

Sanierung der Gehren- und Hollerstraße



**INFORMATIONSV ERANSTALTUNG
ZUR STRAßEN- UND KANALERNEUERUNG**

**AM 27.05.2015
IM PFARRSAAL DER PFARRGEMEINDE MÖMLINGEN**

Rechtsgrundlagen (1)



- ◆ Den Gemeinden wird das Recht gewährt durch die Erhebung öffentlicher Abgaben ihren eigenen Finanzbedarf zu decken.
- ◆ Neben einem gewissen Anteil am Steueraufkommen und staatlichen Zuweisungen sind diese eine wichtige Einnahmequellen für die Gemeinde Mömlingen.
- ◆ Ohne kommunale Abgaben könnten die Gemeinde 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“.

Rechtsgrundlagen (3)



- ◆ 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 Straßenausbaubeitragssatzung zu erlassen und die danach automatisch entstehenden Beitragspflichten mittels Bescheid abzurechnen

Rechtsgrundlagen (4)



- ◆ 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 (5)



- ◆ 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.

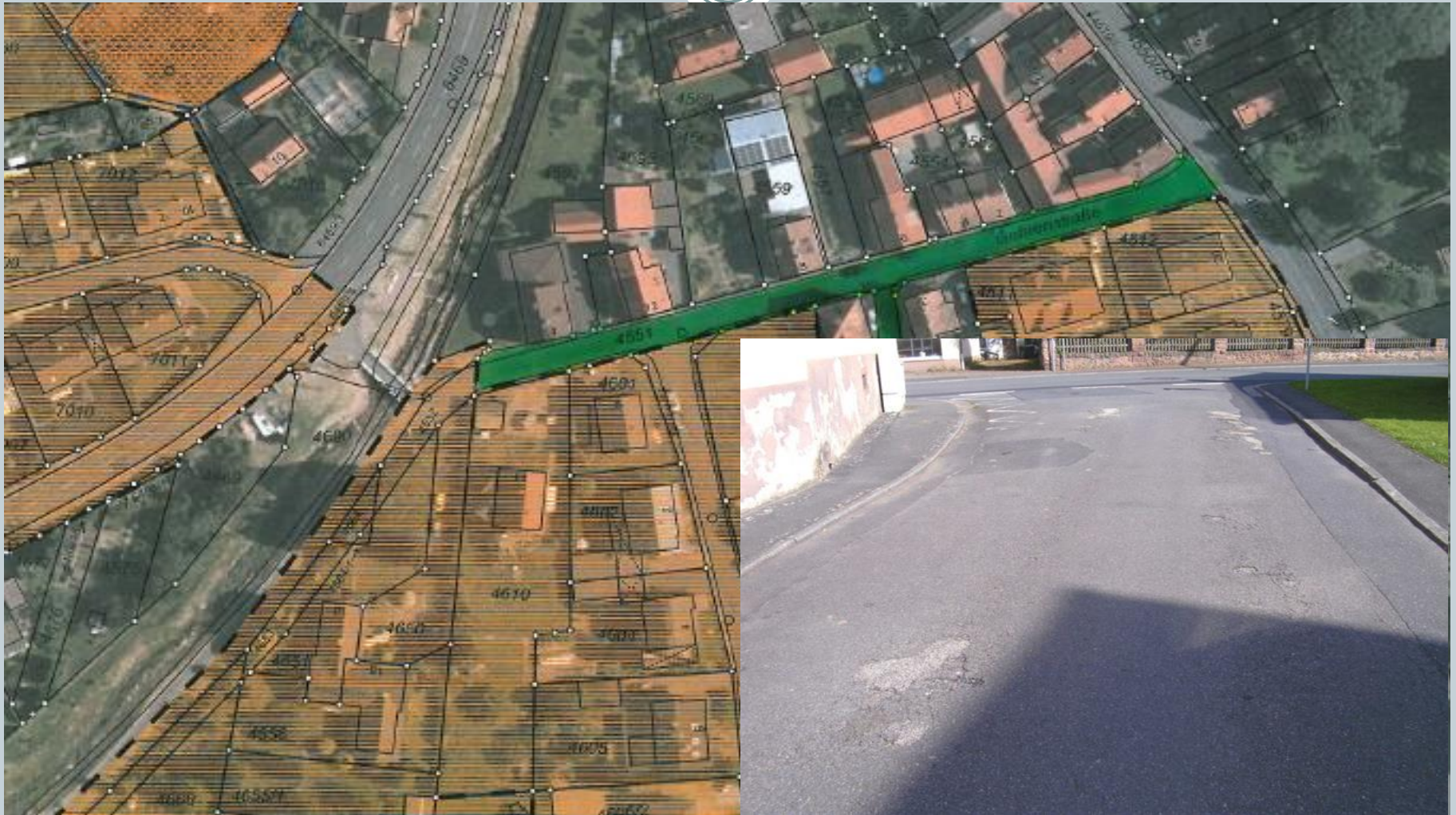
Rechtsgrundlagen (6)



