

STRASSENBAU- UND ERHALTUNGSBEITRAG



1. Rechtliche Grundlagen für die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen

Im § 5 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) schreibt der Gesetzgeber vor, dass die Kosten für die Herstellung, den Aus- und Umbau, Verbesserung, Erweiterung und Erneuerung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie deren Nebenanlagen wie z. B. Gehwege, Radwege, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung und Straßenbegleitgrün zu bestimmten Anteilen jeweils von der Gemeinde und den Eigentümern der er-

schlossenen Grundstücke getragen werden müssen. Er begründet dies mit dem besonderen Erschließungsvorteil des Anliegers.

Die gemeindlichen Ausbaubeitragssatzungen regeln alle weiteren Bestimmungen zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen.

Die Kommune beteiligt sich am Kostenaufwand mit einem Anteil, der die Vorteile der Allgemeinheit für die Inanspruchnahme der Einrichtung angemessen berücksichtigt.

Hierfür werden die Einrichtungen in Kategorien eingeteilt. Im Wesentlichen werden drei Kategorien unterschieden. Der von den Anliegern zu tragende Anteil am beitragsfähigen Aufwand richtet sich nach den jeweiligen Satzungen der Kommunen.

In der **Gemeinde Guteneck** gilt derzeit die Straßenausbaubeitragssatzung vom 03.06.2011:

Straßenkategorie	Fahrbahn	restl. Anlagen
Anliegerstraße	30 %	30 %
Haupterschließungsstraße	55 %	40 %
Hauptverkehrsstraße	75 %	50 %

Dies Satzung kann jederzeit in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Nabburg, Oberer Markt 16, 92507 Nabburg, während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

2. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen, für die ein Ausbaubeitrag erhoben werden kann, sind insbesondere

- Anliegerstraße (Straßen, die ganz überwiegend der Erschließung der Grundstücke dienen)
- Haupterschließungsstraßen (Straßen, die der Erschließung von Grundstücken und gleichzeitig dem durchgehenden innerörtlichen Verkehr dienen und nicht Hauptverkehrsstraßen sind)
- Hauptverkehrsstraßen (Straßen, die ganz überwiegend dem durchgehenden innerörtlichen und/oder überörtlichen Durchgangsverkehr dienen)
- verkehrsberuhigte Bereiche (als Mischfläche gestaltete Straßen, die in ihrer ganzen Breite von Fußgängern benutzt werden dürfen und gleichzeitig dem Fahrzeugverkehr dienen)
- Fußgängerbereiche (Straßen, die in ihrer ganzen Breite dem Fußgängerverkehr dienen, auch wenn eine -zeitweise- Nutzung mit Kraftfahrzeugen zugelassen ist)

3. Aufwendungen (verteilungsfähig)

Der Straßenausbauaufwand umfasst insbesondere

- die Kosten für den Erwerb und die Freilegung (z. B. Beseitigung von Bewuchs, Gebäuden, Altlasten etc.) der benötigten Grundstücksflächen
- die Kosten für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung der in der gemeindlichen Baulast stehenden öffentlichen Einrichtungen mit ihren Bestandteilen (Straße mit Radweg und Bürgersteig) einschließlich ihrer Entwässerung und Beleuchtung
- die Kosten für die Herstellung der Grünflächen
- die Kosten für notwendige Anpassungsmaßnahmen (z. B. Anbindung an bereits bestehende Straßen, Wege und Plätze etc.)
- die Kosten für Ingenieurleistungen
- Finanzierungskosten

4. Beitragsverteilung

Der Straßenausbauaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. Die Kosten werden nach Abzug des Gemeindeanteils auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt.

Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der umlagefähige Straßenausbauaufwand auf alle erschlossenen Grundstücke nach der Grundstücksfläche verteilt. Bei zulässiger unterschiedlicher baulicher oder sonstiger Nutzung wird der umlagefähige Straßenausbauaufwand auf die Grundstücke verteilt, indem die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht wird. Der Nutzungsfaktor beträgt:

- bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist (z. B. Lagerplätze mit Sanitärräumen, Waschstraße etc.): 1,0
- bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss: 0,3

Beispiel:

Die Grundstücksfläche beträgt 1.000 qm. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, das drei Vollgeschosse hat.

Für das erste Vollgeschoss beträgt der Nutzungsfaktor 1,0. Für jedes weitere Vollgeschoss kommen nochmals 0,3 hinzu; das sind für das zweite Vollgeschoss 0,3 und für das dritte Vollgeschoss 0,3. Der Nutzungsfaktor beträgt hier somit 1,6 (= 1,0 + 0,3 + 0,3); die beitragspflichtige Grundstücksfläche ist mit 1.600 m² (= 1.000 x 1,6) anzusetzen.

Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit, mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt werden oder genutzt werden dürfen, werden mit 50 % der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen. Hierunter fallen z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze oder Dauerkleingärten. Für Grundstücke, auf denen eine private Grünfläche festgesetzt ist, werden mit 25 % der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.

Bei Grundstücken, die zu mehr als einem Drittel gewerblich genutzt werden oder genutzt werden dürfen, wird der ermittelte Nutzungsfaktor um 50 % erhöht. Hierunter fallen auch Grundstücke, die zu mehr als einem Drittel Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergt.

Beispiel:

Das vorherige Grundstück wird vollständig gewerblich genutzt. Der auf Grund der Nutzung ermittelte Nutzungsfaktor von 1,6 ist somit um 50 %, also um 0,8 (= $1,6 \times 50 \%$) zu erhöhen. In diesem Fall beträgt der Nutzungsfaktor somit 2,4 (= $1,6 + 0,8$).

Mehrfach erschlossen sind Grundstücke, die an zwei oder mehreren Erschließungsanlagen anliegen. Diese sind auch als Eckgrundstücke bekannt. Mehrfach erschlossene Grundstücke sind grundsätzlich zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig. Sie erhalten jedoch laut gemeindlicher Satzung eine Vergünstigung von einem Drittel auf die Grundstücksfläche, sofern keine überwiegende gewerbliche Nutzung vorliegt oder die Grundstücke nicht in einem Kern-, Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiet liegen. Damit sind sie, wenn sie an zwei Erschließungsanlagen (Straßen) liegen, in der Regel mit ca. einem Drittel höher belastet als andere Grundstücke.

Beispiel:

Die Grundstücksfläche beträgt 1.000 qm. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, das drei Vollgeschosse hat. Des Weiteren grenzt das Grundstück an zwei Straßen, für die jeweils ein Straßenausbaubeitrag erhoben wird. Somit errechnet sich die beitragspflichtige Grundstücksfläche wie folgt: Für das erste Vollgeschoss beträgt der Nutzungsfaktor 1,0. Für jedes weitere Vollgeschoss kommen nochmals 0,3 hinzu; das sind für das zweite Vollgeschoss 0,3 und für das dritte Vollgeschoss 0,3. Der Nutzungsfaktor beträgt hier somit 1,6 (= $1,0 + 0,3 + 0,3$); die beitragspflichtige Grundstücksfläche ist hier allerdings lediglich mit 1.067 m^2 (= $1.000 \times 1,6 \times 2/3$) anzusetzen. Gleiches gilt dann bei der Abrechnung des Ausbaubeitrages der zweiten Straße.

5. Beitragspflichtige Grundstücke

Grundsätzlich sind alle Grundstücke beitragspflichtig, die direkt an die Einrichtung (Straße usw.) angrenzen. Beitragspflichtig sind aber auch sog. Hinterliegergrundstücke. Diese Grundstücke grenzen nicht unmittelbar an die Straße an, können aber über ein anderes Grundstück, das direkt anliegt, betreten oder befahren werden.

6. Zeitpunkt der Beitragspflicht

Die Beitragsschuld entsteht mit dem Abschluss der Maßnahme, in den Fällen der Kostenspaltung mit dem Abschluss der Teilmaßnahme. Eine Maßnahme oder Teilmaßnahme ist abgeschlossen, wenn sie tatsächlich und rechtlich beendet und der Gesamtaufwand feststellbar ist. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, dass alle für die Ermittlung des Aufwandes erforderlichen Rechnungen vorliegen müssen. Daher kann ohne weiteres zwischen dem Ausbau der Einrichtung und der endgültigen Beitragserhebung ein längerer Zeitraum liegen.

7. Vorausleistungen

Sobald mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist, kann die Kommune Vorauszahlungen auf den zu erwartenden Straßenausbaubeitrag erheben. Die Berechnungen beruhen in diesem Fall auf Kostenschätzungen.

Bei der Endabrechnung werden die tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet. Die Vorauszahlungen werden auf diesen Beitrag angerechnet.

8. Beitragspflichtiger

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist. Mehrere Beitragspflichtige sind Gesamtschuldner. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

9. Verjährung des Beitrages

Der Beitrag verjährt, wenn die Kommune den Beitrag nicht innerhalb von vier Jahren nach Eintritt der Beitragspflicht einfordert. Zu erwähnen ist hier, dass die Verjährungsfrist mit Ablauf des Jahres zu laufen beginnt, in dem die Beitragspflicht entstanden ist.

