

Die folgenden Erläuterungen sollen Ihnen helfen, die Erhebung von Erschließungsbeiträgen besser zu verstehen und zu beurteilen.

Warum Erschließungsbeiträge?

In den §§ 123 und folgende schreibt das Baugesetzbuch vor, dass die Kosten der erstmaligen Herstellung einer Straße zu 90 % von den Eigentümern oder Erbbauberechtigten der anliegenden Grundstücke getragen werden müssen (einmaliger Erschließungsbeitrag)

- Der Gesetzgeber rechtfertigt dies mit dem besonderen Erschließungsvorteil des Anliegers.
- Der Beitrag wird für jede Straße nur einmal erhoben.
- Weitere Bestimmungen sind in der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Dorsten festgelegt, die Sie auf der Internetseite der Stadt Dorsten finden. www.dorsten.de

Wann wird der Erschließungsbeitrag erhoben?

Der Beitrag darf erst erhoben werden, wenn die Ausbaumaßnahme abgeschlossen ist und weitere rechtliche Vorgaben vorliegen.

Danach hat die Stadt vier Jahre Zeit, um den Beitrag zu fordern.

Für Maßnahmen, die noch nicht endgültig fertiggestellt sind, darf die Stadt von den Grundstückseigentümern bereits Vorausleistungen oder Teilbeiträge verlangen, die am Ende verrechnet werden.

Wie wird der Beitrag erhoben?

Sie erhalten einen schriftlichen Bescheid.

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheides im Grundbuch als Eigentümer oder Erbbauberechtigter eingetragen ist.

Bei Unstimmigkeiten rufen Sie bitte die Sachbearbeiterin oder den Sachbearbeiter an. Es werden Ihnen dann gerne weitere Erläuterungen gegeben. Auf Wunsch kann auch ein Gesprächstermin vereinbart werden, um Ihnen Einblick in die Berechnungsgrundlagen zu geben.

Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?

In erster Linie beitragspflichtig sind Grundstücke, die direkt an die Straße angrenzen oder über einen Wohnweg erreichbar sind.

Einbeziehen muss die Stadt aber auch sogenannte **Hinterliegergrundstücke**.

Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die zwar nicht direkt an die Straße angrenzen, die der Eigentümer aber über ein anderes Grundstück, das direkt an der Straße liegt, betreten oder befahren kann, weil ihm auch das anliegende Grundstück gehört oder weil er am anliegenden Grundstück ein Wegerecht besitzt oder eine Baulast eingetragen ist.

Und Eckgrundstücke?

Der Eigentümer eines Grundstücks, das von mehr als einer Straße erschlossen ist, muss für jede Straße, die an sein Grundstück angrenzt, einen eigenen Erschließungsbeitrag zahlen.

Die Stadt Dorsten hat hier in ihrer Satzung eine „Vergünstigungsregelung“ getroffen, sofern keine überwiegende gewerbliche Nutzung vorliegt.

Wie berechnet sich der Beitrag?

Die Ausbaukosten werden auf die beitragspflichtigen Grundstücke zu 90 % verteilt.

Für die Berechnung sind die Grundstücksgröße und die Bebauung bzw. mögliche Bebauung maßgebend.

Die Bebauung fließt in die Berechnung ein, in dem die Grundstücksfläche mit einem sogenannten „Vervielfältiger“ multipliziert wird, der sich mit steigender Anzahl der Vollgeschosse erhöht.

Dem liegt die allgemeine Erfahrung zugrunde, dass ein großes Grundstück, das intensiv bebaut ist oder bebaut werden kann, auch einen größeren Vorteil von der Straße hat als das kleine Einfamilienhaus.

Bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich genutzt werden, wird ein erhöhter Vervielfältiger genommen, weil hier die Straße stärker in Anspruch genommen wird.

Die Rechtsprechung hat diese Berechnung nach Grundstücksgröße und tatsächlicher oder möglicher Bebauung/Geschosszahl als geeigneten und zulässigen Wahrscheinlichkeitsmaßstab bestätigt.

Am Ende dieses Faltblattes werden Sie daher in einem Rechenbeispiel wiederfinden, welcher Unterschied sich dadurch ergibt.

Fälligkeit der Zahlung

Bitte beachten Sie den Fälligkeitstermin im Beitragsbescheid.

- Denn auch, wenn Sie gegen den Bescheid klagen, zahlen Sie bitte den Beitrag zum Fälligkeitstermin, da Ihnen sonst Mahngebühren und Säumniszuschläge berechnet werden.

In begründeten Fällen kann Ratenzahlung beim Amt für kommunale Finanzen, Rathaus, Halterner Straße 5, 46284 Dorsten, beantragt werden. Bitte beachten Sie, dass hierfür Zinsen fällig werden.

Berechnungsbeispiel

Der Gemeinde sind für die Herstellung einer neuen Straße Kosten in Höhe von 250.000 € entstanden.

Entsprechend der Satzung beträgt der Anteil für die beitragspflichtigen Grundstückseigentümer

90 % = 225.000 €

Die erschlossenen Grundstücke sind zwei- und dreigeschossig bebaut. Zusätzlich ist auch ein Gewerbegrundstück erschlossen.

Wegen der unterschiedlichen Nutzung werden verschiedene „Vervielfältiger“ bei den einzelnen Grundstücken angewandt.

Die bewertete Gesamtfläche aller Grundstücke (Grundstücksfläche x Vervielfältiger je nach Anzahl der Vollgeschosse) beträgt 23.500 m²

Das ergibt einen Beitrag von:

225.000 € : 23.500 m² = 9,57 €/m²

Der Erschließungsbeitrag für die einzelnen Grundstückstypen ermittelt sich wie folgt:

- 500 m² Wohngrundstück
2-geschossig bebaut
Der „Vervielfältiger“ beträgt hier 130%
Dies ergibt eine Fläche vom
500 m² x 130% = 650 m²
und einen Beitrag von
650 m² x 9,57 €/m² = **6.220,50 €**
- 500 m² Wohngrundstück
3-geschossig bebaut
Der „Vervielfältiger“ beträgt hier 150%
Dies ergibt eine Fläche von
500 m² x 150% = 750 m²
und einen Beitrag von
750 m² x 9,57 €/m² = **7.177,50 €**
- 500 m² Gewerbegrundstück
2-geschossig bebaut
Der „Vervielfältiger“ beträgt hier 150%
Dies ergibt eine Fläche von
500 m² x 150% = 750 m²
und einen Beitrag von
750 m² x 9,57 €/m² = **7.177,50 €**

Haben Sie noch Fragen dazu?

Dann rufen sie uns an:

Frau Hülsdünker 02362 - 66-4803

Herr Tilsner 02362 - 66-4804

STADT DORSTEN 6/2018

Tiefbauamt – Abt. Erschließung und Straßenbaubeiträge, V.i.S.d.P. Pressesprecherin Lisa Bauckhorn, Halterner Str. 5, 46284 Dorsten, Tel. 02362 – 66-0, pressestelle@dorsten.de, www.dorsten.de

Information über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch

Kurzinformation

