

Bürgerinformation zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Was sind Erschließungsbeiträge?

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen der §§ 123 bis 135 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung der Erschließungsbeiträge in der Gemeinde Jüchen vom 29. August 1989 für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage erhoben.

Warum müssen Beiträge erhoben werden?

Erschließungsbeiträge fallen an für die endgültige (erstmalige) Herstellung von Erschließungsanlagen:

- Öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze
- Öffentliche, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Fuß- bzw. Wohnwege
- Öffentliche Grünanlagen und Schutzanlagen gegen schädliche Umwelteinflüsse

Die Gemeinde ist auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet, dafür Erschließungsbeiträge zu erheben.

Wann ist eine Straße endgültig hergestellt?

§ 8 der Satzung über die Erhebung der Erschließungsbeiträge in der Gemeinde Jüchen definiert die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage. Straßen sind demnach endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen und die folgenden Bestandteile und Herstellungsmerkmale aufweisen:

- Straßen, Gehwege und Parkflächen müssen mit Unterbau; die Decke kann aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen; ausgebaut werden.
- Entwässerungseinrichtungen müssen an die Kanalisation angeschlossen und die Beleuchtungseinrichtungen betriebsfertig sein.

Der Rat kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlage abweichend festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

Welche Kosten umfasst der Erschließungsaufwand?

- Die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Straßenfläche (z.B. Beseitigung von Bewuchs, Gebäuden, Altlasten).
- Die Kosten für die erstmalige Herstellung der Straßenfläche einschließlich ihrer Entwässerung und Beleuchtung. Die Kosten der Grundstücksentwässerung werden nicht berücksichtigt.
- Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, die durch Versiegelung des Bodens für den Straßenbau notwendig werden (z.B. Anpflanzung von Grün).
- Finanzierungskosten.

Der Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Dies hat die Gemeinde in der Erschließungsbeitragsatzung festgelegt.

Wie entsteht die Beitragspflicht?

Folgende Kriterien sind Voraussetzung für die Entstehung der Beitragspflicht.

- Der erstmalige Ausbau der Erschließungsanlage muss den Merkmalen nach § 8 Erschließungsbeitragssatzung entsprechen. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Straßenfläche.
- Die Straße muss dem öffentlichen Verkehr gewidmet sein und einem eventuell vorhandenen Bebauungsplan entsprechen.

Wer ist beitragspflichtig?

Beitragspflichtig sind diejenigen, die im Zeitpunkt des Zugangs des Beitragsbescheides Eigentümer oder Erbbauberechtigte der von einer Erschließungsanlage erschlossenen bebauten oder bebaubaren Grundstücke sind.

Wie hoch ist der Anteil der Anlieger?

Die Gemeinde trägt anders als beim Ausbaubeitrag hier grundsätzlich 10 % des Erschließungsaufwandes, 90 % werden auf die davon erschlossenen Grundstücke verteilt und von deren Eigentümern getragen.

Wie wird der Aufwand verteilt?

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze als Regelfall der abzurechnenden Erschließungsanlage:

Grundstücke sind erschlossen, wenn sie an die Straße grenzen oder wie z.B. bei Hinterliegergrundstücken, rechtlich oder tatsächlich an die Straße angebunden werden können.

Grundstücke an mehreren Straßen werden auch mehrfach erschlossen. Diese Grundstücke werden nach § 5 der Erschließungsbeitragssatzung nicht in vollem Umfang mehrfach beitragspflichtig (Eckgrundstücksvergünstigung). Dies bedeutet, dass für die v.g. Eckgrundstücke bei der Abrechnung der jeweiligen Erschließungsanlage nur zwei Drittel der Grundstücksfläche in die Berechnung eingehen. Der ermittelte Aufwand wird nach § 4 der Erschließungsbeitragssatzung auf die erschlossenen Grundstücke verteilt, wobei die unterschiedliche Bebaubarkeit und Nutzung in Form eines Faktors berücksichtigt wird.

Beispiel zum Veranlagungsverfahren

Mit dem Bau einer Straße wurde vor vielen Jahren begonnen. Nach der Straßenentwässerung und der Beleuchtung wurden die Fahrbahn, die Gehwege und ein Parkstreifen in mehreren Abschnitten hergestellt. Das Straßenland wurde kontinuierlich während der Baumaßnahme erworben. Die hergestellte Erschließungsanlage entspricht nun den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Herstellungsmerkmalen in § 8 der Erschließungsbeitragssatzung. Nach förmlicher Widmung für den öffentlichen Verkehr und dem Vorliegen der Herstellungsmerkmale nach der Erschließungsbeitragssatzung entsteht die Erschließungsbeitragspflicht.

