

# **Straßenausbau Waldweg (Teilstück)**

# Ansprechpartner



## **Hansestadt Wipperfürth**

Abteilung Tiefbau

Herr Ralf Hagen

E-Mail: [ralf.hagen@wipperfuerth.de](mailto:ralf.hagen@wipperfuerth.de)

Tel.: 02267/64-253

## **Hansestadt Wipperfürth**

Liegenschaften/Beitragswesen

Frau Susanne Franz

E-Mail: [susanne.franz@wipperfuerth.de](mailto:susanne.franz@wipperfuerth.de)

Tel.: 02267/64-416

## **Hansestadt Wipperfürth**

Abteilung Stadtentwässerung

Herr Armin Kusche

E-Mail: [armin.kusche@wipperfuerth.de](mailto:armin.kusche@wipperfuerth.de)

Tel.: 02267/64-249

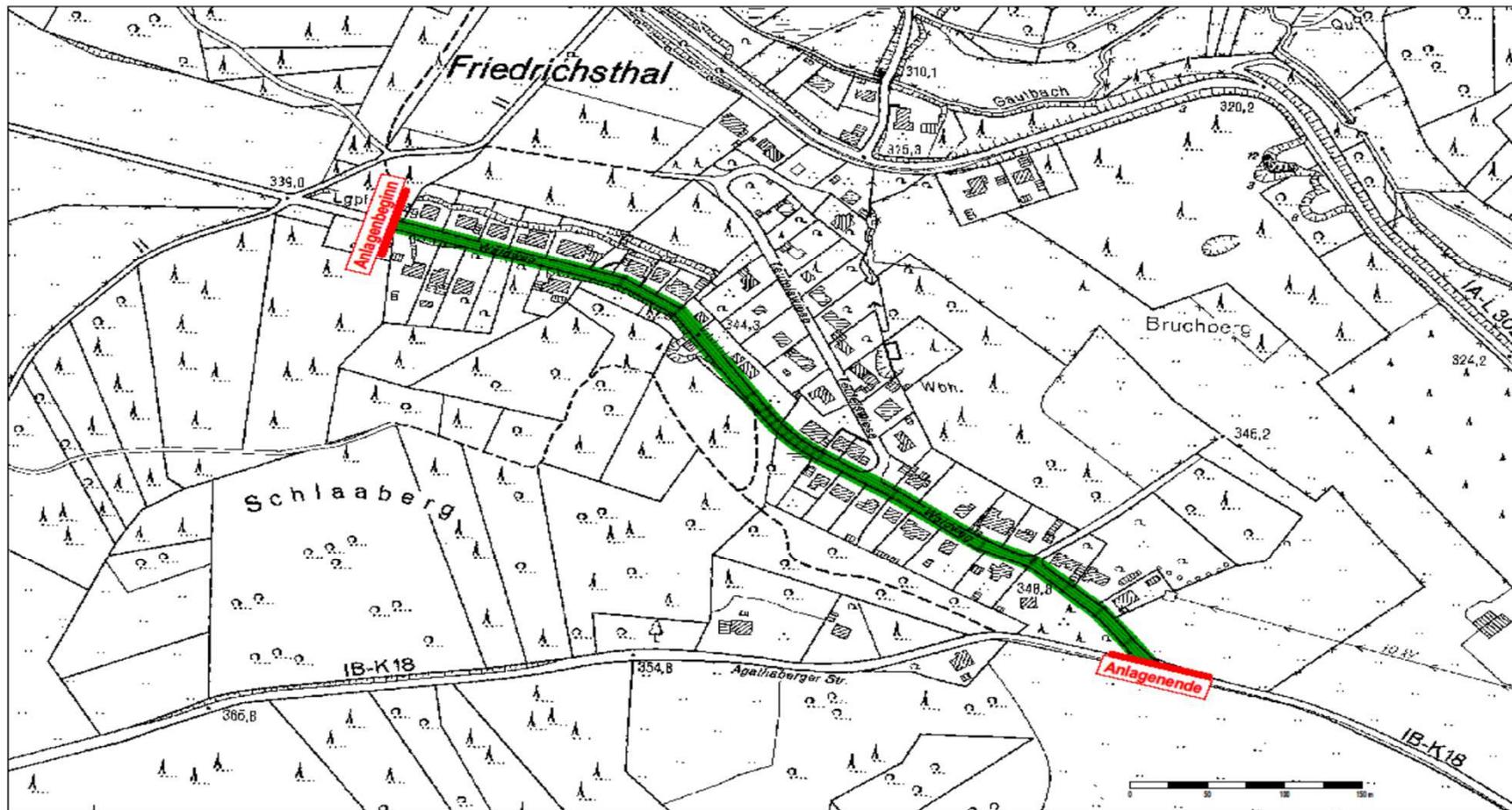
## **PBS Planungsbüro Schumacher**

Hr. J. Schumacher

Tel.: 02262/72050

E-Mail: [info@pbs-schumacher.de](mailto:info@pbs-schumacher.de)

# Übersicht - Anlagenabgrenzung



# Was sind Erschließungsbeiträge?



- Kommunalabgabe für die abschließende erstmalige Herstellung einer Straße
- dabei kommt es nicht auf tatsächliche Existenz der Straße als zu Verkehrszwecken nutzbare Fläche an
- Entscheidend: Ist die Straße in der Vergangenheit jemals nach damals geltenden ortsrechtlichen Kriterien vollständig und abschließend hergestellt worden.
- nur einmalige Erhebung möglich (spätere beitragsauslösende Erneuerungen werden auf Grundlage des KAG NW abgerechnet)

# Rechtsgrundlagen



## § 127ff. Baugesetzbuch (BauGB)

Beitragserhebungspflicht (§ 127 Abs. 1 BauGB)

i.V.m.

