

Der Straßenbaubeitrag im Rahmen einer Straßenbaumaßnahme in der Stadt Velten



Der Begriff des Beitrages

Das Bundesverfassungsgericht (Beschluss v. 20.5.1959 – 1 BvL 1, 7/58 – BverfGE 9, 297, 299) hat den kommunalen Beitrag wie folgt umschrieben:

„Maßgebend ist der Gesichtspunkt der Gegenleistung. Das Gemeinwesen stellt eine öffentliche Einrichtung oder Anlage zur Verfügung und derjenige, der davon einen besonderen wirtschaftlichen Nutzen hat, soll durch eine einmalige Abgabe zu den Kosten ihrer Errichtung beitragen.“

Gesetzliche Grundlagen

Der Gesetzgeber, hier das Land Brandenburg, hat in § 8 Kommunalabgabengesetz formuliert, dass Beiträge erhoben werden können, aber bei den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen Beiträge erhoben werden sollen. Daraus resultiert, dass eine Pflicht zur Erhebung von Straßenbaubeiträgen besteht. Verfassungsrechtlich ist diese Anordnung des Landesgesetzgebers unbedenklich. Auch ist zu bedenken, dass weder die erstmalige Herstellung noch ein späterer Ausbau allein aus dem Steueraufkommen einer Kommune finanzierbar wäre. Ohne eine angemessene Beteiligung der Bürger durch Beiträge an den bisher erfolgten Straßenbaumaßnahmen in der Stadt Velten hätten verschiedene Maßnahmen noch nicht realisiert werden können.

Den Rahmen gibt das Kommunalabgabengesetz vor, die Konkretisierung für die Erhebung des Beitrages in der Stadt Velten erfolgt in einer Satzung.

Die derzeit gültige Satzung hat den Titel „Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Velten (Straßenbaubeitragsatzung)“ und wurde in der Versammlung der Stadtverordneten am 19.05.2016 beschlossen (nachfolgend nur SBS genannt). Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Velten (25. Jg./Nr. 4 – Velten, 03.06.2016). Zwischenzeitlich war es notwendig eine Formulierung der Satzung zu ändern. So wurde im Amtsblatt für die Stadt Velten (25.Jg./Nr. 8 – Velten, 27.12.2016) die 1. Änderungssatzung zur Straßenbaubeitragsatzung bekannt gemacht. Der Beschluss dazu erfolgte in der Sitzung der Stadtverordneten am 08.12.2016.

Die tatsächliche Beitragspflicht entsteht mit der Abnahme der Maßnahme. In diesem Zeitpunkt entsteht die sachliche Beitragspflicht. Die zu diesem Zeitpunkt geltende Satzung über die Erhebung der Beiträge ist zur Berechnung der Maßnahme heranzuziehen.

Wer schuldet den Beitrag?

Beitragsschuldner können natürliche und auch juristische Personen des Privatrechts und des öffentlichen Rechts sein. Das Brandenburgische Kommunalabgabengesetz nennt als Beitragsschuldner die Grundstückseigentümer oder sofern das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, den Erbbauberechtigten. Es kann aber auch ein Nutzer im Sinne des § 9 Sachenrechtsbereinigungsgesetz an die Stelle des Eigentümers treten. Wer Eigentümer ist ergibt sich aus dem Grundbuch.

Die SBS enthält dazu die folgende Regelung:

§ 14 Beitragspflichtige

Abs. (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist.

...

Damit hat die Stadt Velten klargestellt, wer Beitragspflichtiger ist. Es kann bei einigen Fällen vorkommen, dass zwischen dem Entstehen der sachlichen Beitragspflicht (Bauabnahme nach VOB) und dem Entstehen der persönlichen Beitragspflicht (Bekanntgabe des Bescheides) ein Grundstücksverkauf stattgefunden hat. In den Fällen, in denen die Grundbuchumschreibung (z. B. vom Verkäufer zum Käufer) noch nicht vollzogen ist, bekommt demnach der Verkäufer den Beitragsbescheid. Etwaige im Kaufvertrag festgelegte Klauseln zur Zahlung von Beiträgen sind für die Stadt Velten nicht von Bedeutung, denn diese Vertragsabrede gilt nur zwischen dem Verkäufer und dem Käufer. Ist die Grundbuchumschreibung bereits erfolgt, ist der neue Eigentümer der Beitragspflichtige für die abgeschlossene Baumaßnahme, auch wenn er zum Zeitpunkt der Baumaßnahme noch nicht wußte, dass er möglicherweise mal Eigentümer von genau diesem Grundstück wird.

