

**Information über den
wiederkehrenden Straßenausbaubeitrag**



Stadt Nieder-Olm

Die wichtigsten Fragen rund um den „Wiederkehrenden Straßenausbaubeitrag (WKB)“

Was ist ein Abrechnungsgebiet/eine Abrechnungseinheit?

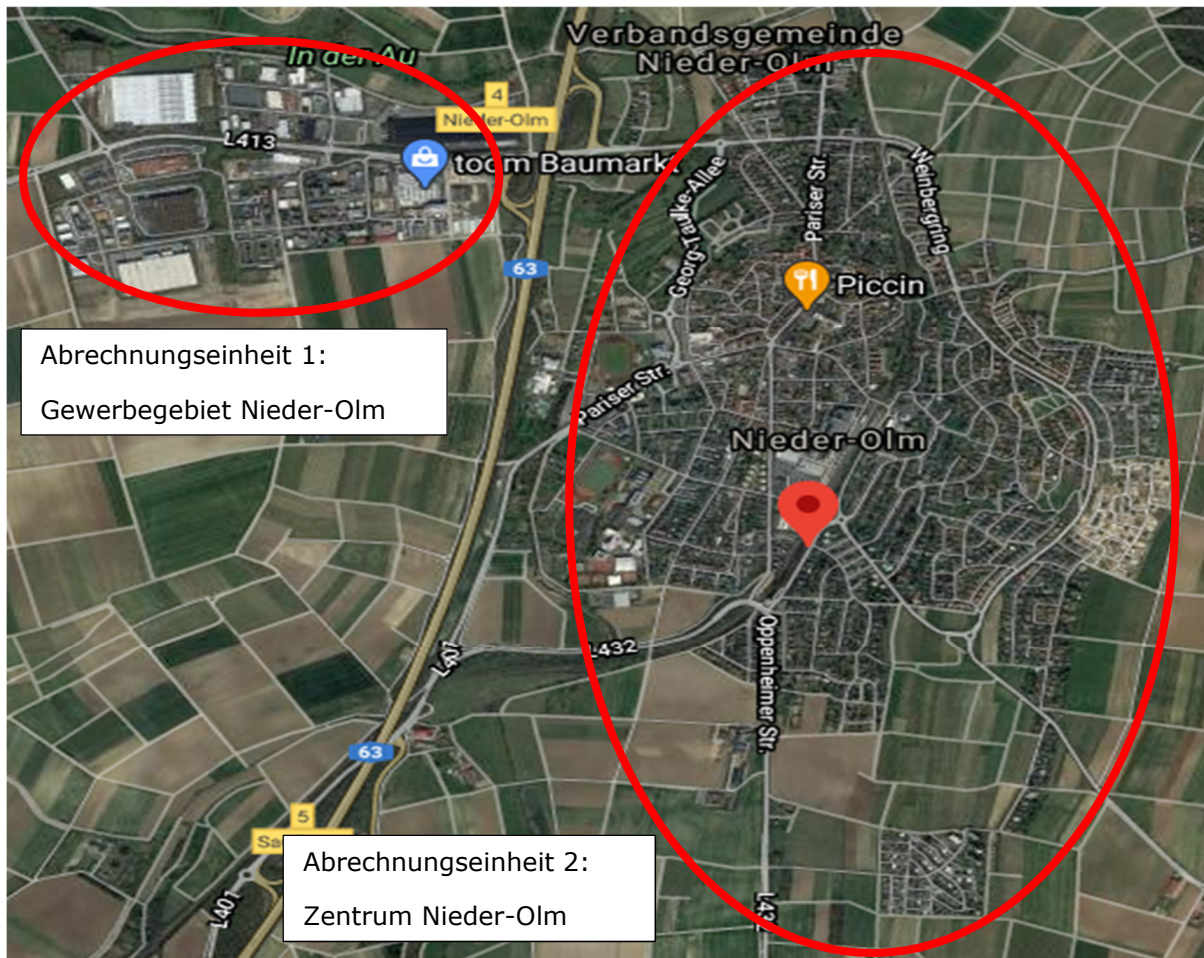
Ein Abrechnungsgebiet kann das gesamte Gebiet der Stadt oder aber einzelne Teile der Stadt sein (Stadtteile). Dies ist von der Struktur einer jeweiligen Stadt abhängig und ist nicht automatisch mit dem Stadtgebiet gleichzusetzen. Daher kann ein Stadtgebiet auch nicht willkürlich in Abrechnungsgebiete festgesetzt werden, sondern muss nach der geltenden Rechtsprechung dazu in einzelne Abrechnungsgebiete eingeteilt werden. Bei kleineren Kommunen, die aus einem zusammenhängenden Stadtteil bestehen, besteht die Möglichkeit, das gesamte Gebiet der Stadt zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen.