## **Erschließungsbeitragssatzung der Hansestadt Wipperfürth**

Die Beiträge werden nach den Vorschriften dieser Satzung erhoben.

# Wie hoch ist der Anteil der Anlieger?



## **§ 129 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Erschließungsbeitragssatzung**

- → 10 % Gemeindeanteil als Anteil der Allgemeinheit
- → 90 % Grundstückseigentümer

# Was gehört zum beitragsfähigen Aufwand?



Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt (§ 3 Erschließungsbeitragssatzung) für

- Grunderwerb und Freilegung,
- die Fahrbahn,
- Rad- und Gehwege,
- Mischverkehrsflächen,
- unselbstständige Parkflächen
- unselbstständige Grünanlagen
- Beleuchtungseinrichtungen,
- Entwässerungseinrichtungen,
- Böschungen, Schutz- und Stützmauern
- Baunebenkosten (Ing.-Leistungen, Vermessungsleistungen, Gutachten etc.)

# Wie wird der Aufwand verteilt?



1. Ermittlung aller Kosten (beitragsfähiger Aufwand)
2. Ermittlung aller Anliegergrundstücke  
→ direkte oder indirekte (durch gesicherte Zugangs-/Zufahrtmöglichkeit) Erreichbarkeit
3. Ermittlung der Grundstücksgröße durch Einzelfallprüfung  
→ der Art (Wohn- oder Gewerbegrundstück) und  
→ des Maßes (zulässige Anzahl der Vollgeschosse) der Nutzung
4. Prüfung Ausnutzbarkeit und Ermittlung der Vollgeschosse (§ 5 Abs. 4 der Satzung)  
→ eingeschossig: Faktor 1  
→ zweigeschossig: Faktor 1,25 usw.
5. Prüfung Besonderheiten  
→ gewerbliche/industrielle Nutzung: Erhöhung des Faktors um 0,5  
→ Tiefenbegrenzung: 40 m

# Sonderfall Regenwasserkanal



Der geplante Regenwasserkanal erfüllt zwei Aufgaben:

1. Entwässerung des Straßenkörpers

Hierfür wird etwa  $\frac{1}{3}$  der Leistungskapazität angerechnet.

2. Entwässerung der (überwiegenden) Anliegergrundstücke

Hierfür wird etwa  $\frac{2}{3}$  der Leistungskapazität angerechnet.

# Sonderfall Regenwasserkanal



Dadurch zwei gesplittete Abrechnungsmodalitäten:

1.  $\frac{1}{3}$  der Kosten werden über die Straßenausbaukosten abgerechnet  
→ im Berechnungsbeispiel entsprechend berücksichtigt
2.  $\frac{2}{3}$  der Kosten werden über einen gesonderten Kanalanschlussbeitrag abgerechnet  
→ fester Beitrassatz (unabhängig von tatsächlichen Baukosten)  
→ 2,40 €/qm Grundstücksfläche bei eingeschossiger Bebauung  
→ im Übrigen gelten Punkt 3 bis 5 der Folie acht

# Geschätzte Kostenberechnung



Gesamtkosten kalkuliert	1.272.000,00 €
Anteil Gemeinde	127.200,00 €
Anteil Anlieger	1.144.800,00 €

Gesamtquadratmeter (Abrechnungsgebiet)	34.855,25 qm
Kosten pro qm	1.144.800,00 €
	/34.855,25 qm
	<u>32,84 €</u>
Kanalanschlussbeitrag	<u>2,40 €</u>
Beispiel 750 qm	<u>26.430,00 €</u>

$$750 \text{ qm} \times 32,84 \text{ €} = 24.630,00 \text{ €}$$

$$750 \text{ qm} \times 2,40 \text{ €} = 1.800,00 \text{ €}$$

**Bitte beachten Sie, dass es sich hier um eine erste Kostenkalkulation handelt!**

# Wann entsteht die Beitragspflicht?



- Pflicht entsteht, wenn die Merkmale der endgültigen Herstellung erfüllt sind (§ 7 der Satzung)
  - voraussichtlicher Baubeginn: Frühjahr 2022
- entscheidend ist grds. die formale Abnahme der hergestellten Anlage
- ist Grunderwerb erforderlich, entsteht die Beitragspflicht erst nach Abschluss des Grunderwerbs (letzte Eintragung im Grundbuch)

# Wann wird der Beitrag erhoben?



- Entstehung der Beitragspflicht bedeutet nicht sofortige Beitragserhebung  
→ Erfahrung der letzten Jahre: ca. zwei Jahre nach Beendigung der Maßnahme
- § 169 Abgabenordnung (AO)  
→ Festsetzungsfrist 4 Jahre
- § 170 AO  
→ Beginn: Ablauf des Kalenderjahres, in dem Beitragspflicht entstanden ist  

Bsp.: 15.11.2020 Entstehung Beitragspflicht (ab dann ist eine Festsetzung möglich)

→ 01.01.2021: Beginn Festsetzungsfrist

→ 31.12.2024: Ende Festsetzungsfrist

# Wann ist der Beitrag fällig?



- einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides
- kein Widerspruch möglich
- Einzig zulässiges Rechtsmittel: Klage  
→ keine aufschiebende Wirkung

## Bei finanziellen Engpässen

- Stundung oder Ratenzahlung
- Verrentung
- aber: Sicherung der Forderung im Grundbuch



Für Rückfragen und Auskünfte zu Ihrem Grundstück stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.



Telefon:  
02267/64-416

[susanne.franz@wipperfuerth.de](mailto:susanne.franz@wipperfuerth.de)