Was ist ein Grundstück und wann ist es erschlossen?

Entsprechend § 5 Abs. 2 SBS gilt der wirtschaftliche Grundstücksbegriff. Demnach gilt als Grundstück jeder demselben Eigentümer gehörende Teil der Grundfläche, die selbstständig baulich oder gewerblich genutzt werden kann. Ausgangspunkt für die Festlegung des wirtschaftlichen Grundstücks bleibt jedoch das Buchgrundstück. Ein Grundstück ist ein räumlich begrenzter Teil der Erdoberfläche, welches mit einer Flurstücknummer im Grundbuch auf einem Grundbuchblatt gebucht ist. Es können auf einem derartigen Grundbuchblatt auch mehrere Flurstücke eingetragen sein. Dann handelt es sich um ein Buchgrundstück. Dieses kann, wenn es erforderlich ist, um weitere Flächen vergrößert werden. Allerdings müssen in diesem Fall Vorteile durch die Ausbaumaßnahme erkennbar sein, auch wenn vielleicht nicht unbedingt eine selbstständige bauliche oder gewerbliche Nutzung möglich ist. Anders herum können aber auch größere Grundstücke in mehrere selbstständige Einheiten aufgeteilt werden, wenn jeweils auch eine selbstständige bauliche Nutzung möglich ist. Es ist jedoch regelmäßig zu bejahen, dass das Buchgrundstück mit seiner gesamten Fläche an der Aufwandsverteilung teilnimmt.

Ein Grundstück ist erschlossen, wenn auf der Fahrbahn der öffentlichen Straße bis zur Höhe des Grundstücks mit Fahrzeugen gefahren, dort gehalten und es von dort aus betreten werden kann. Ist das gegeben, ist das Grundstück an der Aufwandsverteilung zu beteiligen. An der ausgebauten Anlage muss eine vorteilsrelevante Inanspruchnahmemöglichkeit gegeben sein. Das kann auch für sogenannte Hinterliegergrundstücke, aber auch gefangene Hinterliegergrundstücke gelten. Bei derartigen Grundstücken begründet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht das Erschlossensein.

Anlagenbegriff und Straßentypen

Im Straßenbaubeitragsrecht werden Beiträge für Anlagen erhoben. § 1 SBS bezieht sich mit der Formulierung „...im Bereich von...“ auf den weiten Anlagenbegriff. Der weite Anlagenbegriff hat den Vorteil, dass auch selbstständig benutzbare Teilstrecken von Erschließungsanlagen Gegenstand einer einzeln geplanten Baumaßnahme sein können. Auf einen Abschnittsbildungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung kann dann verzichtet werden. Es wird hier von beitragsfähigen Anlagen gesprochen. Zu den Anlagen im Sinne der SBS gehören öffentliche Straßen, Wege und Plätze. Die abzurechnende Anlage muss dabei nicht identisch mit dem Straßennamen sein.

Grundsätzlich sind entsprechend ihrer Funktion verschiedene Straßentypen voneinander richtig abzugrenzen. Die Stadt Velten hat in der Satzung vier verschiedene Straßentypen beschrieben.

1. Anliegerstraße
2. Haupterschließungsstraße
3. Hauptverkehrsstraße
4. Verkehrsberuhigter Bereich

Wichtig ist bei der Beurteilung, dass die Einordnung nach der städtischen Verkehrsplanung und dem aufgrund dieser Planung verwirklichten Ausbauzustand erfolgt. Es ist daher abzuschätzen, welcher Straßentyp nach der Baumaßnahme erreicht wird. Beachtlich ist zudem die Einordnung in das Straßenverkehrsrecht, aber auch die tatsächlichen Verkehrsströme in der Anlage. Die Einordnung der Straßentypen entscheidet letztendlich darüber, wie hoch der städtische Anteil (Anteil der Allgemeinheit) und der Anliegeranteil (Anteil der erschlossenen Grundstückseigentümer) ist. Die einzelnen Prozentsätze sind in § 4 SBS geregelt. Die Anteilssätze sollen pauschal verdeutlichen, welchen Anteil die Allgemeinheit auf den verschiedenen Teileinrichtungen der Anlage am Straßenverkehr hat und inwieweit regelmäßig Anliegerverkehr auf den verschiedenen Teileinrichtungen von und zu den anliegenden Grundstücken zu erwarten ist. Die Anteile müssen untereinander systemgerecht und nachvollziehbar sein.