Beim wiederkehrenden Beitrag verschmelzen alle Verkehrsanlagen innerhalb eines Abrechnungsgebietes zu einer einzigen Verkehrsanlage, so dass alle Eigentümer von Grundstücken Ausbaubeiträge zu zahlen haben, die durch das komplette Straßennetz innerhalb eines Abrechnungsgebietes erschlossen werden, unabhängig davon, ob an der Verkehrsanlage des eigenen Grundstücks Straßenausbaumaßnahmen durchgeführt werden oder nicht.

Da sich der Kreis der beitragspflichtigen Grundstücke erweitert, sinkt die Beitragsbelastung pro m², mit der Folge, dass es zu einer signifikanten Absenkung der Beitragshöhe im Vergleich zum Einmalbeitrag kommt. Andererseits kann es allerdings dazu kommen, dass ein beitragspflichtiger Grundstückseigentümer für den Ausbau anderer Straßen in der Abrechnungseinheit zu wiederkehrenden Beiträgen herangezogen wird, die „eigene“ Straße aber keine Ausbaumaßnahme erfährt.

Die rechtliche Begründung zur Aufteilung oder Nicht-Aufteilung des Stadtgebietes in Abrechnungsgebiete sind Bestandteil der jeweiligen Satzung.

Beispiel der Aufteilung für die Stadt Nieder-Olm:



Wie ist der wiederkehrende Straßenausbaubeitrag zu zahlen?

Zu Beginn eines Kalenderjahres können für Abrechnungsgebiete, in denen Straßenausbaumaßnahmen geplant sind, Vorausleistungsbescheide in Höhe der geschätzten Straßenbaukosten festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um einen „Jahresbetrag“.

Am Ende des Abrechnungsjahres (Stichtag 31.12), wird dann berechnet, ob die tatsächlichen Kosten, die in dem abgelaufenen Kalenderjahr entstanden sind, höher oder niedriger sind als die Vorausleistung, so dass sich entweder ein Guthaben oder eine Nachzahlung für den Grundstückseigentümer ergibt. Dieses Guthaben bzw. die Nachzahlung wird dann mit der Vorausleistung für das nächste Kalenderjahr verrechnet, soweit in diesem Kalenderjahr überhaupt Kosten für Straßenausbaumaßnahmen anfallen. In diesen Fällen wird ein Guthaben an den Beitragsschuldner ausgezahlt oder eine Nachzahlung für das Vorjahr als endgültiger Beitragsbescheid festgesetzt. Werden im Abrechnungsgebiet in einem Kalenderjahr keine Ausbaumaßnahmen durchgeführt, werden auch keine wiederkehrenden Beiträge erhoben.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit auf die Erhebung einer Vorausleistung zu verzichten und lediglich eine Festsetzung des endgültigen Ausbaubeitrages nach Feststellung sämtlicher beitragsfähiger Aufwendungen vorzunehmen. In der Regel wird dies an der Höhe der Baukosten bemessen

Müssen Grundstückseigentümer jedes Jahr wiederkehrende Straßenausbaubeiträge bezahlen?

Nein! Wiederkehrende Straßenausbaubeiträge müssen nur gezahlt werden, wenn in dem Abrechnungsgebiet, in dem sich das beitragspflichtige Grundstück befindet, im Kalenderjahr auch tatsächlich Straßenausbaumaßnahmen durchgeführt werden und hierfür Kosten in Rechnung gestellt werden.

Der WKB ist für die Kommunen nicht als eine Art „Spardose“ zu betrachten, in der Beiträge für zukünftige Straßenausbaumaßnahmen gesammelt werden können. Stichtag ist immer der 31.12. des abgelaufenen Jahres.

