

**Die flächendeckende Einführung von
wiederkehrenden Straßenausbaubeiträgen
(nachfolgend wkB) in der VG Dierdorf
Gemeinde Großmaischeid
am 20.09.2023**

Neue Rechtslage

- **Landesgesetz vom 05. Mai 2020 mit folgenden Konsequenzen:**
 - **Einmalbeiträge für Verkehrsanlagen werden abgeschafft!**
 - **Einführung von wkB für Ausbaumaßnahmen ist Pflicht**
 - **§ 10 a Absatz 1 KAG – „Die Gemeinden/Städte erheben“**
- **wkB gilt für erstmalig hergestellte, öffentlich gewidmete und in der Baulast der Gemeinden/Städte stehenden Verkehrsanlagen**

Konsequenzen des wkB

- **wkB wird nur in Jahren erhoben, in denen die Gemeinde tatsächlich Geld für Ausbaumaßnahmen ausgibt → wkB ist keine Spardose!**
- **beim wkB zahlen alle Anlieger des jeweiligen Abrechnungsgebietes den gleichen Beitragssatz. Dies gilt auch für die Anlieger an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen (sogenannte klassifizierte Straßen)**

Konsequenzen des wkB

- nur der umlagefähige Ausbauaufwand, der bis zum 31.12. des abgelaufenen Kalenderjahres entstanden ist, wird umgelegt.
 - Kein Aufwand im maßgeblichen Abrechnungsjahr, kein wkB !
- die Beitragshöhe richtet sich nach dem konkreten Ausbauaufwand
- Verstetigung u. Absinken des bisher üblichen Einmalbeitragsniveaus
 - wkB sind öfter zu zahlen, allerdings in deutlich niedrigerer Beitragshöhe

Abgrenzung Erschließung und Ausbau

caspers mock

Anwälte

www.caspers-mock.de

- **Erschließung ist die erstmalige Herstellung einer Verkehrsanlage (VA)**
 - **VA in der Baulast der Ortsgemeinde/Stadt ist öffentlich gewidmet**
 - **Ortsgemeinde bzw. Stadt ist Eigentümerin der gesamten VA**
 - **Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen sind vorhanden**
 - **Erschließungsaufwand wird gemäß § 129 Absatz 1 BauGB zu 90% durch die Eigentümer der beitragspflichtigen Grundstücke getragen**

Abgrenzung Erschließung und Ausbau

caspers mock

Anwälte

www.caspers-mock.de

- **Ausbau ist die Erneuerung, die Erweiterung, der Umbau oder die Verbesserung der öffentlichen Einrichtung „Straße“ (§ 9 Abs. 1 Satz 2 KAG)**
- **Der Straßenausbaubeitrag wird im Falle des wKB in Höhe von maximal 80 % durch die Eigentümer der ausbaubeitragspflichtigen Grundstücke getragen. Die Gemeinde/Stadt trägt mindestens 20 % des Aufwandes**
- **Der Eigenanteil ist in der Satzung festzulegen und muss dem Verkehrsaufkommen entsprechen, das nicht den Beitragsschuldern zuzurechnen ist**
- **Kosten für ausbaubeitragsfreie Unterhaltungs-/Sanierungsmaßnahmen sind - wie bisher - ausschließlich von der Ortsgemeinde/Stadt zu tragen**

Abrechnungseinheit

- **Bildung einer oder mehrerer Abrechnungseinheit(en) für ein Gemeindegebiet aufgrund einer einzelfallbezogenen Prüfung**
- **Der Satzungsgeber hat ein Gestaltungsermessen und Einschätzungsspielraum bei der Festlegung der Abrechnungseinheit(en)**
- **Nur erstmals hergestellte und öffentlich gewidmete Straßen können rechtlich Bestandteil einer Abrechnungseinheit sein**
- **Zweck „einer“ ausbaubeitragsrechtlichen Abrechnungseinheit ist die Zusammenfassung von in einem abgrenzbaren und räumlich zusammenhängenden Gebietsteil liegenden Verkehrsanlagen**