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 Gehrenstraße



Verteilung des Aufwands (1)



- ◆ Die Gehrenstraße und die Hollerstraße sind von ihrer Verkehrsbedeutung als Anliegerstraßen klassifiziert.
- ◆ Anliegerstraßen
sind Straßen, Wege und Plätze, die ganz oder überwiegend der Erschließung der Grundstücke dienen.

Verteilung des Aufwands (1)



Beteiligung

Straßenkategorie	Einrichtung	Gemeinde	Anlieger
Anliegerstraße	Fahrbahn	20 %	80 %
	Gehwege	20 %	80 %

Verteilung des Aufwands (2)



- ◆ Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der ermittelte Aufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach den Grundstücksflächen verteilt.

- ◆ Bei unterschiedlicher zulässiger baulicher oder sonstiger Nutzung wird der ermittelte Aufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiete nach den Grundstücksflächen, vervielfacht mit einem Nutzungsfaktor, verteilt.
 - bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken 1,0
 - bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss 0,3

Verteilung des Aufwandes (3)



◆ Grundstücksfläche:

- ◆ Als Grundstücksfläche gilt, soweit ein Bebauungsplan besteht, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt.
- ◆ Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht, gilt die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m. Reicht die bauliche Nutzung darüber hinaus, so ist die Tiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

Verteilung des Aufwandes (4)



◆ Zahl der Geschoße:

- ◆ Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.
- ◆ In unbeplanten Gebieten ist die Zahl, der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- ◆ Ist im Einzelfall eine höhere Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zulegen.

Verteilung des Aufwands (5)



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.

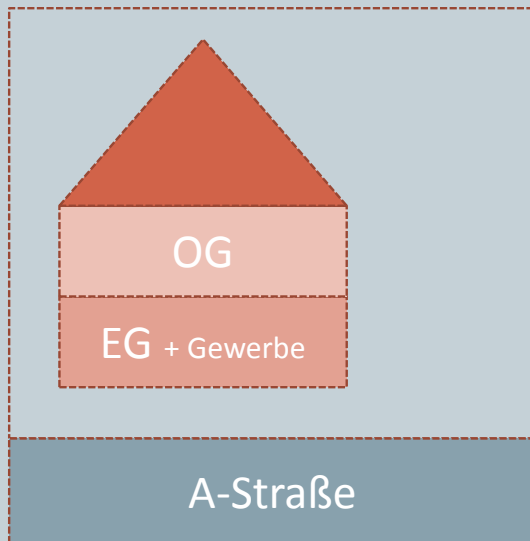
Bei diesen Grundstücksflächen wird der Nutzungsfaktor um 0,5 erhöht.