Die Erfahrung und die finanziellen Mittel der Stadt haben gezeigt, dass in einem Kalenderjahr höchstens 1 bis 2 Ausbaumaßnahmen stattfinden können (der Anteil der Stadt sowie der wiederkehrende Beitrag für die stadteigenen Grundstücke müssen, wie beim Einmalbeitrag auch, ebenfalls von der Stadt finanziert werden). Weiterhin ist die Stadt bei der Durchführung von Ausbaumaßnahmen meist auch auf Fördermittel angewiesen.

Ist die Höhe des wiederkehrenden Beitrages jedes Jahr gleich?

Nein! Die Höhe des WKB errechnet sich in jedem Jahr neu. Diese ist zum einen abhängig von den Kosten, die in einem Jahr innerhalb eines Abrechnungsgebietes anfallen und andererseits von der Summe der beitragspflichtigen Grundstücksflächen (z.B. Wegfall von Artzuschlägen, Grundstücke die aus der Verschonung kommen).

Müssen auch wiederkehrende Beiträge gezahlt werden, wenn bereits vor wenigen Jahren Erschließungs- oder Ausbaubeiträge gezahlt wurden?

Die Stadt hat die Möglichkeit, Grundstücke, die in den letzten Jahren zu Erschließungsbeiträgen, Ausbaubeiträgen oder Ausgleichsbeträgen nach BauGB (Sanierungsgebiet) herangezogen wurden, von der Entrichtung wiederkehrender Ausbaubeiträge zu verschonen. Die gesetzlich vorgeschriebene Höchstdauer der Verschonung beträgt 20 Jahre.

Die Stadt kann dazu eine Satzung zur Verschonung von Abrechnungsgebieten gemäß § 14 der Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen der Stadt erlassen. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Grundstücke, die bereits einmalige Beiträge gezahlt haben, bis maximal 20 Jahre zu verschonen. Favorisiert wird aktuell eine Übergangsregelung nach folgendem Umfang der einmaligen Belastung:

- EUR 0,01 bis	1,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	1 Jahre
- EUR 1,01 bis	2,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	2 Jahre
- EUR 2,01 bis	3,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	3 Jahre
- EUR 3,01 bis	4,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	4 Jahre
- EUR 4,01 bis	5,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	5 Jahre
- EUR 5,01 bis	6,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	6 Jahre
- EUR 6,01 bis	7,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	7 Jahre
- EUR 7,01 bis	8,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	8 Jahre

- EUR 8,01 bis 9,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	9 Jahre
- EUR 9,01 bis 10,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	10 Jahre
- EUR 10,01 bis 11,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	11 Jahre
- EUR 11,01 bis 12,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	12 Jahre
- EUR 12,01 bis 13,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	13 Jahre
- EUR 13,01 bis 14,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	14 Jahre
- EUR 14,01 bis 15,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	15 Jahre
- EUR 15,01 bis 16,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	16 Jahre
- EUR 16,01 bis 17,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	17 Jahre
- EUR 17,01 bis 18,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	18 Jahre
- EUR 18,01 bis 19,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	19 Jahre
- mehr als EUR 19,01/m ² gewichtete Grundstücksfläche	-	20 Jahre

Die tatsächlichen Regelungen der Stadt entnehmen Sie bitte der jeweiligen Verschonungssatzung.

Müssen Grundstückseigentümer in einem Abrechnungsgebiet auch für die Erschließung eines Neubaugebietes oder für Unterhaltungsmaßnahmen mitbezahlen?

Nein! Zunächst muss erst einmal zwischen Erschließung und Ausbau unterschieden werden. Bei der Erschließung handelt es sich um die erstmalige Herstellung einer Straße, wofür Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch gezahlt werden müssen.

Beim Ausbau werden Beiträge für die Erneuerung, Erweiterung, Verbesserung oder dem Umbau einer bereits erstmalig hergestellten (bestehenden) Straße gezahlt.

Kosten für die Unterhaltung von Straßen sind von der Stadt zu tragen, zum Beispiel Ausbesserungen von Schlaglöchern, Austausch einer defekten Straßenlampe.

Werden die Kosten für den Ausbau einer Straße in voller Höhe auf die Grundstückseigentümer umgelegt?

Nein! Die Stadt trägt, so wie beim Einmalbeitrag auch, einen Teil der Kosten, den sogenannten Gemeindeanteil oder Anteil der Stadt. Der Mindestanteil der Stadt beträgt 20 v.H.