Abrechnungseinheit

- Ein Beitrag für den Ausbau einer in „der“ Abrechnungseinheit liegenden Straße kommt nur für die Grundstücke in Betracht, die von der Straße einen „potentiellen Gebrauchsvorteil“ haben. Die Möglichkeit, die ausgebaute Straße zu nutzen, reicht aus.
- Ob Grundstücke einen individuell zurechenbaren Vorteil von dem Ausbau einer zur Abrechnungseinheit gehörenden Straße haben, bestimmt sich nach den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten
- Maßgeblich sind dabei insbesondere die Größe, die Topographie mit evtl. trennenden Elementen (klassifizierte Straßen, Flüsse), die Existenz eines zusammenhängend bebauten Gebietes und die vor Ort festzustellende typische tatsächliche Straßennutzung

Abrechnungseinheit

- In – wie bei uns – kleineren Ortsgemeinden oder Ortsteilen, die in der Regel nur aus einem zusammenhängend bebauten Gebiet bestehen, liegt grundsätzlich nur eine (Verkehrs-)Einrichtung vor. Maßgebend ist insbesondere ein „räumlicher Zusammenhang“
- Dieser „räumliche Zusammenhang“ wird nicht durch Außenbereichsflächen von nur untergeordneter Bedeutung aufgehoben (anders z. B. bei einer Entfernung von mehreren 100 Metern)
- Kreis- und Landesstraßen haben keine trennende Wirkung, wenn sie (innerhalb der Ortsdurchfahrt) zum Anbau bestimmt sind, aufgrund der tatsächlichen Bebauung verbindende Wirkung haben und (an mehreren Stellen) ohne ins Gewicht fallende Wartezeiten ungehindert überquert werden kann

Abrechnungseinheit

- Gebiete mit einem „strukturell gravierend unterschiedlichen“ Straßenausbauaufwand“ können grundsätzlich nicht zu einer einzigen WKB-Abrechnungseinheit zusammengefasst werden
- Die Unterschiede müssen sich aus der gesamten Gebietsstruktur (z.B. in einem beplanten Gewerbegebiet) aufgrund der Breite, des Aufbaus sowie der Ausstattung aller Straßen im Gebiet ergeben
- In Industrie-/Gewerbegebieten ist der Straßenausbau wegen des höheren Verkehrsaufkommens und des zu erwartenden Schwerlastverkehrs regelmäßig aufwendiger als in den Wohngebieten

Abrechnungseinheit

- **Unterschiedliche Verkehrsströme, d.h. ein höheres Verkehrsaufkommen in Gewerbe- /Industriegebieten im Vergleich zu Wohngebieten können getrennte Abrechnungsgebiete rechtfertigen**
- **In diesem Zusammenhang kommt den unterschiedlich hohen Gemeindeanteilen in den einzelnen Abrechnungseinheiten (z.B. Gewerbegebiet 20 % und dem „Restgebiet“ 30 %) Bedeutung zu**
- **Kriterien wie z.B. die unterschiedliche Grundstücksgröße oder ein individueller Artzuschlag rechtfertigen keine Gebietstrennung(en)**

Abrechnungseinheit

- Zur Abgrenzung der einzelnen Abrechnungsgebiete ist nur auf den tatsächlich erhöhten Kostenaufwand abzustellen, der konkrete Zeitpunkt der erstmaligen Herstellung ist hier irrelevant
- Maßgeblich ist die Breite und Ausgestaltung der Straße sowie die zulässige bauliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke
- Daneben können besondere Anforderungen an den Aufbau von Straßen wegen geologischer, topographischer oder historischer Besonderheiten ein zulässiges Abgrenzungskriterium darstellen