Die Anlagen bestehen aus verschiedenen Teileinrichtungen, z. B. Fahrbahn oder Gehwege, aber auch Beleuchtungseinrichtungen und Entwässerungseinrichtungen. Die Stadt kann sich auch dafür entscheiden, nur eine der Teileinrichtungen zu verbessern. So wurde bereits in vielen Straßen nur die Straßenbeleuchtung erneuert.

Abgrenzung der Beitragspflicht zur laufenden Unterhaltung und Instandsetzung

Zur laufenden Unterhaltung und Instandsetzung zählen alle Maßnahmen, die notwendig sind, um eine Straße oder auch einzelne Teileinrichtungen in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten. Es ist daher eindeutig, dass beispielsweise vergleichsweise unbedeutende Maßnahmen, wie das Ausbessern von begrenzten Schäden (Schlaglöcher, Risse oder Senken) an einer Fahrbahn dem Straßenunterhalt dienen und keine Beitragspflicht auslösen.

Wird auf einer Straße beispielsweise nur die Pflaster- oder Plattendecke ausgetauscht, geschieht dies im Wege der Unterhaltung. Sind allerdings auch tieferliegende Schichten, wie etwa die Trag- oder Frostschutzschicht von der Baumaßnahme betroffen, kann von einer beitragsfähigen Erneuerungsmaßnahme gesprochen werden. Je mehr vom Straßenkörper in der Tiefe und der flächenmäßigen Ausdehnung von der Maßnahme betroffen ist, umso eher löst das eine Beitragspflicht aus.

Allerdings ist hier auch zu beachten, dass es einerseits gewisse übliche Nutzungszeiten von Straßen bzw. Teileinrichtungen und andererseits Hinweise auf deren Verschleiß gibt. Es ist davon auszugehen, dass eine Straßenbeleuchtung eine übliche Nutzungsdauer von 30 Jahren hat. Ist bereits deutlich davor erkennbar, dass es einer Erneuerung bedarf, ist es fraglich, ob die Maßnahme dann schon beitragsfähig ist.

Beurteilung des Grundstückes nach Art und Maß der Nutzung

Jedes Grundstück in einem Abrechnungsgebiet ist nach der Art und des Maßes der jeweiligen Nutzung zu beurteilen. Unter Art der Nutzung ist die Verwendung der Grundstücke für bestimmte Zwecke zu verstehen. Das kann zum Beispiel die Verwendung des Grundstückes für Wohnzwecke oder Gewerbezwecke, aber auch die für landwirtschaftliche Nutzung sein. Unter dem Maß der Nutzung ist der Grad zu verstehen, in dem das einzelne Grundstück bebaut oder gewerblich genutzt werden darf. Diese Unterschiedlichkeiten werden mit den in der Satzung (§ 6 und § 7) festgelegten Nutzungsfaktoren dargestellt und können eben bei gewerblicher und industrieller Nutzung durch einen Zuschlag erhöht werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt den Nutzungsfaktor

Die Stadt Velten hat sich dafür entschieden, eine eigene Definition des Vollgeschossbegriffes in die Satzung aufzunehmen, um Verweise und Unklarheiten zu vermeiden. Dem Satzungsgeber ist das freigestellt. Demnach sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 über die Geländefläche hinausragt, Vollgeschosse. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.

Maßgeblich ist jedoch die Bebaubarkeit des Grundstückes. Wenn auf einem Grundstück ein Gebäude mit einem Vollgeschoss vorhanden ist, ist möglicherweise auch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen erlaubt. Hier ist die Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Stadtplanung der Stadt Velten notwendig, um die einzelnen Grundstücke im unbeplanten Innenbereich zu bewerten. In Gebieten mit Bebauungsplan hingegen ist das Höchstmaß der Nutzung in der Regel im Plan festgelegt.

