

# Sanierung der Sudetenstraße und Memeler Straße



**INFORMATIONSV ERANSTALTUNG  
ZUR STRAßEN- UND KANALERNEUERUNG**

**AM 13.05.2015  
IM PFARRSAAL DER PFARRGEMEINDE MÖMLINGEN**

# Zustand der Straßen



Sudetenstraße



Memeler Straße



# Rechtsgrundlagen (1)



- ◆ Die Bayerische Verfassung gewährt den Gemeinden das Recht, ihren eigenen Finanzbedarf durch die Erhebung öffentlicher Abgaben zu decken.
- ◆ Neben einem gewissen Anteil am Steueraufkommen und staatlichen Zuweisungen sind diese eine wichtige Einnahmequellen für die Kommunen.
- ◆ Ohne kommunale Abgaben könnten die Kommunen viele ihrer Aufgaben und Projekte gar nicht finanzieren.

# Rechtsgrundlagen (2)



- ◆ Rechtsgrundlage für die Erhebung kommunaler Abgaben ist eine örtliche Abgabesatzung. Straßenausbaubeiträge werden aufgrund des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes erhoben.
- ◆ Das Kommunale Abgabengesetz schreibt in Bayern vor, dass die Gemeinden für die Erneuerung und Verbesserung der Ortsstraßen Beiträge erheben „sollen“.
- ◆ Der Verwaltungsgerichtshof hat entschieden, dass ein Bürgerbegehren zur Aufhebung einer erlassenen Straßenausbaubeitragsatzung nicht zulässig ist, weil das Wort „sollen“ wie ein „müssen“ zu lesen sei.
- ◆ Die Gemeinden sind regelmäßig verpflichtet, eine Straßenausbaubeitragsatzung zu erlassen und die danach automatisch entstehenden Beitragspflichten mittels Bescheid abzurechnen.

# Rechtsgrundlagen (3)



- ◆ Die Gemeinde erhebt für die in ihrer Baulast stehenden öffentlichen Einrichtungen Beiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes und der Satzung der Gemeinde Mömlingen über die Erhebung von Beiträgen zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung von Straßen, Wegen, Plätzen, Parkplätzen, Grünanlagen und Kinderspielplätzen.

- „Ausbaubeitragssatzung“ -

# Rechtsgrundlagen (4)



- ◆ Dieser Beitrag wird für bebaute, bebaubare, gewerblich genutzte, gewerblich nutzbare oder sonstig nutzbare Grundstücke erhoben, die aus der Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Einrichtungen einen besonderen Vorteil ziehen können.
- ◆ Die Beitragsschuld entsteht mit dem Abschluss der Maßnahme, d.h. wenn die Maßnahme tatsächlich und rechtlich beendet und der Gesamtaufwand feststellbar ist. Der Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- ◆ Die Gemeinde beteiligt sich an dem Aufwand mit einem Anteil, der die nicht nur unbedeutenden Vorteile der Allgemeinheit für die Inanspruchnahme der Einrichtung angemessen berücksichtigt.

# Rechtsgrundlagen (5)



## Beitragsschuldner

- ◆ 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.

# Übersichtsplan





# Verteilung des Aufwands (1)



- ◆ Die Memeler Straße (Anliegerstraße) hat eine andere Verkehrsbedeutung als die Sudetenstraße (Haupterschließungsstraße) von der sie abzweigt. Somit handelt es sich um zwei getrennte Anlagen.
- ◆ In der Gesetzgebung wird auf die Einrichtung abgestellt, wobei unter Einrichtung der gesamte Straßenzug, d.h. die einzelne Anlage, verstanden wird. Somit ist eine Abrechenbarkeit im Rahmen der einzelnen Anlage gegeben.

# Verteilung des Aufwands (2)



## ◆ Teilstreckenausbau:

Bei einem Teilstreckenausbau liegt nur dann eine beitragsfähige Erneuerung- oder Verbesserung vor, wenn die betroffene Teilstrecke mindestens **ein Viertel** der gesamten Straßenlänge umfasst.

Bei einem beitragsfähigen Teilstreckenausbau ist der Ausbauraufwand auf alle erschlossenen Grundstücke umzulegen, die an der Einrichtung anliegen.

# Verteilung des Aufwands (3)



## ◆ Anliegerstraßen

Straßen, Wege und Plätze, die ganz oder überwiegend der Erschließung der Grundstücke dienen.

In diese Straßenkategorie ist die Memeler Straße klassifiziert.

## ◆ Haupterschließungsstraße

Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken und gleichzeitig dem durchgehenden innerörtlichen Verkehr dienen und nicht Hauptverkehrsstraßen sind.