Die verbleibenden Kosten werden nach eingehender Überprüfung (nicht alle Kosten sind umlagefähig) auf die Beitragspflichtigen umgelegt.

Müssen Eigentümer einer Eigentumswohnung oder Teileigentümer eines Grundstückes für das gesamte Grundstück bezahlen?

Nein! Alle Eigentümer werden lediglich in Höhe ihres Teileigentumsanteils laut Grundbuch bei der Beitragsveranlagung veranlagt, nicht aber für die gesamte Grundstücksfläche.

Kann der Wiederkehrende Straßenausbaubeitrag auf den Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung umgelegt werden?

Nein! Sowohl wiederkehrende Ausbaubeiträge als auch Einmalbeiträge dürfen laut Rechtsprechung mehrerer Gerichte nicht auf Mieter umgelegt werden.

Ich bin Anlieger einer Klassifizierten Straße (Bundes-, Landes- oder Kreisstraße). Muss ich bei einer Umstellung vom Einmalbeitrag auf den WKB weiterhin nur für den Ausbau der Nebenanlagen (Gehweg und Beleuchtung) Beiträge zahlen?

Nein! Dies liegt daran, dass sich der beitragsrelevante Stadteil nicht mehr an der einzelnen Straße orientiert, sondern am gesamten Straßennetz im Abrechnungsgebiet. Dies wurde von der Rechtsprechung (OVG Rheinland-Pfalz und Verwaltungsgericht Neustadt) mehrfach bestätigt.

Wie wird der Wiederkehrende Straßenausbaubeitrag für ein Grundstück ermittelt?

Zunächst wird ein Beitragssatz pro m² beitragspflichtiger Grundstücksfläche wie folgt ermittelt:

Die umlagefähigen Kosten der Straßenausbaumaßnahme innerhalb eines Abrechnungsgebietes abzüglich des Anteils der Stadt, der für dieses Abrechnungsgebiet in § 5 der Ausbaubeitragssatzung zur Erhe-

bung von wiederkehrenden Beiträgen festgelegt ist, ergeben die beitragsfähigen Kosten. Diese beitragsfähigen Kosten werden dann durch die gesamten beitragspflichtigen Grundstücke eines Abrechnungsbereiches geteilt und ergeben so einen Beitragssatz pro m² beitragspflichtiger Grundstücksfläche. Dieser ermittelte Beitragssatz wird anschließend mit der beitragspflichtigen Grundstücksfläche / gewichtete Fläche Ihres Grundstückes multipliziert und ggfs. entsprechend des Miteigentumsanteils am Grundstück aufgeteilt.

Beispiel mit 25 % Vollgeschosszuschlag und 10 % Gewerbezuschlag bei Mischnutzung sowie 20 % bei reiner Gewerbenutzung (unter Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates):

Beispiel 1:	Beispiel 2:	Beispiel 3:
Wohngrundstück mit 1 VG	Wohnen und Gewerbe	ausschl. Gewerbe
800 m ² Grundstücksfläche	800 m ² Grundstücksfläche	800 m ² Grundstücksfläche
200 m ² VG-Zuschlag (25%)	200 m ² VG-Zuschlag (25%)	200 m ² VG-Zuschlag (25%)
	80 m ² Artzuschlag (10 %)	160 m ² Artzuschlag (20 %)
1.000 m ² gewichtete Fläche	1.080 m ² gewichtete Fläche	1.160 m ² gewichtete Fläche

Welche Verteilungsmaßstäbe werden zur Ermittlung der beitragspflichtigen Grundstücke zugrunde gelegt?

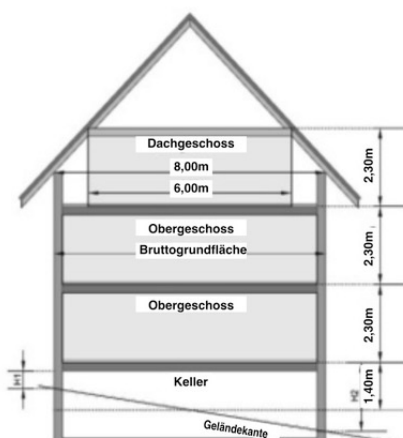
In der kommunalen Praxis wird in Rheinland-Pfalz mit zwei Beitragsmaßstäben gearbeitet. Das wäre zum einen der **Vollgeschossmaßstab** (Grundstücksgröße mit Zuschlägen oder Nutzungsfaktoren für Vollgeschosse) und zum anderen der **Geschossflächenmaßstab** (zulässige Geschossfläche). Des Weiteren gibt es einen Artzuschlag für gewerblich oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke. Die Verteilungsmaßstäbe werden dann nach der Grundstücksgröße, dem Maß der baulichen Nutzbarkeit (Vollgeschosse, Geschossfläche) und der Art der Nutzung (Wohnen/Gewerbe) festgelegt. Die Stadt hat den Maßstab der Nutzung in der Satzung festgelegt.

