

Wiederkehrende Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz

Ausbau der
Bahnhofstraße und
der Albert-
Schweitzer-Straße

Flörsheim-Dalsheim



Gesetzeslage

Die wiederkehrenden Ausbaubeiträge wurden durch Reform im Mai 2020 in Rheinland-Pfalz verpflichtend eingeführt, um die früheren Einmalbeiträge abzuschaffen.

Der Ortsgemeinderat Flörsheim-Dalsheim hat daraufhin am 05.10.2021 die neue Ausbaubeitragssatzung beschlossen, welche sich an der Mustersatzung des Gemeinde- und Städtebunds orientiert.

Warum werden jetzt erstmals wiederkehrende Beiträge in Flörsheim-

Dalsheim erhoben?

- Da die Baulast und die Verkehrssicherungspflicht des innerörtlichen Straßennetzes bei den Kommunen liegen, müssen diese Ausbaubeiträge erheben

→ Es besteht eine **Beitragserhebungspflicht**

- Für: Erneuerung, Erweiterung, Verbesserung oder Umbau einer bereits bestehenden Straße

→ Aktuelle Baumaßnahme: Albert-Schweitzer-Straße/Bahnhofstraße

- Nicht für Unterhaltung und Instandsetzung, wie z.B. Ausbesserung von Schlaglöchern
- Nicht für Fahrbahn einer Kreis-, Landes- oder Bundesstraße (nur die Erneuerung von Gehwegen, Grünstreifen und Beleuchtung entlang dieser Straße)
- Nicht für die erstmalige Herstellung einer Straße (z.B. in einem Neubaugebiet)

Unterschiede Einmalbeitrag/wiederkehrender Beitrag

Einmalbeitrag (bis 2020)	Wiederkehrender Beitrag (ab 2021)
Nur Anlieger der Straße zahlen	Anlieger des gesamten Straßennetzes einer Abrechnungseinheit zahlen
Meist hohe 5-stellige Beträge	Deutlich geringere Beträge
Einmalig nach Beendigung der Baumaßnahme	Fällt immer dann an, wenn in einem Kalenderjahr tatsächlich Kosten für den Ausbau einer Straße anfallen → „wiederkehrend“ ≠ jedes Jahr

Was ist eine Abrechnungseinheit?



Wer muss den wiederkehrenden Beitrag zahlen?

- Alle Grundstückseigentümer/Erbpachtberechtigte der Abrechnungseinheit, in der die Straße ausgebaut wird
- Miteigentumsanteile (bzw. Wohnungseigentümergeinschaften) werden berücksichtigt → Zahlung nur entsprechend des Anteils
- Entscheidend ist die Eintragung im Grundbuch
- Ehegatten, Erbengemeinschaften, GbR haften gesamtschuldnerisch → nur einer bekommt den Bescheid
- Ausnahme: Eigentümer sog. „verschonter“ Grundstücke

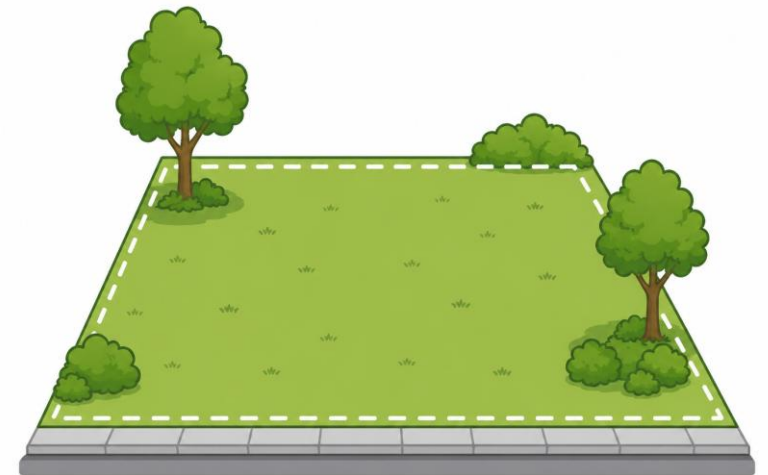
Verschonung

- Alle, die in den vergangenen Jahren Einmalbeiträge gezahlt haben
- 20 Jahre bei kompletter Herstellung der Straße
- 15 Jahre bei Herstellung der Fahrbahn
- 10 Jahre bei Herstellung des Gehwegs
- 5 Jahre bei Herstellung der Beleuchtung oder anderen Teilanlagen der Straße

Welche Fläche wird veranlagt?

