abwasserbeiträge]

Dezernat 1 - Sy/Rö/Wg/Rau

Nr. 6 – ED 41 vom 16.05.2006

**Schelzke
Geschäftsführender Direktor**

Die Stadt/Gemeinde¹, vertreten durch den Magistrat/Gemeindevorstand¹, dieser vertreten durch Bürgermeister und Ersten Stadtrat/Beigeordneten¹

- nachfolgend „Stadt/Gemeinde“¹ genannt -

und

....., Eigentümer(in)/Erbbauberechtigte(r)¹ des Grundstücks Flur, Flurstück, in,-Straße, Nr.

- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

schließen folgenden

A b l ö s u n g s v e r t r a g

§ 1

- (1) Nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit § der Erschließungsbeitragsatzung vom kann der Erschließungsbeitrag vor Entstehen der Beitragspflicht im Ganzen abgelöst werden.
- (2) Hiervon machen die Vertragsschließenden anlässlich der erstmaligen Herstellung der-Straße, die im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet ist, Gebrauch. Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass zurzeit des Vertragsabschlusses die oben genannte Erschließungsanlage noch nicht endgültig fertig gestellt ist und somit die Erschließungsbeitragspflicht noch nicht entstanden ist.

§ 2

- (1) Gegenstand des Ablösungsvertrages ist das oben genannte Grundstück mit einer Größe von m², welches mit Vollgeschossen ausgenutzt werden kann/wird.²
- (2) Nach § ... der Erschließungsbeitragssatzung sind der Ermittlung des Ablösungsbetrages die Vorschriften der Erschließungsbeitragssatzung zugrunde zu legen. Auf der Grundlage des nach der Erschließungsbeitragssatzung anzuwendenden Verteilungsmaßstabs (Grundstücksfläche, da eine gleiche Nutzung zulässig ist/Veranlagungsfläche, da eine unterschiedliche Nutzung zulässig ist)³ errechnet sich der voraussichtlich entstehende Erschließungsbeitrag je m² Berechnungsfläche wie folgt:

¹ Unzutreffendes ist zu streichen.

² Der Relativsatz, der auf die Anzahl der Vollgeschosse verweist, ist nur in den Fällen erforderlich, in denen wegen unterschiedlicher **Ausnutzbarkeit** der Grundstücke im Abrechnungsgebiet auf die Veranlagungsfläche abgestellt werden muss (vgl. § 5 unseres Satzungsmusters über das Erheben von Erschließungsbeiträgen - 02/2006 -). Sofern das Grundstück im Bebauungsplangebiet liegt (oder unbebaut ist), ist auf die zulässigen Vollgeschosse abzustellen, ansonsten auf die vorhandenen.

³ Hier muss der zutreffende Verteilungsmaßstab genannt werden; der unzutreffende Verteilungsmaßstab ist zu streichen.

..... EUR (voraussichtlich entstehender Aufwand)
 ./.. EUR (... %iger⁴ städtischer/gemeindlicher¹ Eigenanteil)
 = EUR (voraussichtlich umlagefähiger Aufwand)
 : m² (erschlossene Berechnungsflächen)
 = EUR (je m² Berechnungsfläche).

- (3) Der Ablösungsbetrag bemisst sich demzufolge auf:

..... m² (Grundstücksfläche)
 x (Nutzungsfaktor)⁵
 = m² (Berechnungsfläche)
 x EUR (Quadratmeterpreis je Berechnungsfläche)
 = EUR (**Ablösungsbetrag**)

(In Worten: EURO).

- (4) Der Ablösungsbetrag ist sofort/bis zum fällig.¹ Bei verspäteter Zahlung werden Säumniszuschläge unter entsprechender Anwendung des § 218 Abs. 1 i. V. m. § 240 AO verwirkt.
- (5) Der Eigentümer unterwirft sich aufgrund der Verpflichtung zur Zahlung des Ablösungsbetrages gemäß Abs. 3 der sofortigen Vollstreckung im Verwaltungswege aus diesem Vertrag.

§ 3

Werden dem Grundstück nach Abschluss dieses Vertrages Flächen zugemessen, erfolgt eine entsprechende Beitragserhebung auf der Grundlage des im Zeitpunkt des Entstehens der endgültigen Beitragspflicht maßgeblichen Satzungsrechts.

