



Erschließungsmaßnahme Wupperstraße II. Bauabschnitt

Ansprechpartner



Hansestadt Wipperfürth

Abteilung Tiefbau

Herr Ralf Hagen

E-Mail: ralf.hagen@wipperfuerth.de

Tel.: 02267/64-253

Hansestadt Wipperfürth

Liegenschaften/Beitragswesen

Frau Susanne Franz

E-Mail: susanne.franz@wipperfuerth.de

Tel.: 02267/64-416

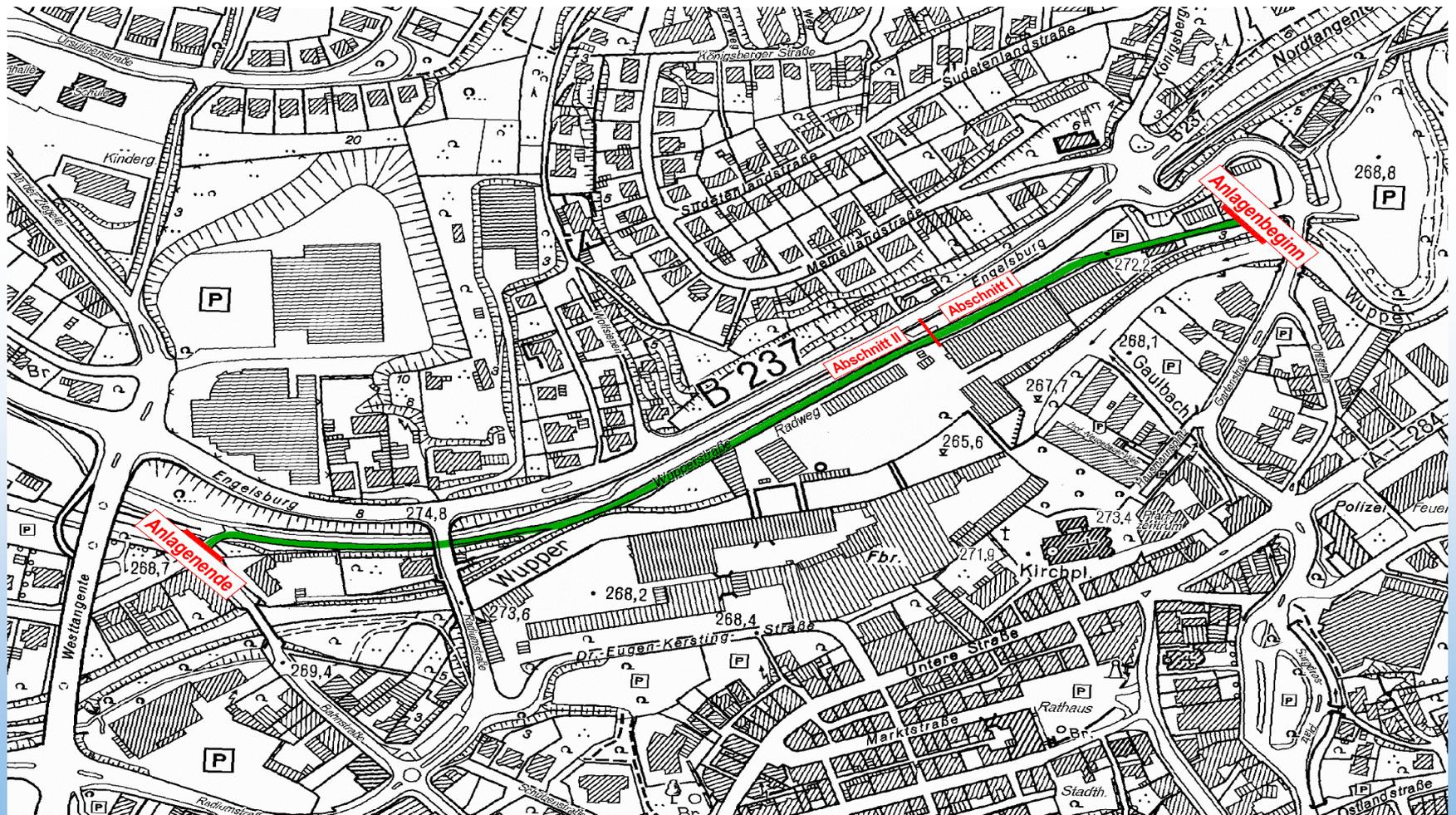
Ingenieurbüro M. Saslona

Hr. Martin Saslona

Tel.: 02261/912324

E-Mail: info@ib-saslona.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
- 4 Grundstücke betroffen

Geschätzte Kostenberechnung (02.2022)



Gesamtkosten kalkuliert	870.500,00 €
Anteil Gemeinde	87.050,00 €
Anteil Anlieger	783.450,00 €
Gesamtquadratmeter (Abrechnungsgebiet)	64.203,69 qm
Kosten pro qm	783.450,00 €
	/64.203,69 qm
	<u>12,20 €</u>
Beispiel 750 qm	<u>9.150,00 €</u>

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

Geschätzte Kostenberechnung (02.2022)



Anmerkungen

Aus verschiedenen Gründen ist die Kostenberechnung als vorläufig zu betrachten.

Wie bekannt ist, wird auf dem Grundstück „Bahnstraße 16“ ein Mehrfamilienhaus entstehen. Planungsreife wird im Laufe diesen Jahres erlangt. Dies wird sich auf die Berechnung des Beitrags auswirken. Darüber hinaus bedarf das Gelände der Firma „Radium“ noch intensiven Prüfungen, deren Ergebnisse sich letztlich auch beitragsrelevant auswirken werden.

Letztlich stehen auch bei dem im Eigentum der Stadt befindliche Parkstreifen noch Prüfergebnisse aus, welche sich auf die Beitragshöhe auswirken werden.

Wann entsteht die Beitragspflicht?



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