VERBANDSGEMEINDE
KIRCHEN
SIEG

Erschließungsbeiträge

VERBANDSGEMEINDE KIRCHEN SIEG

Erschließungsbeiträge

gesetzliche Grundlage:	§§ 123 ff. BauGB ergänzt durch die Erschließungs-beitragssatzung der Ortsgemeinde (EBS)
„Baumaßnahme“:	für die erstmalige Herstellung einer Verkehrsanlage

VERBANDSGEMEINDE KIRCHEN SIEG

Abrechnungseinheiten



VERBANDSGEMEINDE KIRCHEN SIEG

beitragspflichtige Kosten

Rechtsgrundlage: § 128 Abs. 1 BauGB i.V.m. der EBS

Der Erschließungsaufwand nach § 127 umfasst die Kosten für

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen;
2. ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;
3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

VERBANDSGEMEINDE KIRCHEN SIEG

Beitragspflichtige Kosten im Einzelnen:

- Grunderwerb (inkl. Notar, Grundbuch, Makler, Vermessung)
- Bereitstellung gemeindlicher Flächen
- Freilegung
- Bauplanung (ohne Kosten für den Bebauungsplan)
- Ausschreibungskosten
- Herstellungskosten
  - Verkehrsanlage inkl. Gehwege/ Multifunktionsstreifen
  - Straßenbeleuchtung
  - Straßenentwässerung

VERBANDSGEMEINDE KIRCHEN SIEG

Beitragspflichtige Kosten im Einzelnen:

- Folgekosten, wie bspw.
  - Baubetreuungskosten
  - Baugrunduntersuchungen
  - Entsorgung von Altlasten
  - Umleitungen und Umfahrungen
  - notwendige Angleichungsarbeiten
  - Schutzgeländer / Leitplanken
  - Stützmauern
- Ausgleichsmaßnahmen
- Fremdfinanzierungszinsen
- Straßenschlussvermessung

VERBANDSGEMEINDE KIRCHEN SIEG

Umlagepflichtige Kosten

Gesamtsumme aller beitragspflichtigen Kosten

abzgl. 10 % Gemeindeanteil (§ 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB i.V.m. § 4 EBS)

= umlagepflichtige Kosten

↳ diese Kosten werden auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke verteilt (§ 131 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 1 EBS)

VERBANDSGEMEINDE KIRCHEN SIEG

Verteilmaßstab

Rechtsgrundlage: § 131 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 EBS

Die umlagepfl. Kosten werden auf die *Grundstücksfläche* verteilt, wobei die unterschiedliche Nutzung nach *Maß* und *Art* zu berücksichtigen ist.

Grundstücksfläche:	in beplanten Gebieten (BPlan) die gesamte Grundstücksfläche
Maß:	die Grundstücksfläche wird mit dem Faktor 1,3 vervielfacht, wenn das Grundstück mit bis zu 2 Vollgeschossen (VG) bebaubar ist
Art:	bei überwiegend gewerblich genutzten Grdst. wird die Fläche um einen weiteren Faktor von 0,5 erhöht

VERBANDSGEMEINDE KIRCHEN SIEG

Beispielgrundstück



Bsp. Grundstück ohne Gewerbe:

Gesamte Grundstücksfläche = 650,00 m²
Beitragspflichtige Grundstücksfl. = 650,00 m²
Berechnung:
650,00 m² x 1,3 (VG-Zuschlag) = 845,00 m²

↳ 845,00 m² = beitragspflichtige Grundstücksfläche

Bsp. Grundstück mit überwiegendem Gewerbe:

Gesamte Grundstücksfläche = 650,00 m²
Beitragspflichtige Grundstücksfl. = 650,00 m²
Berechnung:
650,00 m² x 1,3 (VG-Zuschlag) = 845,00 m²
845,00 m² x 0,5 (Gewerbezuschl.) = 1.267,50 m²

↳ 1.267,50 m² = beitragspfl. Grundstücksfläche

VERBANDSGEMEINDE KIRCHEN SIEG

Ermittlung des Beitrags

- diese Ermittlung wird für jedes Grundstück an den Verkehrsanlagen durchgeführt
  - ↳beitragspflichtige Gesamtfläche

umlagepflichtige Gesamtkosten : beitragspflichtige Gesamtfläche = Beitragssatz pro m²

Beitragssatz pro m² x beitragspflichtige Grundstücksfläche = Erschließungsbeitrag

VERBANDSGEMEINDE KIRCHEN SIEG

Systematik Erschließungsbeitrag

- Bau der Baustraße: ab Beginn der Bauarbeiten XX % (hier 100 %)der geschätzten Baukosten (Submissionsergebnis, Angebote etc.)
- Endgültige Herstellung der Verkehrsanlage: ab Beginn dieser Arbeiten XX% der geschätzten Baukosten (durch Ratsbeschluss festgesetzt)
- Entstehung der sachlichen Beitragspflicht:

tatsächliche Kosten Baustraße
+ tatsächliche Kosten endg. Herstellung

tatsächlich entstandenen Herstellungskosten
- 1. und 2. Vorausleistung
= noch zu zahlender Erschließungsbeitrag

VERBANDSGEMEINDE KIRCHEN SIEG

Zahlungsmodalitäten

§ 135 Abs. 1 BauGB: „einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids fällig“

↳grundsätzlich keine abweichende Regelung zugelassen

<u>Ratenzahlung:</u>

- in begründeten Einzelfällen bei drohender unbilliger Härte
- auf Antrag bei der VGV
- Pflicht zur Erhebung von Stundungszinsen (§§ 222-248 Abgabenordnung)
- Zinsen: 0,5 % pro Monat

VERBANDSGEMEINDE
KIRCHEN
SIEG

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!