



MITGLIEDERINFORMATION

Baugesetzbuch BauGB und Kommunalabgabengesetz KAB NW

Der grundsätzliche und für den Anlieger wichtigste Unterschied zwischen der Abrechnung von Straßenausbau- und Erschließungsmaßnahmen nach BauGB oder KAG NW besteht im Eigenanteil des Anliegers bei den Erschließungs- und Straßenausbaukosten:

Bei einer Abrechnung nach Baugesetzbuch BauGB wird der Anlieger mit 85 % der Baukosten inkl. der Kosten für Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Grunderwerb, Vermessung und evtl. notwendiger Baustraßen von der Kommune veranlagt.

Bei der Abrechnung nach Kommunalabgabengesetz von Nordrhein-Westfalen KAG NW werden diese Kosten nur zu 50 % an den Anlieger weiter gegeben.

Ob eine Straße nach BauGB oder KAG abgerechnet wird liegt an vielen Faktoren. Maßgeblich dafür ist u.a. ob es sich bei der Straßenausbaumaßnahme um eine Ersterschließung handelt, ob die Straße bereits in der Vergangenheit qualifiziert ausgebaut wurde, ob es sich um eine "Historische Straße" handelt, und so weiter.

Welche Straßen überhaupt ausgebaut werden liegt in erster Linie am Zustand der Straßen selbst. Eine Entscheidung trifft letzt Endlich die Gemeindeverwaltung mit dem zuständigen Fachausschuss und dem Gemeinderat; also den Kommunalpolitikern vor Ort.

Auch die Anlieger selbst werden in Anliegerversammlungen von der Gemeindeverwaltung in die Planungen mit einbezogen.

Straßenausbaubeiträge

Straßenbaubeiträge sind Geldleistungen, die dem Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung und Verbesserung von Straßen, Wegen und Plätzen dienen. Die Beiträge werden von den Grundstückseigentümern als Gegenleistung dafür erhoben, dass ihnen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Einrichtungen und Anlagen wirtschaftliche Vorteile geboten werden.

Im Gegensatz zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen handelt es sich hierbei um Maßnahmen, die nicht mehr der erstmaligen Herstellung einer Anlage, sondern einer zweiten oder gar dritten Herstellung (Erneuerung oder Verbesserung) dienen.

Vom beitragsfähigen Aufwand trägt die Gemeinde Wenden den Teil, der auf die Inanspruchnahme durch die Allgemeinheit entfällt. Der übrige Teil des Aufwandes wird auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke verteilt.

Die Höhe des Beitrages richtet sich nach den Ausbaukosten, der Klassifizierung der Straße sowie nach der Größe des Grundstückes unter Berücksichtigung von Maß und Art der zulässigen oder tatsächlichen Nutzung. Der Beitrag wird in der Regel durch Bescheid festgesetzt. Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrages erhoben werden.

Erschließungsbeiträge

Erschließungsbeiträge werden für die erstmalige, endgültige Herstellung von Erschließungsanlagen (Straßen, Wege und Plätze) von den Grundstückseigentümern oder Erbbauberechtigten erhoben. Für den dadurch entstehenden Erschließungsvorteil erhebt die Gemeinde Wenden zur Refinanzierung ihrer Investitionen in der Regel 85 % der Herstellungskosten als Erschließungsbeitrag.

Die Höhe des Beitrages richtet sich nach dem Erschließungsaufwand sowie nach der Größe des Grundstückes unter Berücksichtigung von Maß und Art der zulässigen oder tatsächlichen baulichen Nutzung.

Der Erschließungsbeitrag wird in der Regel durch Bescheid festgesetzt. Auf den nach endgültiger Herstellung festzusetzenden Erschließungsbeitrag können Vorausleistungen verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Anlage begonnen worden ist. In Neubaugebieten, die von der Gemeinde Wenden erschlossen wurden, wird der Beitrag regelmäßig im Rahmen der Veräußerung der Baugrundstücke mit erhoben (Ablösung).

Was wird wie von der SOW gefördert ?

Nach Abschluss aller Straßenausbauarbeiten erstellt die Gemeinde Wenden auf Grundlage Ihrer Satzungen, Baugesetzbuch BauGB und Kommunalabgabengesetz KAG einen Vorbescheid über die zu erwartenden Anliegerkosten. Später erfolgt der offizielle Gebührenbescheid für jeden Anlieger. In diesem Bescheid ist ein zu zahlender Gesamt-Betrag unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der Grundstücksnutzung und der Bebauung des Grundstücks sowie anderer Faktoren berücksichtigt. Bei Anliegern von Eckgrundstücken wird bei Abrechnung nach Gaugesetzbuch BauGB nur 2/3 der Grundstücksfläche pro Anliegerstraße veranlagt. Bei Abrechnung nach Kommunalabgabengesetz KAG wird von der Gemeinde Wenden auch für Eckgrundstücksinhaber der volle Betrag der Baukosten (50 %) veranlagt. Die 2/3-Regelung findet hier Kraft Gesetz keine Anwendung.

Die SOW erhält gleichzeitig mit diesem Gebührenbescheid eine Aufstellung aller Anliegerbeiträge. Sofern die veranlagte Grundstücksgröße 700 qm nicht übersteigt, zahlt die SOW genau 50 % der Anliegerbeiträge direkt an die Gemeindekasse Wenden.

Bei größeren Grundstücken wird der Gesamt-Anliegerbeitrag auf 700 qm herunter gerechnet und von diesem Ergebnis 50 % an die Gemeindekasse überwiesen.

Der Anlieger erhält eine Abrechnungsinformation der SOW, aus der hervorgeht, wie viel er noch vom ursprünglichen Betrag (i.d.R. 50 %) an die Gemeindekasse zu zahlen hat.