In diese Straßenkategorie ist die Sudetenstraße klassifiziert.

# Verteilung des Aufwands (4)



## Beteiligung

<b>Straßenkategorie</b>	<b>Einrichtung</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Anlieger</b>
Anliegerstraße	Fahrbahn	20 %	80 %
	Gehwege	20 %	80 %
Haupt- erschließungs- straße	Fahrbahn	50 %	50 %
	Gehwege	35 %	65 %

# Verteilung des Aufwandes (5)



- ◆ Als Grundstücksfläche gilt, soweit ein Bebauungsplan besteht, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt.
- ◆ Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.
- ◆ Ist im Einzelfall eine höhere Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zulegen.

# Verteilung des Aufwands (6)



## Besonderheit

### ◆ Gewerbegrundstücke:

als gewerblich genutzt oder nutzbar gilt ein Grundstück, wenn es zu mehr als einem Drittel Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergt,

bei diesen Grundstücksflächen wird der Nutzungsfaktor um 0,5 erhöht

# Verteilung des Aufwands (7)



- ◆ **Beispiel:** 400 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einem dreigeschossigem Wohnhaus, über 2/3 der Fläche ist gewerblich genutzt

Berechnung der beitragspflichtigen Fläche:

400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche x 2,1 Nutzungsfaktor  
(1,6 für dreigeschossig bebautes Grundstück  
+ 0,5 gewerbliche Fläche)

= 840 m<sup>2</sup> beitragspflichtige Fläche

# Verteilung des Aufwands (8)



## ◆ Eckgrundstücke:

Grundstücke, die von mehr als einer Einrichtung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Einrichtung nur mit 55 v. H. anzusetzen;  
Ausnahme Gewerbegrundstücke



# Verteilung des Aufwands (9)



- ◆ Beispiel: 400 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einem zweigeschossigem Wohnhaus, liegt an zwei Straßen an

Berechnung der beitragspflichtigen Fläche:

$$\begin{aligned} & 400 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} \times 1,3 \text{ Nutzungsfaktor} \\ & \quad (\text{ für zweigeschossig bebautes Grundstück } ) \\ & = 520 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} \text{ davon } 55 \text{ v.H. (Eckgrundstück)} \\ & \quad = \underline{286 \text{ m}^2 \text{ beitragspflichtige Fläche}} \end{aligned}$$

# Sudetenstraße



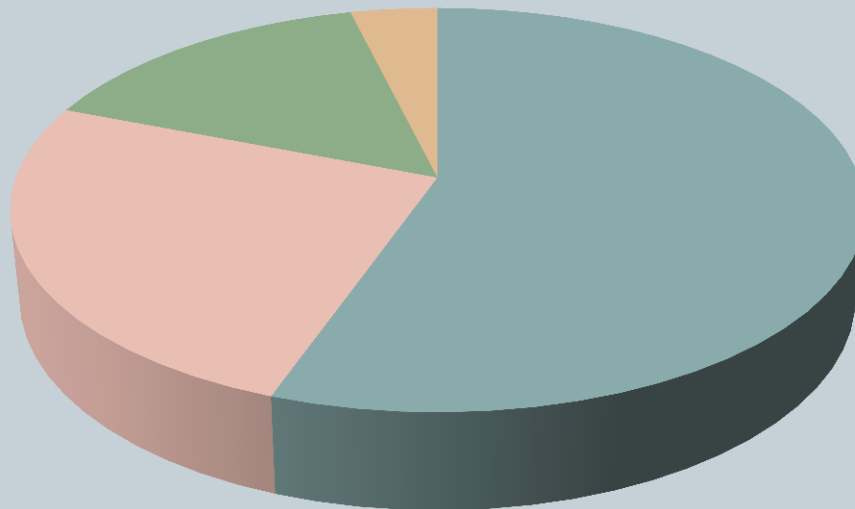
Los	Geschätzte Gesamtkosten	Umlagefähig (Kanal 25%, Wasser 0%)	Anteil Bürger (50%/65%)
Straßenbau (50%/65%)	777.000,00 €	777.000,00 €	466.000,00 €
Baunebenkosten (Straßenbau)	117.000,00 €	117.000,00 €	70.000,00 €
Beleuchtung	62.000,00 €	62.000,00 €	40.000,00 €
Kanal	357.000,00 €	89.000,00 €	58.000,00 €
Baunebenkosten (Kanal)	54.000,00 €	13.500,00 €	8.800,00 €
Wasser	246.000,00 €	- €	- €
	<b>1.613.000,00 €</b>	<b>1.058.500,00 €</b>	<b>642.800,00 €</b>