Beispiel:

Die Beitragspflicht ist am 15. März 2009 entstanden. Die Verjährungsfrist beginnt mit Ablauf dieses Jahres (= 31.12.2009) zu laufen, also am 01.01.2010. Die Verjährungsfrist endet nach vier Jahren, also mit Ablauf des 31.12.2013. Somit wäre der Beitrag ab dem 01.01.2014 verjährt.

10. Wann ist die Zahlung fällig?

Der Straßenausbaubeitrag ist grundsätzlich innerhalb eines Monats nach Erhalt des Bescheides fällig.

Sollte die rechtzeitige Zahlung eine unbillige Härte darstellen, kann auf Antrag eine Stundung in Form einer Ratenzahlung gewährt werden. Für die Dauer der gewährten Stundung müssen Zinsen in Höhe von 0,5 % pro Monat erhoben werden. Unter Umständen kann auch die Eintragung einer Sicherungshypothek im Grundbuch auf Kosten des Schuldners erforderlich werden.

Wichtig: Bitte beachten Sie, dass trotz Einlegung eines Rechtsbehelfs die Forderung zum angegebenen Zeitpunkt fällig wird.

11. Beispiel für die Berechnung des Erschließungsbeitrages

Der Kommune sind für die Erneuerung einer Straße mit Gehweg einschließlich der Freilegung, der Straßenbeleuchtungsanlagen, der Straßenentwässerung und der Ingenieurleistungen Kosten in Höhe von 200.000 € entstanden.

Die Straße ist als Anliegerstraße klassifiziert.

Entsprechend der Straßenausbaubeitragssatzung der Gemeinde Guteneck beträgt der Anteil, denn die beitragspflichtigen Grundstückseigentümer zu tragen haben 30 % und damit 60.000 €

Für das Gebiet, in dem sich die abzurechnenden Grundstücke befinden existiert kein Bebauungsplan. Die jeweilige Grundstücksfläche wird mit einem „Multiplikator“ (Nutzungsfaktor) multipliziert, der die Zahl der tatsächlichen Vollgeschosse berücksichtigt (bei eingeschossiger Bebaubarkeit bzw. Bebauung 1,0; bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit bzw. Bebauung für jedes weitere Vollgeschoss + 0,3).

Die Gesamtgrundstücksfläche aller beitragspflichtigen Grundstücke beträgt unter Berücksichtigung der Nutzungsfaktoren 15.000 m².

Somit entfällt auf 1 m² Grundstücksfläche folgender Beitrag (Musterstraße):
60.000 € : 15.000 m² = 4,00 €/m²

Es errechnen sich für dieses Beispiel folgende Straßenausbaubeiträge:

Grundstück „Musterstraße 1“ (900 m²; 2 Vollgeschosse – EG + DG, Nutzungsfaktor 1,3):
 $900 \text{ m}^2 \times 1,3 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = 4.680,00 \text{ €}$

Grundstück „Musterstraße 2“ (700 m²; 3 Vollgeschosse – EG + OG + DG ; Nutzungsfaktor 1,6; mehrfach erschlossen; Ausbaubeitrag je qm bei der Lessingstraße 5,00 €):

Erschließungsbeitrag zur „Musterstraße“:

$700 \text{ m}^2 \times 1,6 \times \frac{2}{3} = 746,67 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = 2.986,68 \text{ €}$

Erschließungsbeitrag zur „Lessingstraße“:

$700 \text{ m}^2 \times 1,6 \times \frac{2}{3} = 746,67 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = 3.733,33 \text{ €}$

insgesamt: 6.720,01 €

Wichtiger Hinweis:

Diese Kurzinformation soll Ihnen einen Überblick über das Erschließungsbeitragsrecht geben und helfen, den Beitragsbescheid besser zu verstehen. Es handelt sich um eine stark vereinfachte Darstellung ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Für weitere Erläuterungen oder bei Detailfragen zu einer sie betreffenden Erschließungsbeitragsabrechnung steht Ihnen der Sachbearbeiter bei der Verwaltungsgemeinschaft Nabburg, Oberer Markt 16, 92507 Nabburg, gerne zur Verfügung.

Wir erläutern Ihnen gerne bei einem persönlichen Gespräch die Berechnungsgrundlagen und gewähren Ihnen Einblick in die Abrechnungsunterlagen. Bitte nutzen Sie die Möglichkeit einer Terminvereinbarung.