

Grundstücksbeitragsangelegenheiten



Entsorgung, Beitragswesen und Straßenverkehr

Ihr/e Ansprechpartner/in:	Telefon:	E-Mail:	
Herr Dennis Brock	02572/922- 420		
Frau Eva Albers	02572/922- 470		

Erschließungs- und Straßenbaubeiträge

Kanalanschlussbeiträge

Kosten der Entwässerungskontrollschächte

Ausgleichsbeiträge

Erschließungs- und städtebauliche Verträge

Beim Kauf eines Grundstückes stellen sich dem/der Grundstückserwerber/in hinsichtlich der Erschließungssituation einige Fragen:

- Werden durch den Grundstückskaufpreis auch die Erschließungsbeiträge abgegolten?
- Sind in dem Grundstückskaufpreis die Kanalanschlussbeiträge enthalten?
- Sind die Entwässerungskontrollschächte schon bezahlt?
- Sind noch Ausgleichsbeträge in der Finanzierung zu berücksichtigen?

Bei Nichtklärung dieser Fragen könnte ein/e Grundstückserwerber/in im Nachhinein unangenehm überrascht werden, verbergen sich doch hinter diesen Begriffen meistens Kosten für den/die Grundstückserwerber/in in nicht unbeträchtlicher Höhe.

Was sind das für Kosten?

Erschließungsbeiträge:

- werden erhoben nach Maßgabe der §§ 127 – 135 BauGB (Baugesetzbuch) zur Deckung des Aufwandes, der für die erstmalige Herstellung einer Erschließungsanlage (Straße) entstanden ist. Sie sind von den Grundstückseigentümern der von der Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu zahlen. Zahlungspflichtig sind diejenigen, die zum Zeitpunkt der Zustellung des Beitragsbescheide Eigentümer/innen des jeweiligen Grundstückes

sind. Anstelle der Grundstückseigentümer/innen werden bei einem entsprechenden Grundbucheintrag die Erbbauberechtigten veranlagt.

Nach den Erfahrungswerten der letzten Jahren beträgt der Erschließungsbeitrag in Wohn-baugebieten zwischen 10,00 – 20,00 €/m² Grundstücksfläche; in Gewerbegebieten fällt der Erschließungsbeitrag im Regelfall erheblich geringer aus.

Kanalanschlussbeiträge:

- werden nach Maßgabe des § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) für die Herstellung öffentlicher (Entwässerungs-)Anlagen erhoben. Damit ist nicht nur der Schmutz- und Niederschlagswasserkanal, der in der Straße vor dem Haus verlegt ist, abgegolten, sondern auch der kalkulierte Anteil, der auf das Klärwerk, die Hebe- und Pumpwerke und Sammler entfällt.

Der Kanalanschlussbeitrag ist ein pauschalierter Betrag, der auf einer vom Rat genehmigten Kalkulation beruht und beträgt für einen Vollanschluss 6,00 €/m² Grundstücksfläche. Soweit eine mehrgeschossige Bauweise oder gewerbliche Nutzung zulässig ist, werden Zuschläge berechnet und zwar je Geschoss 25 v.H., das über eine 1-geschossige Bebauung hinaus geht, bzw. für gewerbliche Nutzbarkeit 30 v.H.

Berechnungsbeispiel für ein 2-geschossig und gewerblich nutzbares, 500 m² großes Grundstück:

$$500 \text{ m}^2 \times (100 \text{ v.H.} + (25 \text{ v.H.} + 30 \text{ v.H.})) \times 6,00 \text{ Euro} = 4.650,00 \text{ Euro}$$

Zur Unterscheidung: Mit den Beiträgen werden die Herstellungskosten des öffentlichen Entwässerungssystems ausgeglichen, mit den Gebühren die (Betriebs-) Kosten, die für die Reinigungsleistung der Abwässer aufgewendet werden müssen.

Kanalanschlüsse im Außenbereich:

Eine gesonderte Beratung wird hinsichtlich des Anschlusses an das gemeindliche Entwässerungssystem empfohlen, für Flächen, für die das Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt keine Kanalisation vorsieht. Hier werden individuelle Lösungen für Sie erarbeitet.

Entwässerungskontrollschächte:

- werden nach Maßgabe des § 10 KAG (Kommunalabgabengesetz) nach dem tatsächlich auf dem Grundstück entstandenen Aufwand abgerechnet.

Die Stadt entwässert im Trennsystem, d.h., Niederschlags- und Schmutzwasser werden in separaten Kanälen der Reinigung zugeführt. In den Entwässerungskontrollschächten findet die Übergabe der häuslichen Abwässer in das öffentliche System statt. Ein Vorteil: In einem Schadensfall lässt sich ein Verursacher gezielt feststellen.

Die Erfahrungswerte der letzten Jahre weisen je Schacht einen Betrag von ca. 750,00 Euro aus, wenn der Anschluss unmittelbar mit dem Kanalbau fertiggestellt werden kann. Ein nachträglicher Einbau, zu dem die Straße erst wieder aufgerissen werden müsste, fällt natürlich teurer aus.

Ausgleichsbeträge:

- werden nach Maßgabe des § 135 a - c BauGB (Baugesetzbuch) erhoben.

Sie werden dafür erhoben, dass für die versiegelte Fläche in Neubaugebieten in anderen Bereichen Flächen angepachtet oder angekauft und ökologisch wertvolle Ausgleichs-anpflanzungen vorgenommen werden.

Regelmäßig berücksichtigt die Stadt Emsdetten diese Kosten in dem Grundstückskaufpreis, sofern die Stadt als Verkäuferin auftritt. Ansonsten können erfahrungsgemäß Kosten i.H.v. 0,50 – 2,00 € anfallen und berechnen sich nach dem tatsächlich zu erwartenden oder feststellbaren Aufwand.

Straßenbaubeiträge:

- werden nach Maßgabe des § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) ermittelt.

Wie jeder andere Gebrauchsartikel verschleißt auch eine Straße, muss erweitert, geändert oder technisch bzw. funktional verbessert werden. Sofern solche Maßnahmen über das hinaus gehen, was durch eine Instandsetzung, Reparatur oder Unterhaltung

wiederhergestellt werden kann, werden die Eigentümer/Innen bzw. Erbbauberechtigten der an der Anlage (Straße) anliegenden Grundstücke an den Ausbaurkosten beteiligt. Die Höhe richtet sich nach dem tatsächlich entstandenen Aufwand und kann auch für Teileinrichtungen separat, z.B. Fahrbahn, Beleuchtung, Bürgersteige, erhoben werden.

Erfahrungswerte können aufgrund der Besonderheiten im Einzelfall nicht prognostiziert werden.

Erschließungs- und städtebauliche Verträge:

- werden nach Maßgabe des Verwaltungsverfahrensgesetzes und/oder des Baugesetzbuches abgeschlossen.

Mit diesen Verträgen soll den individuellen Wünschen nach Erschließung von Flächen, insbesondere von solchen, die nicht Gegenstand der Investitionsplanung der gültigen Haushaltssatzung sind, Rechnung getragen werden.