Vorläufige Abrechnungseinheiten Gemeinde Großmaischeid

caspers mock

Anwälte

www.caspers-mock.de



Vorläufige Abrechnungseinheiten Gemeinde Großmaischeid/ Ortsteil Kausen

caspers mock

Anwälte
www.caspers-mock.de



Begründung drei Abrechnungseinheiten

caspers mock

Anwälte

www.caspers-mock.de

- **1. Abrechnungseinheit Großmaischeid Gewerbegebiet:**
- Die Abrechnungseinheit „Großmaischeid Gewerbegebiet“ wird in Richtung Norden, Osten und Westen durch weitläufige Außenbereichsflächen abgegrenzt
- Gravierend struktureller Unterschied im Straßenausbauaufwand
- Abzugrenzen von der im Süden und Osten angrenzenden Wohnbebauung
- Höheres Verkehrsaufkommen wegen zu erwartendem Schwerlastverkehr und durch Anliefer- und Kundenverkehr
- Rein gewerbliche und industrielle Grundstücksnutzung im Gewerbegebiet
- Nutzungsarten mit Gewerbe und Industrieflächen mit jeweils einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt
- Straßen im Gewerbe- und Industriegebiet werden häufiger und umfassender sanierungsbedürftig sein als im Wohngebiet

Begründung drei Abrechnungseinheiten

caspers mock

Anwälte

www.caspers-mock.de

- **2. Abrechnungseinheit Großmaischeid Ortslage:**
 - **Klassifizierte Straßen (K 117– Kleinmaischeider Straße/ Kirchstraße/Mittelstraße/Kausener Straße, K 119– Stebacher Straße, K 120 – Dierdorfer Straße) keine trennende Wirkung, an div. Gemeindestraßen angebunden**
 - **Einfache Querungsmöglichkeiten und ortsübliche Breite**
 - **Beidseitig zum Anbau bestimmt**
 - **enger Bebauungszusammenhang und verbindender wechselseitiger Anliegerverkehr**
 - **In alle Himmelsrichtungen durch weitläufige Außenbereichsflächen umgeben**
 - **Dem Bachlauf des „Großmaischeider Bach“ kommt im Bereich der Abrechnungseinheit „Großmaischeid Ortslage“ ebenfalls keine trennende Wirkung zu. → Bachlauf nur sehr geringe Breite, verläuft im Bereich der Ortslage überwiegend unterirdisch → keine topografische Zäsur**
 - **Zwischen den Ortsteilen Großmaischeid und Kausen befinden sich Außenbereichsflächen von ca. 1,2 km.**

Begründung drei Abrechnungseinheiten

caspers mock

Anwälte

www.caspers-mock.de

➤ **3. Abrechnungseinheit Kausen:**

- In alle Himmelsrichtungen durch weitläufige Außenbereichsflächen umgeben und abgegrenzt
- Südlich wird der Ortsteil Kausen zudem vom Bachlauf des „Saynbach“ abgegrenzt.
- Klassifizierte Straßen (**K 117 – Großmaischeider Straße, K 118 – Hohlstraße, L 304 – Sayntalstraße**) keine trennende Wirkung, an div. Gemeindestraßen angebunden
- Ortsübliche Breite, beidseitig zum Anbau bestimmt
- Einfache Querungsmöglichkeiten durch Fußgänger
- An div. Gemeindestraßen angebunden

Anteil der Gemeinde bei Ausbaumaßnahmen

caspers mock

Anwälte

www.caspers-mock.de

- „Mindestgemeindeanteil“ von 20 % gemäß § 10 a Absatz 3 KAG
- Beurteilungsspielraum der Gemeinde/Stadt bei der Festlegung des Gemeindeanteils, der eine geringe Erhöhung (i.d.R. 5 %) einschließt, die bei der Beschlussfassung nicht überschritten werden dürfen
- Diese Erhöhung von 5 % nach oben bietet einen Ausgleich für die „tatsächliche Unsicherheit“, die mit der Bewertung der Anteile des Anlieger- sowie des Durchgangsverkehrs ohne präzise Erhebung der einzelnen Verkehrsfrequenzen vor Ort zwangsläufig verbunden ist

Wie wird der Gemeindeanteil bestimmt?