Grundstücksfläche

- Grundsätzlich die gesamte Fläche des Grundstücks, egal ob bebaut oder nicht
- Im Bereich eines Bebauungsplan die überplante Grundstücksfläche
- Abzüglich eines sog. Tiefenabzugs für besonders lange Grundstücke (mehr als 50 m) im unbeplanten Innenbereich
- Ermittlung durch amtliche Daten des Kataster/Grundbuchamts



Nutzungsfaktor

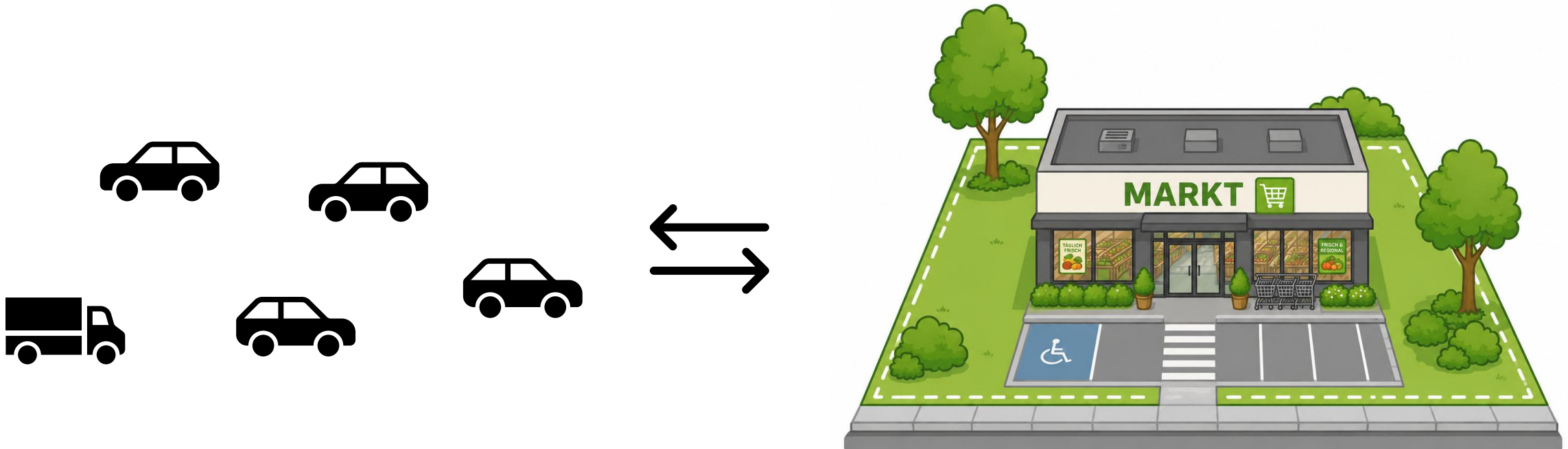
- Zahl der möglichen Vollgeschosse (nicht der tatsächlichen), auch bei unbebauten Grundstücken
- In Gebieten im Bereich eines Bebauungsplans: die dort festgesetzte Vollgeschosshzahl
- In unbeplanten Gebieten richtet sich die Zahl nach der Umgebungsbebauung
- Ermittlung durch Einsicht in Bebauungspläne und Ortsbegehung in unbeplanten Bereichen
- Definition Vollgeschoss nach LBauO RP

Hintergrund der Vollgeschossregelung



Artzuschlag

- Für Grundstücke, die gewerblich, teilgewerblich oder in ähnlicher Weise genutzt werden. Bei diesen Grundstücken ist aufgrund der ausgeübten Tätigkeit mit einem vermehrten Verkehrsaufkommen zu rechnen.
- Ermittlung durch Gewerbeanmeldung und Ortsbegehung