Folgender Aufwand für die Erschließung ist entstanden:

Fahrbahn	180.000 €
Gehweg	75.000 €
Parkstreifen	15.000 €
Beleuchtung	51.000 €
Grunderwerb	60.000 €
Finanzierungskosten	20.000 €
Mischwasserkanal 180.000 € davon	+ 46.800 € (26 % Straßenentwässerung*)
Gesamtkosten	447.800 € (= beitragsfähiger Aufwand)

10 % Gemeindeanteil an den Gesamtkosten	44.780 €
90 % Anteil der Beitragspflichtigen	403.020 € (= umlagefähiger Aufwand)

* 74 % der Kanalkosten entfallen auf die Grundstücksentwässerung und bleiben hier unberücksichtigt. Bei einem Trennsystem beträgt der Anteil der Anlieger 50 % der Kosten des Regenwasserkanals; die Kosten für den Schmutzwasserkanal bleiben hierbei unberücksichtigt.

Grundstücke sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterschiedlich bebaubar. Dies bedeutet, dass entsprechend der Ausnutzbarkeit die Grundstücksflächen (Katasterflächen) mit dem jeweiligen Nutzungsfaktor vervielfacht werden. Dieser beträgt gemäß der Erschließungsbeitragssatzung bei:

- | | |
|--|------|
| • eingeschossiger Bebaubarkeit | 1,00 |
| • zweigeschossiger Bebaubarkeit | 1,25 |
| • dreigeschossiger Bebaubarkeit | 1,50 |
| • vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 1,75 |
| • sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 2,00 |

Im Beispielfall sind alle beitragsrelevanten Grundstücke zusammen 16.000 m² groß. Wegen der unterschiedlichen Nutzung werden verschiedene Multiplikatoren auf die einzelnen Grundstücksflächen angewandt. Die beitragsrelevante Gesamtfläche aller Grundstücke im Abrechnungsgebiet beträgt dann 23.500 m².

Das ergibt einen Erschließungsbeitrag je m² von (Aufwand 403.020 € : Gesamtfläche 23.500 m²) von rund 17,15 €/m² (=Beitragssatz).

Berechnungsbeispiele für einen Erschließungsbeitrag für verschiedene Grundstücke:

Grundstück mit eingeschossigem Wohnhaus

Grundstücksgröße 400 m², Multiplikator 1,00 = 400 m² modifizierte Grundstücksfläche x 17,15 € je m² ergibt einen Erschließungsbeitrag 6.860,00 €

Grundstück mit zweigeschossigem Wohnhaus

Grundstücksgröße 250 m², Multiplikator 1,25 = 312,00 m² modifizierte Grundstücksfläche x 17,15 € je m² ergibt einen Erschließungsbeitrag von 5.350,80 €

Grundstück mit dreigeschossigem Wohnhaus

Grundstücksgröße 850 m², Multiplikator 1,50 = 1.275,00 m² modifizierte Grundstücksfläche x 17,15 € je m² ergibt einen Erschließungsbeitrag von 21.866,25 €

Für Gewerbegrundstücke gibt es eine besondere Regelung in der einschlägigen Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Jüchen (§ 6 C)

Wichtig:

Im Rahmen der gesetzlichen Beitragserhebungspflicht ist die Gemeinde verpflichtet, die Anlieger an den entstandenen Kosten zu beteiligen.

Erschließungsbeiträge sind fällig innerhalb eines Monats. Dies gilt selbst für den Fall, dass Sie Klage beim Verwaltungsgericht einlegen.

Die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen können Sie auf der Homepage der Gemeinde Jüchen (www.juechen.de) einsehen bzw. downloaden. (klicken Sie: Verwaltung – Ortsrecht). Auf Wunsch wird Ihnen ein Exemplar der Satzung gegen Kostenerstattung gem. der jeweils geltenden Verwaltungsgebührensatzung der Gemeinde Jüchen zugesendet.

Nähere Informationen bekommen Sie unter den Rufnummern 02165/915 –176 oder -250 bei der Gemeindeverwaltung Jüchen.