Mehrfach erschlossene Grundstücke

Der Beitrag wird im Falle einer Mehrfacherschließung nur zu 2/3 erhoben. Eine Mehrfacherschließung kann gegeben sein, wenn das Grundstück ein Eckgrundstück ist. Aber auch ein Grundstück, welches zwischen zwei Straßen kann mehrfach erschlossen sein. Den daraus resultierenden Beitragsausfall trägt die Stadt Velten. Der Landesgesetzgeber hat im Kommunalabgabenrecht keine Regelung aufgenommen, dass die Städte und Gemeinden zur Entlastung von Grundstücken mit Mehrfacherschließungen die anfallenden Beiträge reduzieren können oder gar sollen. Die in der Stadt Velten geregelte Ermäßigung für mehrfach erschlossenen Grundstücke ist eine vorweggenommene Ermäßigung für Härtefälle.

beitragsfähiger Aufwand und umlagefähiger Aufwand

Der beitragsfähige Aufwand wird aus allen Kosten, die mit der Baumaßnahme in Zusammenhang zu bringen sind, ermittelt. Das sind alle Kosten, die zur Verwirklichung des Bauprogrammes notwendig sind. Es sind jedoch nicht immer alle Kosten beitragsfähig. Die Stadt muss zum Beispiel aus der Berechnung Positionen für Beweissicherungsgutachten oder Beschilderungskosten für neue Schilder herausnehmen. Der umlagefähige Aufwand ist der, der nach Abzug des städtischen Anteils auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt wird.

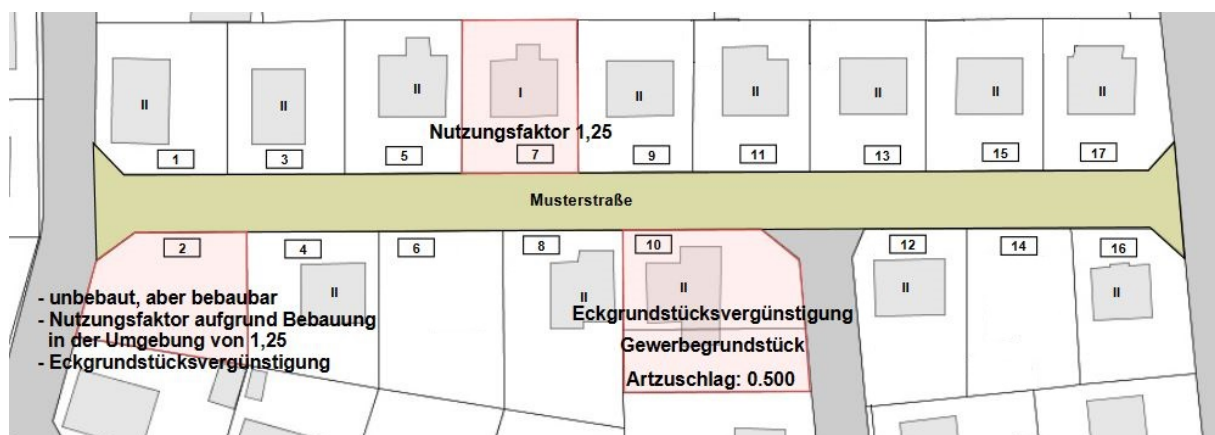
Bürgerinformation und Anliegerversammlungen

Die Stadt Velten ist bestrebt die betroffenen Anlieger einer Ausbaumaßnahme frühzeitig über die Planung zu informieren. Auch wird versucht anhand einer groben Kostenschätzung des Ingenieurbüros die voraussichtliche Höhe der Beiträge zu benennen. Das ist allerdings nur eine unverbindliche Orientierungshilfe. Die Maßnahmen sind zu diesem Zeitpunkt grundsätzlich noch nicht an eine Baufirma vergeben, so dass genaue Preise noch nicht bekannt sind.

Berechnungsbeispiel Grundstücke im Innenbereich

In dem Beispiel wird die Musterstraße ausgebaut. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 120.000,00 €. Nach Abzug der nicht umlagefähigen Kosten beträgt der beitragsfähigen Aufwand 100.000,00 €. Die Musterstraße ist eine reine Anliegerstraße. Das Gebiet ist als unbeplanter Innenbereich zu definieren (§ 34 BauGB). Der Anteil der Beitragspflichtigen am beitragsfähigen Aufwand beträgt 60 %. Der damit errechnete Betrag ist der umlagefähige Aufwand, der auf alle Grundstücke verteilt wird. Dafür ist die Maßstabsfläche im Vorfeld zu errechnen. Alle Grundstücke werden nach Art und Maß der Nutzung beurteilt. Alle einzelnen Flächen werden zu einer Gesamtmaßstabsfläche addiert.