# Verteilung der Kosten



## Sudetenstraße

Gesamtkosten: 1.613.000 €



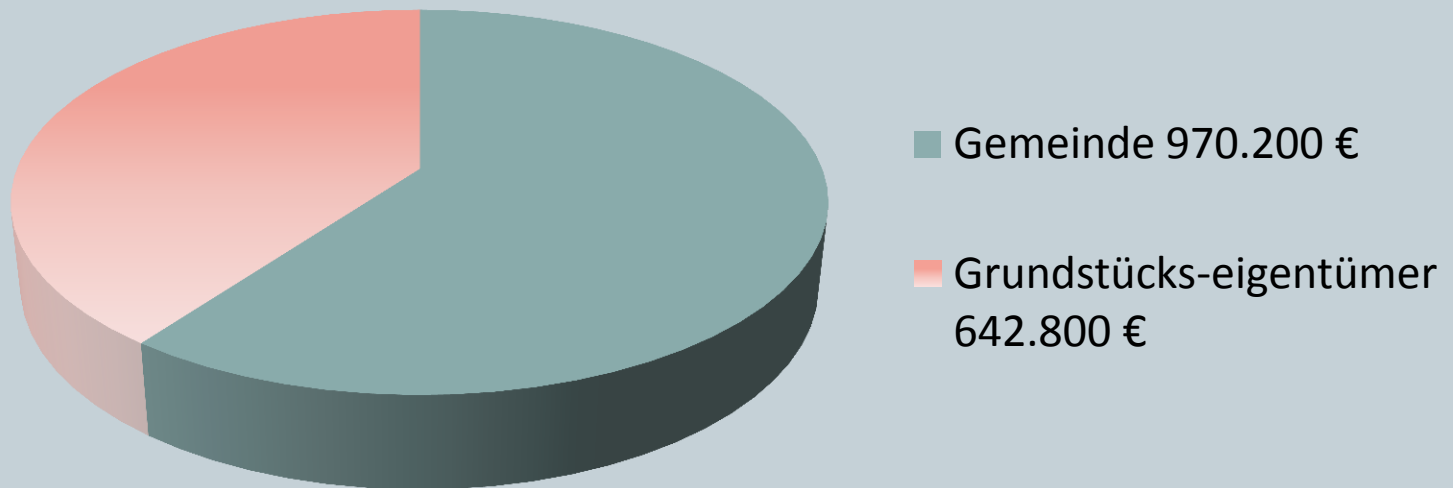
■ Straße	894.000 €
■ Kanal	411.000 €
■ Wasser	246.000 €
■ Beleuchtung	62.000 €

# Verteilung der Kosten



## Sudetenstraße

Gesamtkosten: 1.613.000 €



# Berechnungsbeispiel (1)



- ◆ Nach Abzug des Gemeindeanteils verbleibende **geschätzte** Gesamtkosten in Höhe von ca. 642.800,00 €, welche durch die ermittelten **fiktiven** Grundstücksflächen von ca. 71.000 m<sup>2</sup> dividiert wird.
- ◆ Bei den **fiktiven** Grundstücksflächen wurde weder Geschoßfläche, Eckgrundstücksvergünstigung oder Gewerbezuschlag noch die Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt.
- ◆ Die **fiktiven** Kosten je m<sup>2</sup> Flächeneinheit würden somit ca. 9,00 € betragen.
- ◆ Bei einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> könnten ca. 4.500,00 € an Straßenausbaubeiträgen anfallen.