§ 4

- (1) Die Ablösewirkung tritt mit der Zahlung des in diesem Vertrag vereinbarten Ablösungsbetrages ein. Mit der Zahlung des Ablösungsbetrages sind sämtliche Forderungen der Stadt/Gemeinde¹ anlässlich der erstmaligen Herstellung der-Straße abgegolten. Wechselseitige Nach- bzw. Rückforderungsansprüche sind - mit Ausnahme der in § 3 beschriebenen Situation - grundsätzlich ausgeschlossen.
- (2) Von diesem Ablösungsvertrag sind Forderungen der Stadt/Gemeinde¹ aufgrund anderer abgabenrechtlicher Vorschriften (insbesondere Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Straßenbeitrags-, Wasserversorgungs- oder Abwasserbeseitigungssatzung) nicht umfasst. Ebenfalls nicht umfasst sind eventuelle Erschließungsmaßnahmen an anderen als den in § 1 Abs. 2 genannten Erschließungsanlagen.

⁴ Im Normalfall der Ablösung von Erschließungsbeiträgen sind hier 10 % als städtischer/gemeindlicher Eigenanteil gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB einzutragen. Sollte die Kommune entgegen hiesigem Satzungsmuster einen höheren Eigenanteil in der Erschließungsbeitragssatzung festgesetzt haben oder mit dem Vertrag Straßenbeiträge ablösen wollen, so sind die in der Satzung entsprechend festgesetzten Eigenanteile einzutragen.

⁵ Die Angabe des Nutzungsfaktors entfällt, sofern als Verteilungsmaßstab nach § 2 Abs. 2 des Vertrages die Grundstücksfläche zugrunde zu legen ist; die Zeile ist sodann zu streichen.

§ 5

Die Zahlung des Ablösungsbetrages allein gibt keinen Anspruch auf endgültige Herstellung der Erschließungsanlage zu einem bestimmten Zeitpunkt.

....., den

.....
Bürgermeister

.....
Grundstückseigentümer

.....
Erster Stadtrat

[Siegel]

Anmerkung:

Der Vertragsentwurf über die Ablösung eines Erschließungsbeitrags kann - entsprechend modifiziert - auch als Vorlage für die Ablösung von noch nicht entstandenen Ausbaubeiträgen verwendet werden. Zu beachten ist jedoch, dass sich die Ablösung dann nach den entsprechenden Vorschriften der Straßenbeitragssatzung der Kommune richtet und in dieser zuvor entsprechende Bestimmungen über die Ablösung getroffen worden sein müssen (vgl. etwa § 15 unseres Straßenbeitragssatzungsmusters - 02/2006 -).

Die Stadt/Gemeinde¹, vertreten durch den Magistrat/Gemeindevorstand¹, dieser vertreten durch Bürgermeister und Ersten Stadtrat/Beigeordneten¹

- nachfolgend „Stadt/Gemeinde“¹ genannt -

und

....., Eigentümer(in)/Erbbauberechtigte(r)¹ des Grundstücks Flur, Flurstück, in,-Straße, Nr.

- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

schließen folgenden

A b l ö s u n g s v e r t r a g

§ 1

- (1) Nach § der Entwässerungssatzung vom kann der Schaffensbeitrag/Erneuerungsbeitrag¹ vor Entstehen der Beitragspflicht im Ganzen abgelöst werden.
- (2) Hiervon machen die Vertragschließenden anlässlich der Schaffung/Erneuerung¹ der Entwässerungseinrichtung Gebrauch. Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass zurzeit des Vertragsabschlusses die oben genannte Maßnahme noch nicht endgültig fertig gestellt ist und somit die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist.

§ 2

- (1) Gegenstand des Ablösungsvertrages ist das oben genannte Grundstück mit einer Größe von m², welches mit Vollgeschossen ausgenutzt werden kann/wird². Es befindet sich im Bebauungsplangebiet/unbeplanten Innen-/Außenbereich¹.
- (2) Nach § ... der Entwässerungssatzung sind der Ermittlung des Ablösungsbetrages die Vorschriften der Entwässerungssatzung zugrunde zu legen. Auf der Grundlage des nach der Entwässerungssatzung anzuwendenden Verteilungsmaßstabs und des in § ... Entwässerungssatzung³ festgesetzten Beitragssatzes je m² Veranlagungsfläche errechnet sich der Ablösebetrag wie folgt:

$$\begin{aligned} & \dots\dots\dots \text{ m}^2 \quad (\text{Grundstücksfläche}) \\ \times & \dots\dots\dots \quad (\text{Nutzungsfaktor}) \\ = & \dots\dots\dots \text{ m}^2 \quad (\text{Veranlagungsfläche}) \\ \times & \dots\dots\dots \text{ EUR/m}^2 \text{ Veranlagungsfläche (Beitragssatz)} \\ = & \dots\dots\dots \text{ EUR } (\mathbf{\text{Ablösungsbetrag}}) \end{aligned}$$

(In Worten: EURO)⁴.

¹ Unzutreffendes ist zu streichen.