Im Beispiel sind insgesamt 17 Grundstücke beitragspflichtig. Die Gesamtmaßstabsfläche aller Grundstücke beträgt 22.437,50 m² (siehe nachfolgende Tabelle).



Die einzelnen Maßstabsflächen errechnen sich so:

$$\text{Grundstücksgröße} \times (\text{Nutzungsfaktor} + \text{Artzuschlag}) = \text{Maßstabsfläche}$$

Hausnummer	Grundstücksgröße	Nutzungsfaktor	Artzuschlag	Maßstabsfläche in m ²
1	980	1,25		1.225,00
2	1.100	1,25		1.375,00
3	975	1,25		1.218,75
4	1.000	1,25		1.250,00
5	1.100	1,25		1.375,00

6	1.050	1,25		1.312,50
7	1.000	1,25		1.250,00
8	1.000	1,25		1.250,00
9	1.000	1,25		1.250,00
10	1.300	1,25	0,500	2.275,00
11	980	1,25		1.225,00
12	950	1,25		1.187,50
13	1.000	1,25		1.250,00
14	975	1,25		1.218,75
15	1.020	1,25		1.275,00
16	900	1,25		1.125,00
17	1.100	1,25		1.375,00
Gesamtmaßstabsfläche				22.437,50

Von 100.000,00 € ist der städtische Anteil von 40 % abzuziehen und durch die Gesamtmaßstabsfläche zu teilen, um den Beitragssatz je m² Maßstabsfläche zu ermitteln.

$$\text{Beitragssatz je m}^2 = \frac{(\text{Beitragsfähiger Anteil} - \text{Gemeindeanteil}) \text{ in Euro}}{\text{Maßstabsfläche in m}^2}$$

$$2,6740947 \text{ €} = \frac{60.000 \text{ €}}{22.462,50 \text{ m}^2}$$

Aus der Musterstraße werden zur Veranschaulichung drei Grundstücke ausgewählt.

Grundstück 2 (Eckgrundstück, unbebaut, aber bebaubar mit zwei Vollgeschossen)

Grundstücksgröße	980 m ²
Multipliziert mit dem Nutzungsfaktor	1,25
Maßstabsfläche	1.225 m ²
Multipliziert mit dem Beitragssatz	2,6740947 €
Beitrag	3.275,77 €
Abzug 1/3 wegen Eckgrundstück	2.183,84 €

Grundstück 7 (bebaut mit einem Vollgeschoss, bebaubar mit zwei Vollgeschossen)

Grundstücksgröße	1.000 m ²
Multipliziert mit dem Nutzungsfaktor	1,25
Maßstabsfläche	1.250 m ²
Multipliziert mit dem Beitragssatz	2,6740947 €
Beitrag	3.338,90 €

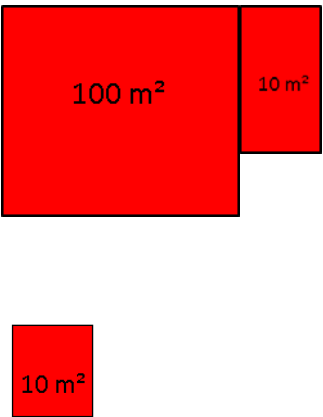
Grundstück 10 (Eckgrundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, bebaut mit zwei Vollgeschossen, gewerbliche Nutzung)

Grundstücksgröße	1.300 m ²
Multipliziert mit dem Nutzungsfaktor	1,25 + 0,5 = 1,75
Maßstabsfläche	2.275 m ²
Multipliziert mit dem Beitragssatz	2,6740947 €
Beitrag	6.083,57 €
Abzug 1/3 wegen Eckgrundstück	4.055,71 €

Berechnungsbeispiel bebautes Grundstück im Außenbereich

Liegt das bebaute Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB erfolgt die Berechnung auf eine andere Weise. Hier wird zur Berechnung die bebaute Fläche (Summe der Grundflächen der Gebäude) ermittelt und durch die Grundflächenzahl 0,2 geteilt (§ 5 Abs. 4 d) SBS i. V. m § 17 Baunutzungsverordnung). Das Verfahren ist komplexer und wird bei jedem betroffenen Grundstück individuell angewandt. Im nachfolgenden Beispiel liegt eine eingeschossige Bebauung im Außenbereich vor. Im Außenbereich ist grundsätzlich davon auszugehen, dass nicht gebaut werden darf. Daher ist die tatsächliche Bebauung heranzuziehen. Für die Flächen um die Gebäude herum ist der Nutzungsfaktor für Grün-, Acker und Gartenland (0,0333) maßgeblich.