Wie berechnet sich der Vollgeschosszuschlag?

Meist ist gemäß der Ausbaubeitragssatzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen in der Stadt der Maßstab zur Ermittlung der beitragspflichtigen Grundstücksfläche die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse. Der Zuschlag je Vollgeschoss muss in der Satzung festgelegt werden, z.B. 25 v.H. je Vollgeschoss. Vollgeschosse im Sinne der Regelung der Satzung sind Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung. Dabei ist anzumerken, dass sich der Vollgeschosszuschlag auf die gesamte Grundstücksfläche berechnet und sich nicht auf die Wohnfläche des jeweiligen Gebäudes bezieht.

Ein Dachgeschoss ist demnach ein Vollgeschoss, wenn es über ¾ oder mehr der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist. Berücksichtigt wird jedoch nur die Fläche, die eine Höhe von mindestens 2,30 m misst.

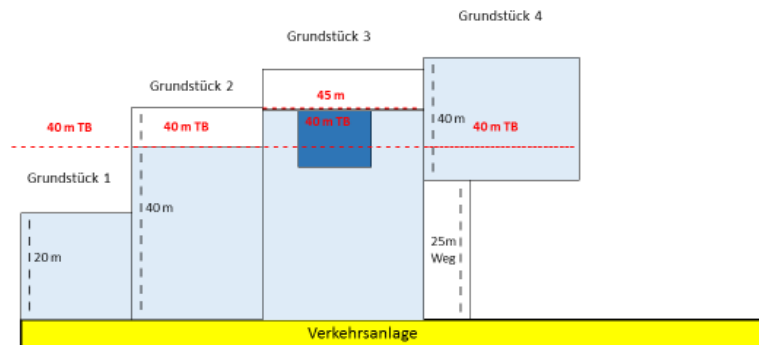
Ein Keller ist ein Vollgeschoss, wenn seine Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Darüber liegende Geschosshöhen betragen 2,30 m.



Was ist eine Tiefenbegrenzung?

Die Tiefenbegrenzung ist die Abgrenzung vom Innen- zum Außenbereich bei einem Grundstück. Diese Regelung findet bei Grundstücken Anwendung, die eine Tiefe von mehr z.B. als 40 m (gemessen von der Straßenfront) aufweisen. Diese Grenze ist ebenfalls in der Satzung festzulegen.

Der Grundstücksteil, der hinter dieser 40 m-Begrenzung liegt, wird bei der Berechnung der beitragspflichtigen Grundstücksfläche nicht mit einbezogen. Liegt das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes findet die Tiefenbegrenzung keine Anwendung. Hier wird die beitragspflichtige Fläche über die Grundflächenzahl ermittelt.



-Das Schaubild ist nicht maßstabsgetreu-

Erläuterungen:

Grundstück 1: Grundstück wird mit der gesamten Grundstücksfläche (blaue Fläche) zu Beiträgen herangezogen, da es innerhalb der Tiefenbegrenzung (TB) liegt.

Grundstück 2: Grundstück wird mit der Grundstücksfläche innerhalb der Tiefenbegrenzung 40 m zu Beiträgen herangezogen.

Grundstück 3: Bebautes Grundstück. TB geht durch das Wohngebäude und somit verschiebt sich die Tiefenbegrenzungslinie bis zur hinteren Grenze des Wohngebäudes.

Grundstück 4: Das unbebaute Grundstück wird durch einen Weg erschlossen. In diesem Fall wird die TB ab der Grundstücksgrenze des Weges berechnet. Das heißt, das gesamte Grundstück (40 m Tiefe) ist zu Beiträgen heranzuziehen. .

Wofür wird der gewerbliche Nutzungszuschlag (Artzuschlag) berechnet?