caspers mock

Anwälte

www.caspers-mock.de

- „Gewichtung“ zwischen Anliegerverkehr und Durchgangsverkehr
- Der gesamte Verkehr auf den Fahrbahnen der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen (klassifizierte Straßen) bleibt außer Betracht
- Der gesamte innerörtliche Verkehr bildet den „Anliegerverkehr“
- Von „Durchgangsverkehr“ wird dann gesprochen, wenn Verkehrsteilnehmer - auf einer gemeindeeigenen Verkehrsanlage - das jeweilige Abrechnungsgebiet durchquert, um in eine andere Verkehrsanlage oder in eine andere Gemeinde/Stadt zu gelangen

Was passiert, wenn ich erst Beiträge gezahlt habe?

caspers mock

Anwälte

www.caspers-mock.de

- § 10 a Abs. 6 KAG sieht eine **Verschonungsregelung** vor
- Ermessensvorschrift „kann“, die nach der Rechtsprechung aber eher im Sinne eines „soll“ auszulegen ist.
 - Erschließungsbeitrag
 - Vertragliche Zahlungen an Erschließungsträger
 - Einmalige Straßenausbaubeiträge
 - Sanierungsausgleichsbeträge
 - Ablöseverträge

Was passiert, wenn ich erst Beiträge gezahlt habe?

caspers mock

Anwälte

www.caspers-mock.de

- **Verschonungsregelung** für Erschließungsbeiträge und Ausbaubeiträge
- **Vor** Einführung des wkB
- Für Erschließungsbeitrag pauschal 20 Jahre

- **Verschonungsdauer** für Ausbaubeitrag in zwei Varianten
- **Pauschal** nach **Teileinrichtungen** oder **konkret Beitragsbezogen**
- Empfehlung: Beitragsbezug
- Verschonung anhand konkreter Beitragshöhe

Was passiert, wenn ich erst Beiträge gezahlt habe?

caspers mock

Anwälte
www.caspers-mock.de

➤ Beispiel der Verschonung für gezahlten Ausbaubeitrag:

- | | |
|---|----------|
| ➤ EUR 0,01 bis 1,00/m ² gewichtete Grundstücksfläche – | 1 Jahr |
| ➤ 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 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 |

Wie errechnet sich die Höhe des wkb für das Grundstück?

Beitrag (wkb) für das jeweilige Veranlagungsjahr

=

Beitragssatz

×

gewichtete Grundstücksfläche

Wie errechnet sich der Beitragssatz?

caspers mock

Anwälte

www.caspers-mock.de

Beitragssatz = beitragsfähige Aufwendungen zum 31.12. des abgelaufenen Kalenderjahres – Gemeindeanteil



„gewichtete“ beitragspflichtige Grundstücksfläche in der jeweiligen Abrechnungseinheit

Was ist die gewichtete Grundstücksfläche?

caspers mock

Anwälte

www.caspers-mock.de

- In der Rechtsprechung ist geklärt, dass Erschließungs- und Ausbaubeiträge nicht nur nach der reinen Fläche des bevorzugten Grundstückes ermittelt und festgesetzt werden dürfen
- Die Grundstücksfläche allein ist für die Beitragsbemessung ungeeignet, da dieser Maßstab die bauliche Nutzbarkeit der beitragspflichtigen Grundstücke völlig unberücksichtigt lässt
- Aus Gründen der „Beitragsgerechtigkeit“ muss deshalb die Grundstücksfläche zur vorteilsgerechten Bemessung der Beiträge mit einer zusätzlichen „Komponente“ versehen werden, die das Maß der (zulässigen) baulichen Ausnutzbarkeit der beitragspflichtigen Grundstücke hinreichend berücksichtigt. Bei diesem Zusammenführen spricht man von „Gewichtung“

Was ist die gewichtete Grundstücksfläche?

caspers mock

Anwälte

www.caspers-mock.de

- Die Grundstücksfläche kann mit der Geschoßfläche (= sogen. Geschoßflächenmaßstab) oder mit der Zahl der Vollgeschosse (= sogen. Vollgeschossmassstab) kombiniert bzw. gewichtet werden
- Die Rechtsprechung empfiehlt den Vollgeschossmassstab - wegen seiner größeren Praktikabilität und Überschaubarkeit des Heranziehungsverfahrens - dem Geschoßflächenmaßstab vorzuziehen
- Wir folgen dieser Empfehlung u.a. deshalb, weil sich dieser „Vollgeschossmassstab“ auch im Bereich der WKB für Abwasser der Verbandsgemeinde(werke) Montabaur seit 1989 bewährt hat
- Die gewichtete Grundstücksfläche wird gemeinsam mit anderen beitrags erheblichen Daten in einem sogen. Grundlagenbescheid - vor der ersten Ausbaubeitrags erhebung - gesondert festgestellt