Im Beispiel wurde nur die Beleuchtung einer Anliegerstraße erneuert. Der Beitragssatz je m² Maßstabsfläche liegt bei 1,244781 €.

<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>Grundstück 1.000 m²</p>  </div>	Grundstücksgröße	1.000 m ²
	Gebäudeflächen	120 m ²
	Fläche baulicher Nutzung	120 m ² / 0,2 = 600 m ²
	Nutzungsfaktor für Gebäude	1
	Maßstabsfläche bauliche Nutzung	600 m ²
	Restfläche Garten	400 m ²
	vervielfältigt mit Nutzungsfaktor	0,0333
	Maßstabsfläche sonstige Nutzung	13,32 m ²
	Summe beider Maßstabsflächen	613,32 m ²
	Vervielfältigt mit	1,244781 €

Ergibt den Beitrag

763,45 €

Bezahlung des Ausbaubeitrages

Nach Vergabe der Leistungen an einen Bauunternehmer wird anhand des Ausschreibungsergebnisses einschließlich der bis dahin bekannten Kosten die Beitragshöhe ermittelt und den Beitragspflichtigen als Ablösesumme angeboten. Es kann dann mit der Stadt Velten eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen werden, um sich von späteren der Beitragspflicht zu befreien. Etwaige Mehrkosten, welche im Laufe der Baumaßnahme durch unvorhersehbare Dinge entstehen, werden dann nicht nacherhoben, wenn die Ablösesumme bezahlt wurde. Andererseits zahlt die Stadt Velten auch kein Geld zurück, wenn sich herausstellen sollte, dass die Maßnahme günstiger wurde. Möchte der Beitragspflichtige das nicht, erfolgt die Erhebung des Beitrages bei größeren Maßnahmen nach Baubeginn mit einem Vorausleistungsbescheid und bei Bauende mit einem Endabrechnungsbescheid. Entsprechend des § 15 SBS ist der Betrag dann jeweils einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

Nach § 13 der SBS ist es möglich, wenn die Ansprüche aus dem Schuldverhältnis zur erheblichen Härte für den Beitragspflichtigen führen, den Beitrag ganz oder teilweise zu stunden, wenn der Anspruch dadurch nicht gefährdet ist. Dafür ist ein begründeter Antrag unter Angaben der persönlichen Einnahmen und Ausgaben notwendig. Die Stadt Velten stellt Ihnen ein Antragsformular zur Verfügung, welches dann mit den geeigneten Belegen (Kontoauszüge, Gehaltsabrechnungen, Bescheide etc.) eingereicht werden muss. Zinsen in Höhe von 6 % p. a. sind durch die die Stadt zu erheben.

Kostenersatz für die Herstellung von Zufahrten

Zumeist erfolgt bei einer Erneuerung von Fahrbahnen oder Gehwegen auch die Herstellung von Grundstückszufahrten. Die Abrechnung erfolgt auf der Grundlage des § 16 Brandenburgischen Straßengesetzes. Danach werden die tatsächlich verbauten Positionen der Schlussrechnung in der Menge jeder einzelnen Zufahrt ermittelt und als Kostenersatz erhoben. Der Kostenersatz kann nicht abgelöst werden, weil die gesetzliche Grundlage das nicht zulässt. Aus diesem Grund ist die Erhebung erst nach Fertigstellung der Zufahrt nach Aufmaß möglich.

Bei Fragen zur Berechnung von Ausbaubeiträgen steht Ihnen Frau Rücker unter 03304/379 134 oder ruecker@velten.de gern zur Verfügung. Viele Fragen oder auch Probleme lassen sich in persönlichen Gesprächen klären.

Diese Zusammenfassung und Erläuterung wurde nach bestem Wissen erarbeitet. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für mögliche Fehler wird keine Haftung übernommen. Die Ausführungen beziehen sich auf die Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Velten vom 19.05.2016 (Straßenbaubeitragsatzung) und der 1. Änderungssatzung zur Straßenbaubeitragsatzung vom 08.12.2016.