Das Zahlungsziel für die SOW und die Anlieger beträgt 1 Monat nach Rechnungsstellung der Gemeinde Wenden.

Gemäß Satzungen der Gemeinde Wenden und den Gesetzen nach KAG und BauGB kann die Gemeinde Wenden mit Beginn der Baumaßnahmen eines Straßenausbaus eine Vorausleistung der Anlieger über die zu erwartenden Erschließungs- bzw. Ausbaukosten von jedem Anlieger per Bescheid einfordern, sofern die endgültige Fertigstellung der Baumaßnahme in den nächsten zwei Jahren zu erwarten ist.

Hier wird in der Regel ein Vorbescheid und danach ein Bescheid an die Anlieger gerichtet.

Im Falle einer solchen "Vorveranlagung" für die Kosten der Baumaßnahme wird der Anlieger auch von der SOW mit einem "Pauschalbetrag" sofort auf Grundlage der 700-qm-Regelung der Förderrichtlinien der SOW gefördert, der bei ungefähr 2/3 der zu erwartenden Endrechnung durch die Gemeinde Wenden an den Anlieger liegen wird.

Nach Zustellung des Endbetrages durch die Gemeinde Wenden wird dieser Betrag mit der "Vorausleistung" der SOW gemäß Förderrichtlinien der SOW verrechnet.

Fehlende Förderungen werden dem SOW-Mitglied überwiesen. Möglicherweise offene "Mehrzahlungen" durch die SOW werden dem SOW-Mitglied in Rechnung gestellt. Dies dürfte allerdings eine Ausnahme sein.

Dennoch wird die SOW bei einer "Vorveranlagung" nur dann den 2/3-Förderbeitrag an die Gemeinde Wenden überweisen, wenn die optionale Lastschrifterklärung für den Fall einer zu hohen Förderung durch die SOW, nach bekannt werden der Abschlussabrechnung, vom SOW-Mitglied bei der pauschalen Förderung zuvor unterzeichnet wurde.

Der Anlieger unterschreibt bei jeder Förderung (auch „pauschaler Förderung“) einen Vertrag mit der SOW, in dem er sich bereit erklärt, ab dem Zeitpunkt der Förderung so lange Mitglied in der SOW zu bleiben, bis der geförderte Betrag bei der SOW ausgeglichen ist. Dies gilt auch für seine Rechtsnachfolger.

Eine Mehrfachförderung (z.B. bei Eckgrundstücken) ist möglich und es besteht darauf sogar der Anspruch eines SOW-Mitgliedes.

Dies und Folgendes ist in der Satzung und den Förderrichtlinien der SOW geregelt.

- Demnach kann nur das Mitglied gefördert werden, welches zum Zeitpunkt einer Förderung mindestens 2 Jahre zuvor Mitgliedsbeiträge gezahlt hat.
- Nachdem öffentlich bekannt wurde, dass bestimmte Straßen in naher oder ferner Zukunft ausgebaut werden, verhängt der SOW-Vorstand per Beschluss in der Regel einen straßenbeschränkten Aufnahmestopp, auch wenn der Zeitraum des geplanten Ausbaus mehr als 2 Jahre in der Zukunft geplant ist, um das Solidaritätsprinzip nicht zu gefährden.
- Die Mitgliedschaft in der SOW ist grundstücksbezogen. Es besteht die Möglichkeit für Mehrfachmitgliedschaften für mehrere Grundstücke und Eigentumswohnungen, wenn verschiedene Flurstücke räumlich nicht zusammenhängend sind. Dennoch kann pro Flurstück nur eine Förderung nach dem 700 qm-Prinzip erfolgen.
- Bei Verkauf, Vererbung oder Überschreibung eines Grundstückes ist ein Übernahmeantrag vom alten auf ein neues Mitglied erforderlich, da immer nur das SOW-Mitglied gefördert wird, welches auch namentlich von der Gemeindeverwaltung veranlagt wurde.
- Als förderberechtigtes Mitglied zählt nur der/diejenige, der seit Beginn der Mitgliedschaft ohne Unterbrechung seine Mitgliedsbeiträge bezahlt hat. Der Vorstand kontrolliert dies spätestens bei der Förderung. Das Mitglied selbst und nicht der Vorstand sind für die regelmäßigen Zahlungseingänge verantwortlich. Bei Nichteinhaltung der regelmäßigen Zahlungen verliert das SOW-Mitglied seinen Förderanspruch und die zuvor gezahlten Beiträge an die Solidargemeinschaft. Die SOW-Mitgliedschaft erlischt bei "Nichteinhaltung" dieser Regelung dann automatisch und bedarf keiner weiteren Information an das Mitglied durch den Vorstand. Alle vergangenen Ansprüche erlöschen automatisch. Alle Forderungen aus vergangenen Förderungen durch die SOW bleiben jedoch rechtskräftig erhalten.
- Wenn in einem "Mehrfamilienhaus" verschiedene Eigentumswohnungen bestehen, ist für jede Mitgliedschaft/Eigentumsverhältnis eine separat SOW-Mitgliedschaft für den "Förderungsfall" erforderlich, auch wenn ursprünglich eine "Einzelmitgliedschaft" für das gesamte Grundstück bzw. die Wohneinheit in der Vergangenheit des SOW-Mitgliedes bestand. Gleiches gilt bei Teilungen der Grundstücke und Wohnungen. Entscheidend für die Förderung ist die SOW-Mitgliedschaft in Verbindung mit der Veranlagung der Gemeinde Wenden auf das bei der SOW angemeldete Grundstück/Eigentumswohnung (Anteil am Grundstück) sowie auf das von der Gemeinde Wenden veranlagte Grundstück als Ganzes (Flurstück).

Weitere Informationen im Internet unter

<http://sow.huensborn.com>