² Sofern das Grundstück im Bebauungsplangebiet liegt (oder unbebaut ist), ist auf die zulässigen Vollgeschosse abzustellen, ansonsten auf die vorhandenen.

³ Hier ist entweder der festgesetzte Schaffensbeitrag (z. B. § 10 Abs. 2a EWS-Satzungsmuster) oder Erneuerungsbeitrag (z. B. § 10 Abs. 2b) zu nennen.

⁴ Sofern die Gemeinde noch das alte Satzungsrecht besitzt, ist die Berechnung nach dem dort getroffenen Verteilungsmaßstab (Grundstücks- und Geschossfläche) vorzunehmen.

- (3) Der Ablösungsbetrag ist sofort/bis zum fällig.¹ Bei verspäteter Zahlung werden Säumniszuschläge unter entsprechender Anwendung des § 218 Abs. 1 i. V. m. § 240 AO verwirkt.
- (4) Der Eigentümer unterwirft sich aufgrund der Verpflichtung zur Zahlung des Ablösungsbetrages gemäß Abs. 3 der sofortigen Vollstreckung im Verwaltungswege aus diesem Vertrag.

§ 3

Werden dem Grundstück nach Abschluss dieses Vertrages Flächen zugemessen, erfolgt eine entsprechende Beitragserhebung auf der Grundlage des im Zeitpunkt des Entstehens der endgültigen Beitragspflicht maßgeblichen Satzungsrechts.

§ 4

- (1) Die Ablösewirkung tritt mit der Zahlung des in diesem Vertrag vereinbarten Ablösungsbetrages ein. Mit der Zahlung des Ablösungsbetrages sind sämtliche Forderungen der Stadt/Gemeinde¹ anlässlich des erstmaligen Anschlusses an die/der Erneuerung der Entwässerungseinrichtung¹ abgegolten. Wechselseitige Nach- bzw. Rückforderungsansprüche sind - mit Ausnahme der in § 3 beschriebenen Situation - grundsätzlich ausgeschlossen.
- (2) Von diesem Ablösungsvertrag sind Forderungen der Stadt/Gemeinde¹ aufgrund anderer abgabenrechtlicher Vorschriften (insbesondere Abgaben nach dem BauGB und Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Straßenbeitrags-, Wasserversorgungssatzung) nicht umfasst. Ebenfalls nicht umfasst sind Kosten für Maßnahmen an den Hausanschlüssen (Schaffung, Erneuerung, Veränderung). Diese werden mittels gesonderter Kostenbescheide nach den Regelungen der Entwässerungssatzung angefordert.

§ 5

Die Zahlung des Ablösungsbetrages allein gibt keinen Anspruch auf Fertigstellung der abgegoltenen Maßnahme an der Entwässerungseinrichtung zu einem bestimmten Zeitpunkt.

....., den

.....
Bürgermeister

.....
Grundstückseigentümer

.....
Erster Stadtrat

[Siegel]

Anmerkung:

Der Vertragsentwurf über die Ablösung eines Entwässerungsbeitrags kann entweder für die Ablösung des Schaffensbeitrags als auch des Erneuerungsbeitrags verwendet werden. Sofern eine (beitragsfähige) Erneuerungsmaßnahme Gegenstand ist, sollte diese zur Klarstellung eventuell benannt werden (z. B. Jahr, Bauprogramm). Sofern in der Entwässerungssatzung Beiträge sowohl für Sammelleitungen als auch für Behandlungsanlagen festgesetzt sind, sind in § 2 Abs. 2 des Vertrages entsprechend zwei Ablösebeträge (für Sammelleitung und Behandlungsanlage) auszuweisen und zu berechnen.

Die Stadt/Gemeinde¹, vertreten durch den Magistrat/Gemeindevorstand¹, dieser vertreten durch Bürgermeister und Ersten Stadtrat/Beigeordneten¹

- nachfolgend „Stadt/Gemeinde“¹ genannt -

und

....., Eigentümer(in)/Erbbauberechtigte(r)¹ des Grundstücks Flur, Flurstück, in,-Straße, Nr.

- nachfolgend „Eigentümer“ genannt -

schließen folgenden

A b l ö s u n g s v e r t r a g

§ 1

- (1) Nach § der Wasserversorgungssatzung vom kann der Schaffensbeitrag/Erneuerungsbeitrag¹ vor Entstehen der Beitragspflicht im Ganzen abgelöst werden.
- (2) Hiervon machen die Vertragschließenden anlässlich der Schaffung/Erneuerung¹ der Wasserversorgungseinrichtung Gebrauch. Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass zurzeit des Vertragsabschlusses die oben genannte Maßnahme noch nicht endgültig fertig gestellt ist und somit die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist.