Verteilung des Aufwands (6)



- ◆ **Beispiel:** 400 m² großes Grundstück mit einem zweigeschossigem Wohnhaus, über 2/3 der Fläche ist gewerblich genutzt

Berechnung der beitragspflichtigen Fläche:



$$\begin{aligned} & 400 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} \times \\ & 1,8 \text{ Nutzungsfaktor} \\ & \text{(1,3 für zweigeschossig bebautem Grundstück} \\ & \text{+ 0,5 gewerbliche Fläche)} \\ & = \underline{720 \text{ m}^2 \text{ beitragspflichtige Fläche}} \end{aligned}$$

Verteilung des Aufwands (7)



◆ Eckgrundstücke:

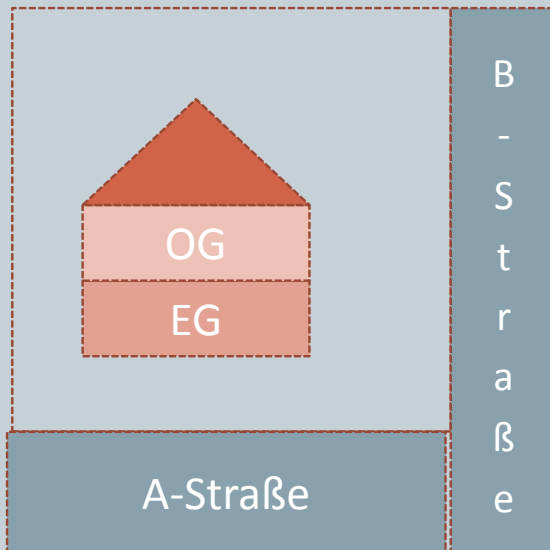
Grundstücke, die von mehr als einer Einrichtung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Einrichtung nur mit 55 v. H. anzusetzen;
Ausnahme Gewerbegrundstücke

Verteilung des Aufwands (8)



- ◆ **Beispiel:** 400 m² großes Grundstück mit einem zweigeschossigem Wohnhaus, liegt an zwei Straßen an

Berechnung der beitragspflichtigen Fläche:



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

Gehrenstraße



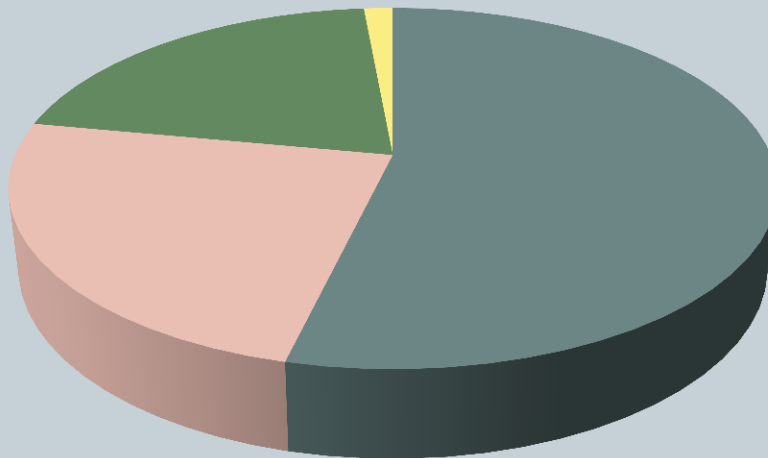
Los	geschätzte Gesamtkosten	Umlagefähig (Kanal 25%, Wasser 0%)	Anteil Bürger (80%)
Straßenbau	193.000,00 €	193.000,00 €	154.000,00 €
Baunebenkosten (Straßenbau)	29.000,00 €	29.000,00 €	23.000,00 €
Beleuchtung	6.000,00 €	6.000,00 €	5.000,00 €
Kanal	87.000,00 €	22.000,00 €	18.000,00 €
Baunebenkosten (Kanal)	13.000,00 €	3.000,00 €	2.400,00 €
Wasser	85.000,00 €	- €	- €
	413.000,00 €	253.000,00 €	202.400,00 €