Grundstücke, die in einem Industrie- oder Gewerbegebiet liegen oder die ausschließlich gewerblich genutzten Grundstücke in sonstigen Baugebieten werden mit einem festzulegenden Zuschlag belastet. Grundstücke, die teilweise gewerblich genutzt werden erhalten ebenfalls einen Zuschlag. Dieser Zuschlag ist jedoch geringer als für die ausschließlich gewerblich genutzten Grundstücke. Grund hierfür ist die typisierte höhere bzw. teilweise höhere Nutzung der Straße gegenüber der einfachen Wohnnutzung.

Gemäß Satzung werden für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten die Maßstabsdaten (gewichtete Grundstücksflächen) z.B. um 20 v.H. erhöht. Dies gilt entsprechend für ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Stadtteile (§ 34 Baugesetzbuch).

Bei teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) in sonstigen Baugebieten und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Stadtteilen (§ 34 Baugesetzbuch) erhöhen sich die Maßstabsdaten dann z.B. um 10 v.H.

MUSTERBERECHNUNG

Diese Veranschaulichung soll einen ersten Überblick über die Berechnung der wiederkehrenden Beiträge geben.

Hierbei handelt es sich um keine konkreten Zahlen.

Aus Erfahrungen der anderen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde liegt der Beitragssatz zwischen bisher 0,20 € und maximal 0,40 € pro gewichtete Beitragsfläche und ist immer abhängig vom umlagefähigen Aufwand.

Beispiele für Beitragssätze entsprechend der umlagefähigen Kosten:

Baukosten	Anteil der Stadt 30%	umlagef. Aufwand	beitragspfl. Fläche m ²	Beitragssatz
500.000,00 €	150.000,00 €	350.000,00 €	2.500.000	0,14 €
1.000.000,00 €	300.000,00 €	700.000,00 €	2.500.000	0,28 €
2.000.000,00 €	600.000,00 €	1.400.000,00 €	2.500.000	0,56 €

Die Beitragssatz pro m² wird mit der gewichteten beitragspflichtigen Fläche (zzg. Zuschläge) berechnet!

Beispiele für verschiedene Beitragsberechnungen:

EFH mit 2 Stockwerken, 300 m² Grundstücksfläche

- Ist Grundstück im B-Planbereich richtet sich der Zuschlag je Vollgeschoss nach gültigem Bebauungsplan, andernfalls nach der Umgebungsbebauung. Im nachfolgenden Beispiel werden 2 Vollgeschosse angenommen.

Fläche lt. GB	Beitragssatz	Vollgeschosszuschlag	A-Zuschlag	Beitrag
300 m ²	0,56 €	50 % (2*0,25 %)	-	252 €
300 m ²	0,28 €	50 % (2*0,25 %)	-	126 €
300 m ²	0,14 €	50 % (2*0,25 %)	-	63 €

MFH mit 3 Wohneinheiten je 80m², 500 m² Grundstücksfläche

Alternative a)

- Es kommt nicht auf die Wohneinheiten, sondern auf die Vollgeschosse an. Wir gehen daher von **2 Vollgeschossen mit einem Eigentümer** aus (wiederkehrenden Beiträge können nicht auf Mieter umgelegt werden, es zahlt immer der Eigentümer)

Fläche lt. GB	Beitragssatz	Vollgeschosszuschlag	A-Zuschlag	Beitrag
500 m ²	0,56 €	50 % (2*0,25 %)	-	420 €
500 m ²	0,28 €	50 % (2*0,25 %)	-	210 €
500 m ²	0,14 €	50 % (2*0,25 %)	-	105 €

Alternative b)

- Bei 3 Eigentümern mit jeweils **1/3 Wohnungseigentumsanteil** auf eigenem Grundbuchblatt. Es kommt nicht auf die Größe der Wohnung an, sondern auf den Wohnungseigentumsanteil, welcher im Grundbuch definiert ist. Berechnung für **einen Eigentümer**:

Fläche lt. GB	Beitragssatz	Vollgeschosszuschlag	A-Zuschlag	Beitrag
500 m ²	0,56 €	50 % (2*0,25 %)	-	420 € / 3 = 140 €
500 m ²	0,28 €	50 % (2*0,25 %)	-	210 € / 3 = 70 €
500 m ²	0,14 €	50 % (2*0,25 %)	-	105 € / 3 = 35 €