



Straßenausbau Ulrichstraße

Ansprechpartner



Hansestadt Wipperfürth

Abteilung Tiefbau

Herr Thomas Bothor

E-Mail: thomas.bothor@wipperfuerth.de

Tel.: 02267/64-341

Hansestadt Wipperfürth

Liegenschaften/Beitragswesen

Frau Susanne Franz

E-Mail: susanne.franz@wipperfuerth.de

Tel.: 02267/64-416

Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH

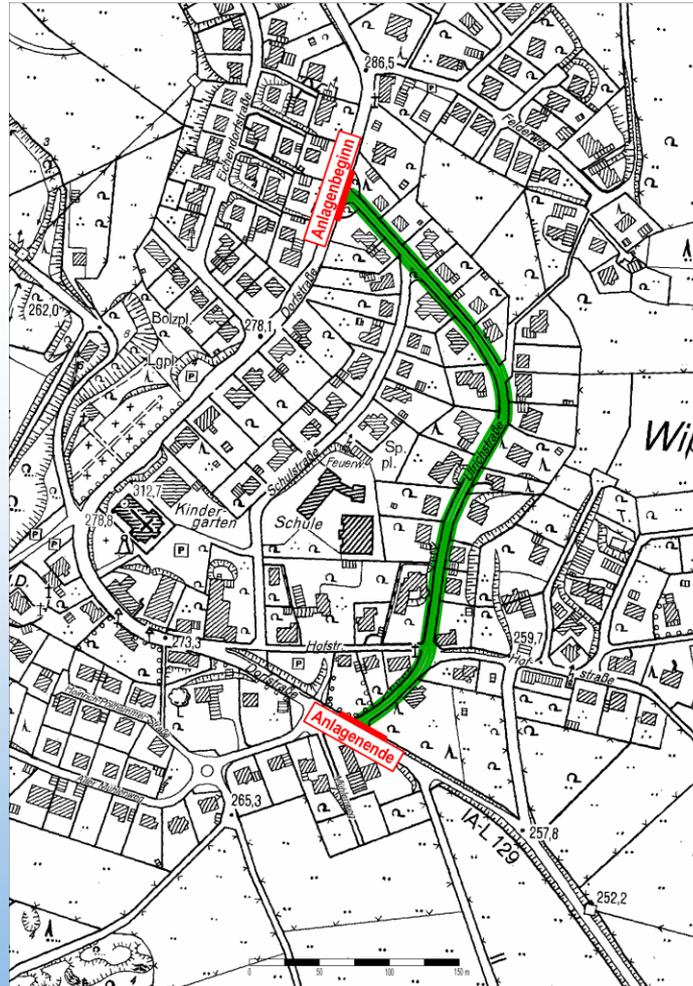
Hr. Jens Klähnhammer

Tel.: 02235/402147

E-Mail: [jens.klaehnhammer@fischer-](mailto:jens.klaehnhammer@fischer-teamplan.de)

teamplan.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.

Wie wird der Aufwand verteilt?



5. Prüfung Besonderheiten

- gewerbliche/industrielle Nutzung: Erhöhung des Faktors um 0,5
- Tiefenbegrenzung: 40 m
- Mehrfacherschließung (sog. Eckgrundstücksvergünstigung)

Eckgrundstücksvergünstigung

- Grundstücke, die von zwei oder mehr Straßen erschlossen sind
- sog. Mehrfacherschließung
- 60% Grundstücksfläche berücksichtigt

Geschätzte Kostenberechnung



Gesamtkosten kalkuliert	972.591,97 €
Anteil Gemeinde	97.259,20 €
Anteil Anlieger	875.332,77 €
Gesamtquadratmeter (Abrechnungsgebiet)	25.237,70 qm
Kosten pro qm	875.332,77 €
	/25.237,70 qm
	<u>34,68 €</u>
Beispiel 750 qm	<u>26.010,00 €</u>

Wann entsteht die Beitragspflicht?



- Pflicht entsteht, wenn die Merkmale der endgültigen Herstellung erfüllt sind (§ 7 der Satzung)
→ Baubeginn: April 2023
- 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