Verteilung der Kosten



Gehrenstraße

Gesamtkosten: 413.000 €



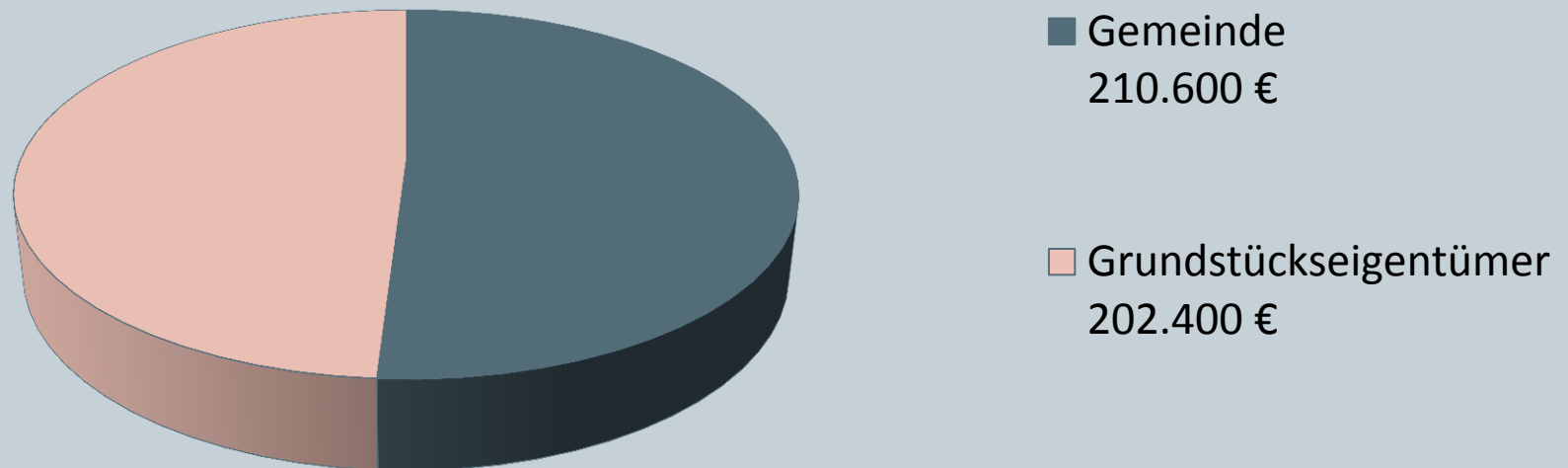
■ Straße	222.000 €
■ Kanal	100.000 €
■ Wasser	85.000 €
■ Beleuchtung	6.000 €

Verteilung der Kosten



Gehrenstraße

Gesamtkosten: 413.000 €



Berechnungsbeispiel (1)



- ◆ Nach Abzug des Gemeindeanteils verbleibende **geschätzte** Gesamtkosten in Höhe von ca. 202.400 €, welche durch die ermittelten **fiktiven** Grundstücksflächen von ca. 10.900 m² dividiert wird. Bei den **fiktiven** Grundstücksflächen wurde weder Geschoßfläche, Eckgrundstücksvergünstigung oder Gewerbezuschlag noch etwaige Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.
- ◆ Die **fiktiven** Kosten je m² Flächeneinheit würden somit ca. 18,50 € betragen.
- ◆ Bei einer Grundstücksgröße von 500 m² könnten ca. 9.250,00 € an Straßenausbaubeiträgen anfallen.