Grundstücksfläche

+ Nutzungsfaktor

+ Artzuschlag

= Beitragspflichtige Fläche

Beispiel Nr. 1 – Berechnung der Veranlagungsfläche



Beispiel Nr. 1 – Berechnung der Veranlagungsfläche

Fiktive Annahme:

- Einfamilienhaus
- Grundbuchfläche 500 m²
- Bebauungsplan liegt vor
- 2 Vollgeschosse Vollgeschosszuschlag 20 %

$$\text{Veranlagungsfläche} = (500 \text{ m}^2 + 20 \% (100 \text{ m}^2)) = \mathbf{600 \text{ m}^2}$$

Beispiel Nr. 2 – Berechnung der Veranlagungsfläche



Beispiel Nr. 2 – Berechnung der Veranlagungsfläche

Fiktive Annahme:

- Einfamilienhaus mit Kanzlei im EG
- Grundbuchfläche 500 m²
- Bebauungsplan liegt vor
- 2 Vollgeschosse Vollgeschosszuschlag 20 %
- Teilweise gewerblich genutzt Artzuschlag 10 %

$$\text{Veranlagungsfläche} = (500 \text{ m}^2 + 20 \% (100 \text{ m}^2)) + 10 \% (60 \text{ m}^2) = \mathbf{660 \text{ m}^2}$$

Beispiel Nr. 3 – Berechnung der Veranlagungsfläche



Beispiel Nr. 3 – Berechnung der Veranlagungsfläche

Fiktive Annahme:

- Mehrfamilienhaus mit 3 Eigentumswohnungen (je 1/3 MEA)
- Grundbuchfläche 500 m²
- Bebauungsplan keiner (Umgebungsbebauung oder tatsächliche Bebauung (falls diese höher ist))
- 3 Vollgeschosse Vollgeschosszuschlag 30 %

$$\text{Veranlagungsfläche} = (500 \text{ m}^2 + 30 \% (150 \text{ m}^2)) = \mathbf{650 \text{ m}^2}$$

Wie berechnet man den wiederkehrenden Ausbaubeitrag?

Summe der jährlichen Investitionsaufwendungen (= tatsächlich angefallenen Baukosten)

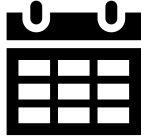
- 25% Gemeindeanteil

/ Summe aller Veranlagungsflächen in der Abrechnungseinheit

—

= Beitragssatz pro m²

Fiktive Annahme:



2022-2025

350.000 € Baukosten



2026

1.000.000 € Baukosten



2027

1.400.000 € Baukosten



Geschätzte **Gesamtsumme** der
Baumaßnahme:
2.750.000 €

- 25% Gemeindeanteil:
687.500 €

= 2.062.500 €



Summe aller Veranlagungsflächen der
Abrechnungseinheit:
Ca. 800.000 m²



Geschätzte Aufteilung der Kosten **2022 - 2027**

	2022-2025	2026	2027	Insgesamt
Investitions- aufwendungen (Baukosten)	350.000,00 €	1.000.000,00 €	1.400.000,00 €	2.750.000,00 €
- 25% Gemeindeanteil	- 87.500,00 €	- 250.000,00 €	- 350.000,00 €	- 687.500,00 €
/ Summe aller Veranlagungsflächen	/ 800.000 m ²	/ 800.000 m ²	/ 800.000 m ²	/ 800.000 m ²
= Beitragssatz pro m²	0,32813	0,9375	1,3125	2,57813

Kosten für das Einfamilienhaus aus Beispiel Nr. 1



Veranlagungsfläche: **600 m²**

	2022-2025	2026	2027
x Beitragssatz/m ²	0,32813	0,9375	1,3125
Summe	196,88 €	562,50 €	787,50 €

Kosten für das Mehrfamilienhaus aus Beispiel Nr. 3



Veranlagungsfläche: **650 m²**

	2022- 2025	2026	2027
x Beitragssatz/m ²	0,32813	0,9375	1,3125
Summe	213,28 €	609,38 €	853,13 €
Beitrag <u>je</u> <u>Wohneinheit</u> bei 1/3 Miteigentums-anteil	71,09 €	203,13 €	284,38 €

Achtung!