# Memeler Straße



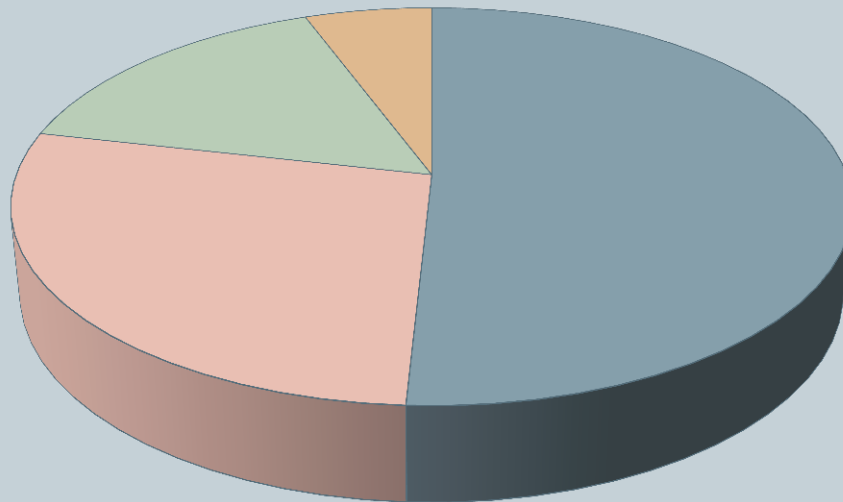
Los	Geschätzte Gesamtkosten	Umlagefähig (Kanal 25%, Wasser 0%)	Anteil Bürger (80%)
Straßenbau	101.000,00 €	101.000,00 €	81.000,00 €
Baunebenkosten (Straßenbau)	15.000,00 €	15.000,00 €	12.000,00 €
Beleuchtung	13.000,00 €	13.000,00 €	10.400,00 €
Kanal	55.000,00 €	14.000,00 €	11.000,00 €
Baunebenkosten (Kanal)	8.200,00 €	2.000,00 €	1.600,00 €
Wasser	36.000,00 €	- €	- €
	<b>228.200,00 €</b>	<b>145.000,00 €</b>	<b>116.000,00 €</b>

# Verteilung der Kosten



## Memeler Straße

Gesamtkosten: 228.200 €



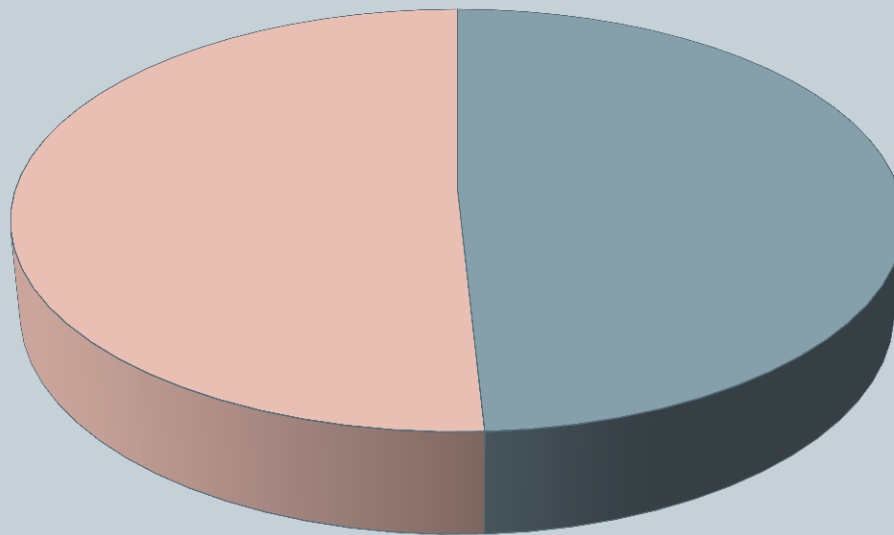
■ Straße	116.000 €
■ Kanal	63.200 €
■ Wasser	36.000 €
■ Beleuchtung	13.000 €

# Verteilung der Kosten



## Memeler Straße

Gesamtkosten: 228.200 €



■ Gemeinde	112.200 €
■ Grundstückseigentümer	116.000 €



## Berechnungsbeispiel (2)



- ◆ Nach Abzug des Gemeindeanteils verbleibende **geschätzte** Gesamtkosten in Höhe von ca. 116.000,00 €, welche durch die ermittelten **fiktiven** Grundstücksflächen von ca. 4.779 m<sup>2</sup> dividiert werden.
- ◆ Bei den **fiktiven** Grundstücksflächen wurde weder Geschoßfläche, Eckgrundstücksvergünstigung oder Gewerbezuschlag noch die Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt.
- ◆ Die **fiktiven** Kosten je m<sup>2</sup> Flächeneinheit würden somit ca. 24,00 € betragen.
- ◆ Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> könnten ca. 24.000,00 € an Straßenausbaubeiträgen anfallen.

# Wichtiger Hinweis:



Diese Präsentation soll Ihnen einen Überblick über das Straßenausbaubeitragsrecht geben und helfen, die Ermittlung der Kosten je Flächeneinheit und den späteren Beitragsbescheid besser zu verstehen.

Bitte beachten Sie, dass dies kein „Leitfaden zur mathematisch korrekten Beitragsberechnung von Beginn an“ sein kann, denn das Beitragsrecht ist immer an die Betrachtung von Einzelfällen gebunden; bereits ein weiteres, hier nicht erwähntes, Detail kann zu einer veränderten Betrachtungsweise führen.

Deshalb handelt es sich um eine stark vereinfachte unverbindliche Darstellung ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

# Dankeschön



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.