Hollerstraße



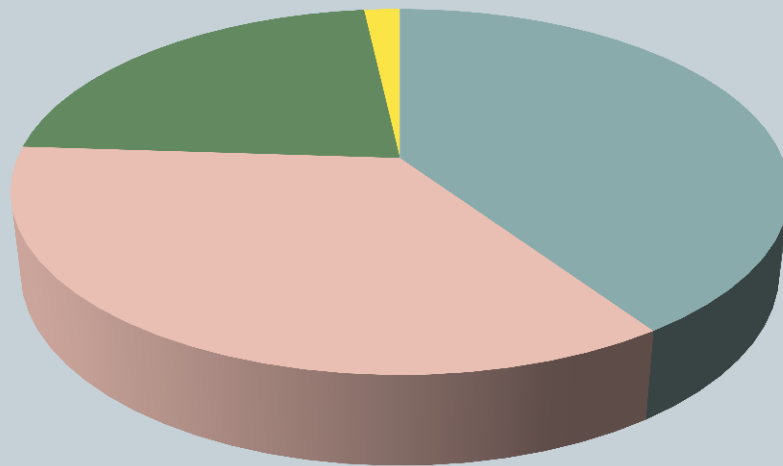
Los	geschätzte Gesamtkosten	Umlagefähig (Kanal 25%, Wasser 0%)	Anteil Bürger (80%)
Straßenbau	119.000,00 €	119.000,00 €	95.000,00 €
Baunebenkosten (Straßenbau)	18.000,00 €	18.000,00 €	14.000,00 €
Beleuchtung	6.000,00 €	6.000,00 €	5.000,00 €
Kanal	104.000,00 €	26.000,00 €	21.000,00 €
Baunebenkosten (Kanal)	16.000,00 €	4.000,00 €	3.000,00 €
Wasser	75.000,00 €	- €	- €
	338.000,00 €	173.000,00 €	138.000,00 €

Verteilung der Kosten



Hollerstraße

Gesamtkosten: 338.000 €



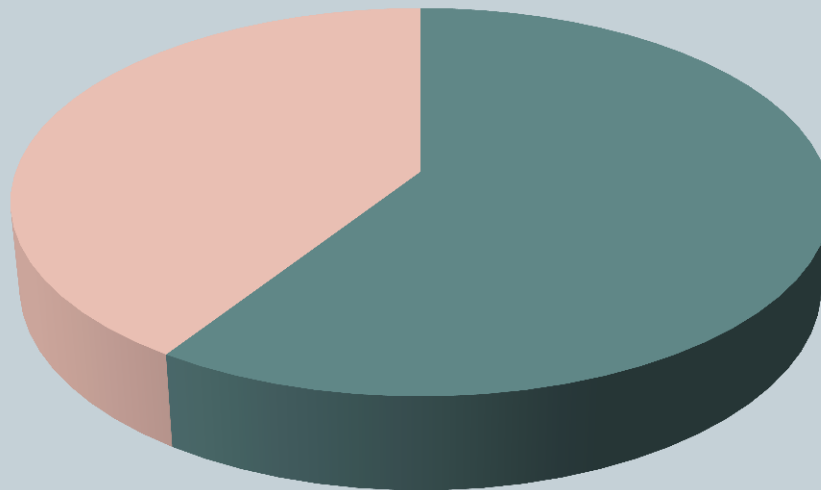
■ Straße	137.000 €
■ Kanal	120.000 €
■ Wasser	75.000 €
■ Beleuchtung	6.000 €

Verteilung der Kosten



Hollerstraße

Gesamtkosten: 338.000 €



■ Gemeinde
200.000 €

■ Grundstückseigentümer
138.000 €

Berechnungsbeispiel (2)



- ◆ Nach Abzug des Gemeindeanteils verbleibende **geschätzten** Gesamtkosten in Höhe von ca. 138.000€, welche durch die ermittelten **fiktive** Grundstücksflächen von ca. 4.200 m² dividiert wird. Bei den **fiktiven** Grundstücksflächen wurde keine Geschoßfläche, Eckgrundstücksvergünstigung oder Gewerbezuschlag berücksichtigt.
- ◆ Die **fiktiven** Kosten je m² Flächeneinheit würden somit ca. 33,00 € betragen.
- ◆ Bei einer Grundstücksgröße von 400 m² könnten ca. 13.000,00 € 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