- Der hier beispielhaft aufgeführte Beitrag ist der **geschätzte Beitrag** für die Maßnahme Albert-Schweitzer-Straße/ Bahnhofstraße
- Jährlich wird anhand der tatsächlich im Kalenderjahr entstandenen Investitionskosten der Beitragssatz, sowie die Veranlagungsfläche neu berechnet
- Da die Maßnahme über mehrere Kalenderjahre andauert, zahlen Sie den Beitrag für die Maßnahme **über mehrere Bescheide verteilt** (einmal im Jahr)

Allgemeine Informationen zur Beitragserhebung

- Die Erhebung von Vorausleistungen vor Beginn der Baumaßnahme wäre grundsätzlich möglich
- Aufgrund des enormen Verwaltungsaufwands für die erstmalige Erhebung der Beiträge (Erfassung aller Grundstücke) wurde bei der aktuellen Baumaßnahme davon abgesehen
- 1. Beitragsbescheid in Flörsheim-Dalsheim umfasst die Kosten der Kalenderjahre 2022 – 2025 (Zusammenfassung mehrerer Jahre ist möglich)
- Folgende Bescheide jeweils einmal in den Kalenderjahren 2027 und 2028
- Fallen in einem Kalenderjahr keine Kosten an, werden auch keine Beiträge erhoben

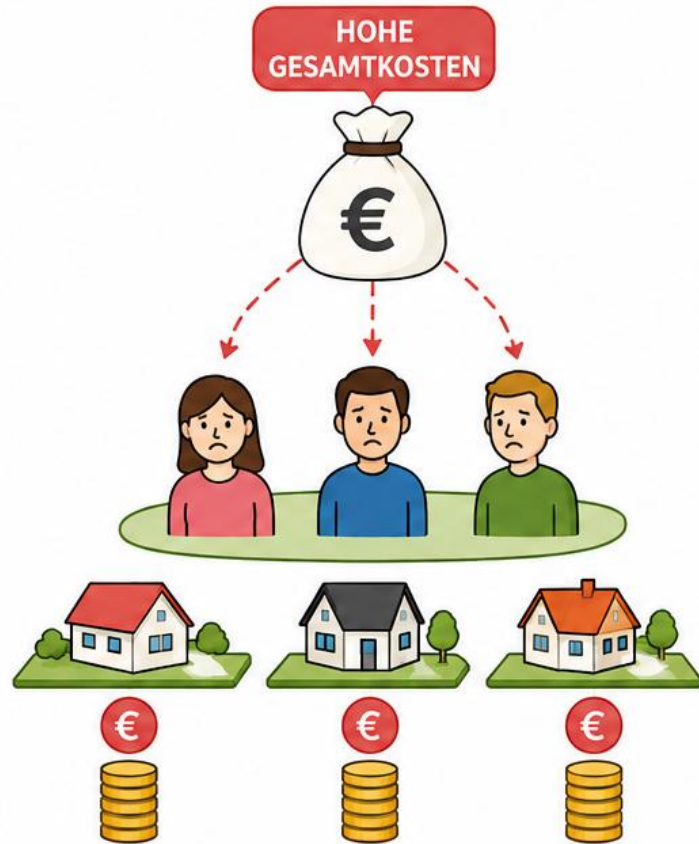
Vorteile des wiederkehrenden Beitrags

Gerechtere Verteilung:

Nicht nur die Anlieger der jeweiligen Straße, sondern **alle** Grundstückseigentümer im Abrechnungsgebiet sind abgabepflichtig, denn jeder benutzt das gesamte Straßennetz.