Bürgerlich- rechtlicher Grundstücksbegriff im Beitragsrecht

caspers mock

Anwälte

www.caspers-mock.de

- Im Beitragsrecht ist im Interesse der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit grundsätzlich auf den Grundstücksbegriff des bürgerlichen Rechts (den sogen. „Buchgrundstücksbegriff“) abzustellen
- Darunter wird üblicherweise ein katastermäßig abgegrenzter Teil der Erdoberfläche verstanden, der im Grundbuch auf einem eigenen Blatt und unter einer besonderen Nummer eingetragen ist
- Grundsätzlich ist für jedes „Buchgrundstück“ ein eigener Beitrag festzusetzen. Davon kann ausnahmsweise dann zugunsten des Begriffs der „wirtschaftlichen Grundstückseinheit“ abgewichen werden, wenn zusammenhängende Flächen - unabhängig von ihrer katastermäßigen Einheit - eine wirtschaftliches Ganzes bilden und darüber hinaus demselben Eigentümer gehören

Wie ermittelt sich die maßgebende beitragspflichtige Fläche ?

caspers mock

Anwälte

www.caspers-mock.de

- Die im Grundbuch erfasste Grundstücksfläche kann im Rahmen der Beitragsveranlagung „Zuschläge“ oder „Abschläge“ erfahren
- Zuschläge für „Art“ und „Maß“ der zulässigen Nutzung, z. B. bei einer möglichen oder tatsächlichen gewerblichen Nutzung sowie typisierende und pauschalierende Zuschläge für Vollgeschosse
- Abschläge dadurch, dass sich die Gesamtfläche des Buchgrundstücks aufgrund einer „Tiefenbegrenzung“ (nur in Bereichen ohne Bebauungsplan) verringern kann; einzelfallbezogene Prüfung !
- Aus den vg. Parametern ergibt sich die beitragspflichtige Fläche