§ 2

- (1) Gegenstand des Ablösungsvertrages ist das oben genannte Grundstück mit einer Größe von m², welches mit Vollgeschossen ausgenutzt werden kann/wird². Es befindet sich im Bebauungsplangebiet/unbeplanten Innen-/Außenbereich¹.
- (2) Nach § ... der Wasserversorgungssatzung sind der Ermittlung des Ablösungsbetrages die Vorschriften der Wasserversorgungssatzung zugrunde zu legen. Auf der Grundlage des nach der Wasserversorgungssatzung anzuwendenden Verteilungsmaßstabs und des in § ... Wasserversorgungssatzung³ festgesetzten Beitragssatzes je m² Veranlagungsfläche errechnet sich der Ablösebetrag wie folgt:

$$\begin{aligned} & \dots\dots\dots \text{ m}^2 && \text{(Grundstücksfläche)} \\ \times & \dots\dots\dots && \text{(Nutzungsfaktor)} \\ = & \dots\dots\dots \text{ m}^2 && \text{(Veranlagungsfläche)} \\ \times & \dots\dots\dots \text{ EUR/m}^2 \text{ Veranlagungsfläche (Beitragssatz)} \\ = & \dots\dots\dots \text{ EUR} && \text{(Ablösungsbetrag)} \end{aligned}$$

(In Worten: EURO)⁴.

¹ Unzutreffendes ist zu streichen.

² Sofern das Grundstück im Bebauungsplangebiet liegt (oder unbebaut ist), ist auf die zulässigen Vollgeschosse abzustellen, ansonsten auf die vorhandenen.

³ Hier ist entweder der festgesetzte Schaffensbeitrag (z. B. § 13 Abs. 2a WVS-Satzungsmuster) oder Erneuerungsbeitrag (z. B. § 13 Abs. 2b) zu nennen.

⁴ Sofern die Gemeinde noch das alte Satzungsrecht besitzt, ist die Berechnung nach dem dort getroffenen Verteilungsmaßstab (Grundstücks- und Geschossfläche) vorzunehmen.

- (3) Der Ablösungsbetrag ist sofort/bis zum fällig.¹ Bei verspäteter Zahlung werden Säumniszuschläge unter entsprechender Anwendung des § 218 Abs. 1 i. V. m. § 240 AO verwirkt.
- (4) Der Eigentümer unterwirft sich aufgrund der Verpflichtung zur Zahlung des Ablösungsbetrages gemäß Abs. 2 der sofortigen Vollstreckung im Verwaltungswege aus diesem Vertrag.

§ 3

Werden dem Grundstück nach Abschluss dieses Vertrages Flächen zugemessen, erfolgt eine entsprechende Beitragserhebung auf der Grundlage des im Zeitpunkt des Entstehens der endgültigen Beitragspflicht maßgeblichen Satzungsrechts.

§ 4

- (1) Die Ablösewirkung tritt mit der Zahlung des in diesem Vertrag vereinbarten Ablösungsbetrages ein. Mit der Zahlung des Ablösungsbetrages sind sämtliche Forderungen der Stadt/Gemeinde¹ anlässlich des erstmaligen Anschlusses an die/der Erneuerung der Wasserversorgungseinrichtung¹ abgegolten. Wechselseitige Nach- bzw. Rückforderungsansprüche sind - mit Ausnahme der in § 3 beschriebenen Situation - grundsätzlich ausgeschlossen.
- (2) Von diesem Ablösungsvertrag sind Forderungen der Stadt/Gemeinde¹ aufgrund anderer abgabenrechtlicher Vorschriften (insbesondere Abgaben nach dem BauGB und Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Straßenbeitrags-, Entwässerungssatzung) nicht umfasst. Ebenfalls nicht umfasst sind Kosten für Maßnahmen an den Hausanschlüssen (Schaffung, Erneuerung, Veränderung). Diese werden mittels gesonderter Kostenbescheide nach den Regelungen der Wasserversorgungssatzung angefordert.

§ 5

Die Zahlung des Ablösungsbetrages allein gibt keinen Anspruch auf Fertigstellung der abgegoltenen Maßnahme an der Wasserversorgungseinrichtung zu einem bestimmten Zeitpunkt.

....., den

.....
Bürgermeister

.....
Grundstückseigentümer

.....
Erster Stadtrat

[Siegel]

Anmerkung:

Der Vertragsentwurf über die Ablösung eines Wasserversorgungsbeitrags kann entweder für die Ablösung des Schaffensbeitrags als auch des Erneuerungsbeitrags verwendet werden. Sofern eine (beitragsfähige) Erneuerungsmaßnahme Gegenstand ist, sollte diese zur Klarstellung eventuell benannt werden (z. B. Jahr, Bauprogramm).