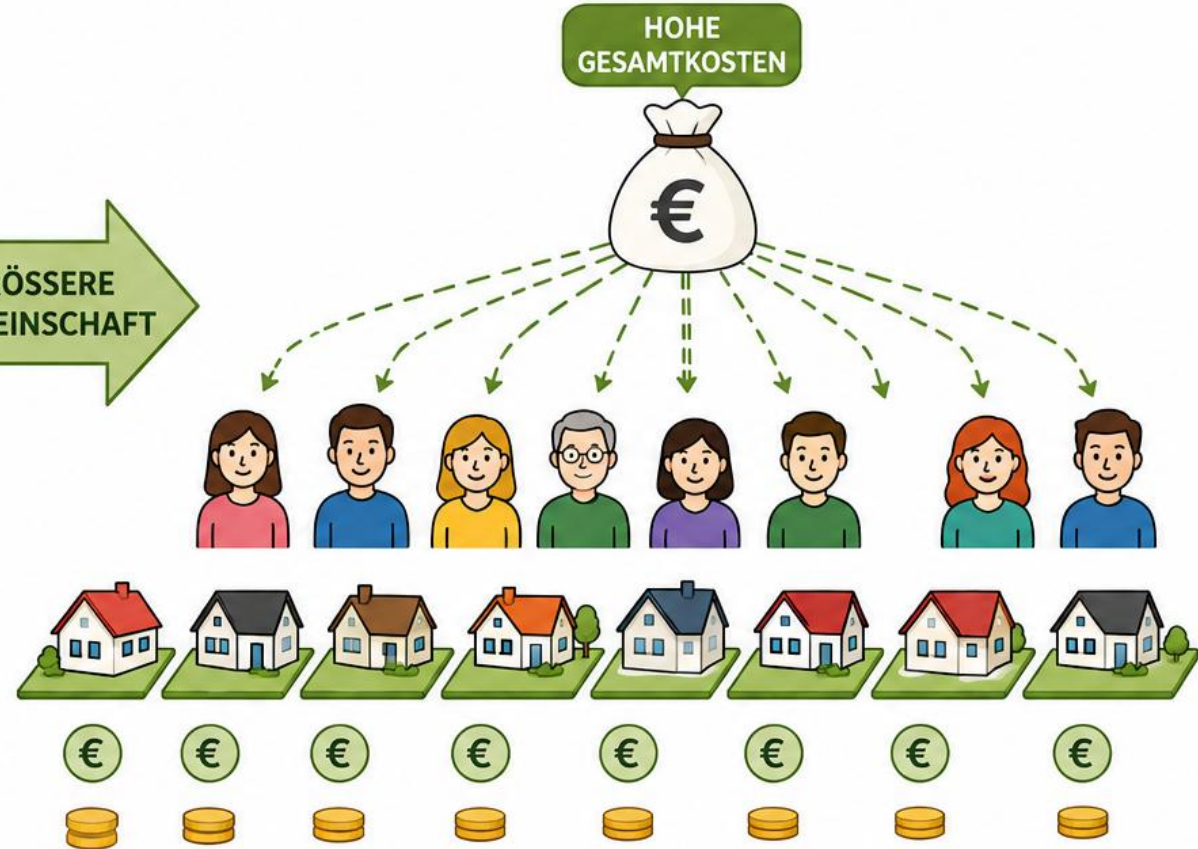
GERECHTE VERTEILUNG VON KOSTEN AUF VIELE GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

KLEINE GEMEINSCHAFT
HOHER BEITRAG FÜR DEN EINZELNEN



GRÖßERE
GEMEINSCHAFT

GROSSE GEMEINSCHAFT
GERINGER BEITRAG FÜR DEN EINZELNEN



VIELE TRAGEN –
WENIGER ZAHLT JEDER EINZELNE!



GRÖßERE GEMEINSCHAFT =
GERINGERER BEITRAG

Fragen?

Für individuelle Fragen zu Ihrem Grundstück wenden Sie sich bitte an die Verbandsgemeindeverwaltung – Frau Kirmse

Kontaktdaten finden Sie auf dem Informationsschreiben