Rechl. zulässige Typisierung und Pauschalierung im Beitragsrecht

caspers mock

Anwälte

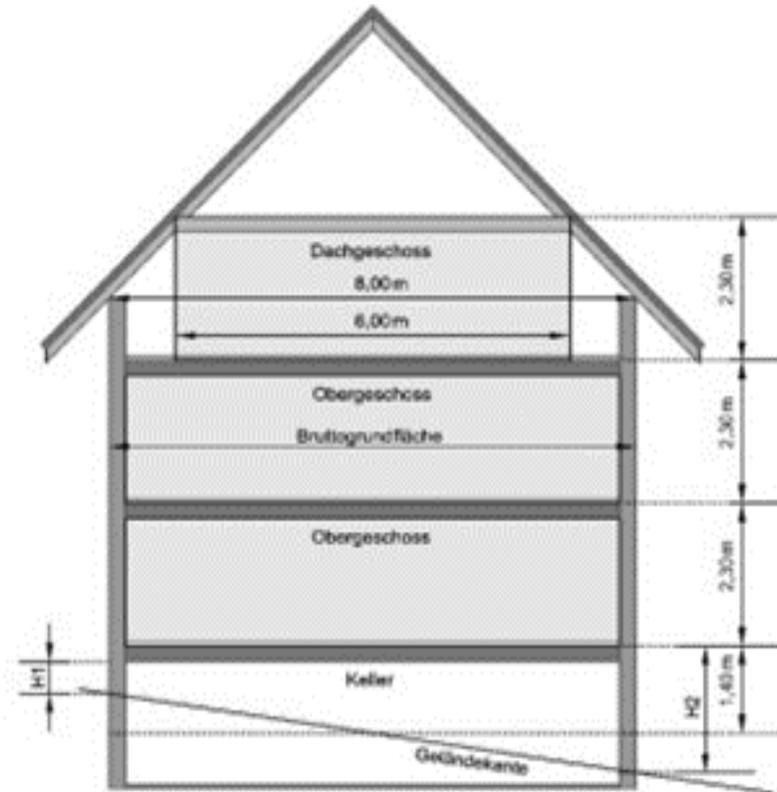
www.caspers-mock.de

- In der Rechtsprechung ist seit Jahrzehnten anerkannt, dass im kommunalen Beitragsrecht „typisiert“ und „pauschaliert“ werden darf. Dies gilt insbesondere für nachfolgende Fallkonstellationen:
- Artzuschlag von 10 % bei den gemischt genutzten Grundstücken
- Artzuschlag von 20 % bei ausschließlicher gewerblicher Nutzung
- Tiefenbegrenzung in unbepflanzten Bereichen, grundsätzlich 40 m
- Die Grundstücksfläche wird mit Zuschlägen für Vollgeschosse (VG) „gewichtet“. Der Zuschlag je VG beträgt 20 %. Für die ersten beiden VG beträgt der Zuschlag einheitlich 40 %, soweit weniger als 10 % der ausbaubeitragspflichtigen Grundstücke innerhalb der (jeweiligen) Abrechnungseinheit nur eingeschossig bebaut werden können

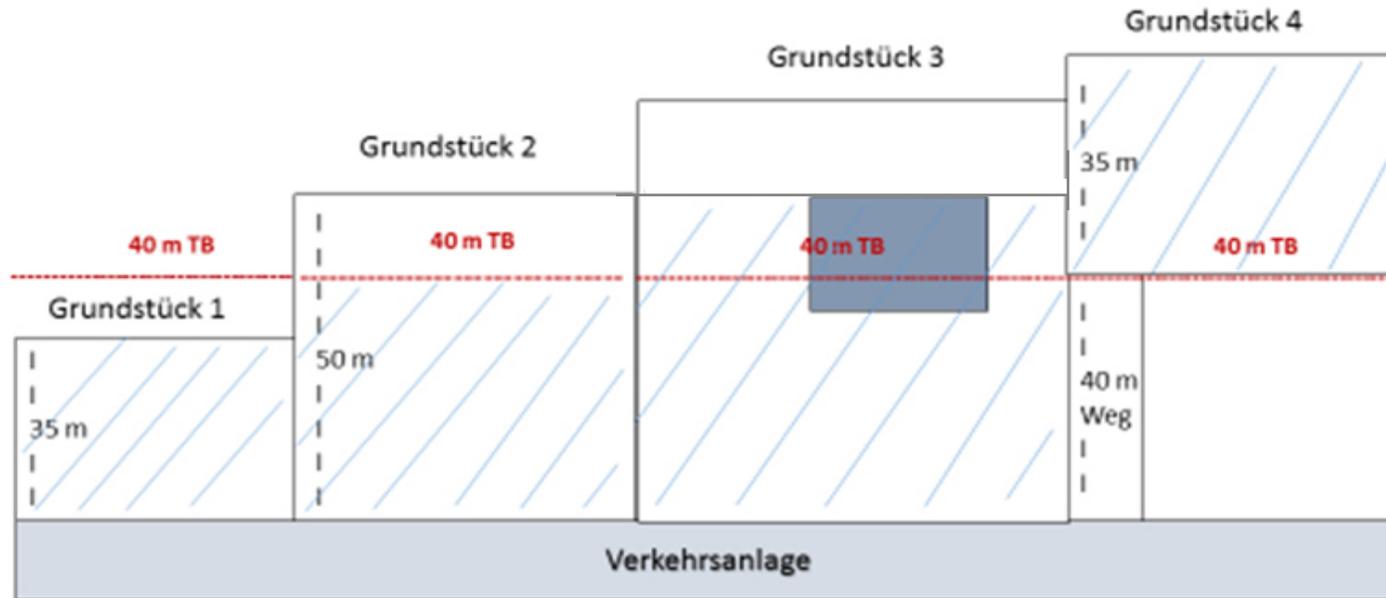
Was ist ein Vollgeschoss ?

Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel - bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel - ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben.

Ausnahme: Errichtung vor Inkrafttreten der LBauO; keine 2,30 m erforderlich (siehe Satzung)



Was ist Tiefenbegrenzung?



Erläuterungen:

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

Grundstück 2: Grundstück wird mit der Grundstücksfläche innerhalb der Tiefenbegrenzung von 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 Falle wird die TB ab der Grundstücksgrenze des Weges berechnet, das heißt, das gesamte Grundstück (35 m Tiefe) wird zu Beiträgen herangezogen.

Kostengrundlage

Geschätzte Baukosten in €	Anteil der OG (20 % oder 25 %)	Umlagefähiger Aufwand in €	Geschätzte gewichtete Fläche in m ²	Beitragssatz €/m ²
350.000	20% : 70.000 €	280.000	300.000	0,93
	25% : 87.500 €	262.500	300.000	0,88
500.000	20% : 100.000 €	400.000	300.000	1,33
	25% : 125.000 €	375.000	300.000	1,25
500.000	20% : 100.000 €	400.000	500.000/ 1.000.000	0,8 0,4
	25% : 125.000 €	375.000	500.000/ 1.000.000	0,75 0,38

Bsp. 1 Grundstück „Zufall“

Wohngrundstück

II - Vollgeschosse

600 m² Grundstücksfläche

+ 240 m² VG-Zuschlag (40 %)

= 840 m² gewichtete Fläche

Berechnung des Beitrages auf Grundlage der verschiedenen Beitragssätze:

- a) 0,93 €/qm: 840 qm x 0,93 €/qm = 781,20 €
- b) 0,88 €/qm: 840 qm x 0,88 €/qm = 739,20 €
- c) 1,33 €/qm: 840 qm x 1,33 €/qm = 1.117,20 €
- d) 1,25 €/qm: 840 qm x 1,25 €/qm = 1.050,00 €

Bsp. 2 Grundstück „Zufall“

Wohnen und Gewerbe

II – Vollgeschosse und teilw. gewerbliche Nutzung

600 m² Grundstücksfläche

+ 240 m² VG-Zuschlag (40 %)
+ 84 m² Artzuschlag (10 %)

= 924 m² gewichtete Fläche

Berechnung des Beitrages auf Grundlage der verschiedenen Beitragssätze:

- a) 0,93 €/qm: 924 qm x 0,93 €/qm = 859,32 €
- b) 0,88 €/qm: 924 qm x 0,88 €/qm = 813,12 €
- c) 1,33 €/qm: 924 qm x 1,33 €/qm = 1.228,92 €
- d) 1,25 €/qm: 924 qm x 1,25 €/qm = 1.155,00 €

Bsp. 3 Grundstück „Zufall“

Ausschl. Gewerbe

II – Vollgeschosse und ausschl. gewerbliche Nutzung

600 m² Grundstücksfläche

+ 240 m² VG-Zuschlag (40 %)

+ 168 m² Artzuschlag (20 %)

= 1.008 m² gewichtete Fläche

Berechnung des Beitrages auf Grundlage der verschiedenen Beitragssätze:

a) 0,93 €/qm: 1.008 qm x 0,93 €/qm = 937,44 €

b) 0,88 €/qm: 1.008 qm x 0,88 €/qm = 887,04 €

c) 1,33 €/qm: 1.008 qm x 1,33 €/qm = 1.340,64 €

d) 1,25 €/qm: 1.008 qm x 1,25 €/qm = 1.260,00 €

Weitere Vorgehensweise:

- Öffentliche Widmung der Gemeindestraßen
- Beschlussfassung der Satzungen
- Veröffentlichung der Satzungen
- Beteiligung der Bürger – Anhörung und Infos –
- Erfassung und Bewertung der beitragspflichtigen Grundstücke
- Informationen über die Homepage der OG/Stadt/VG aufrufbar
- Erhebung von endgültigen wkB, soweit Aufwand tats. angefallen

caspers mock

Anwälte

www.caspers-mock.de

Vielen Dank !