

FAQ zum Thema „wiederkehrende Ausbaubeiträge“

Zur Deckung der Investitionsaufwendungen für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen (Straßen, Wege, Plätze etc.) erhebt Verbandsgemeinde Wörrstadt wiederkehrende Ausbaubeiträge nach Maßgabe der §§ 7, 10a des Kommunalabgabengesetzes (KAG).

Aufgrund der Reformänderung Im Mai 2020 wurden in allen Städten und Gemeinden in Rheinland-Pfalz wiederkehrende Beiträge verpflichtend eingeführt und die Einmalbeiträge abgeschafft.

In Vergleich zu den einmaligen Ausbaubeiträgen, bei denen nur die Eigentümer*innen der anliegenden Grundstücke der grundhaft sanierten Straßen (Anlieger) erheblich hoch belastet wurden, wird bei den wiederkehrenden Ausbaubeiträgen der Aufwand (abzüglich des Gemeindeanteils) solidarisch auf alle Grundstückseigentümer*innen einer Abrechnungseinheit verteilt. In der Folge zahlen die Beitragspflichtigen häufiger aber wesentlich geringere Beiträge.

Die Ausbaubeitragssatzung Ihrer Ortsgemeinde/der Stadt finden Sie auf www.vgwoerrstadt.de wie folgt: Wählen Sie im Buton „Unsere Gemeinden“ Ihre Gemeinde aus → Satzungen → Ausbaubeitragssatzung wiederkehrende Beiträge

Oft gestellte Fragen:

1. Welche Rechtsgrundlagen bestimmen wiederkehrenden Ausbaubeitrag?
2. Was bedeutet „wiederkehrend“?
3. Welche Baumaßnahmen fallen unter wiederkehrende Beiträge?
4. Wer ist beitragspflichtig?
5. Was bedeutet „Verschonung“?
6. Was ist ein Gemeindeanteil und wie hoch ist er?
7. Welche Abrechnungseinheiten gibt es?
8. Was ist eine Veranlagungsfläche und wie wird diese berechnet?
9. Was sind Vollgeschosse?
10. Wieso muss ich zahlen, wenn ich kein*e Eigentümer*in mehr bin?
11. Müssen Wohnungseigentümer für das ganze Grundstück zahlen?
12. Was ist Tiefenbegrenzung?
13. Mein Grundstück liegt an einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße. Bin ich beitragspflichtig?
14. Können Vermieter*innen wiederkehrende Ausbaubeiträge auf ihre Mieter*innen umlegen?
15. Wie berechnet man den wiederkehrenden Ausbaubeitrag?
16. Wie werden Garagen oder Stellplätze bewertet?
17. Wie werden Dauerkleingärten bewertet?
18. Kontakt bei Fragen

1. Welche Rechtsgrundlagen bestimmen wiederkehrenden Ausbaubeitrag?

Auf Landesebene stellt die Rechtsgrundlage das Kommunalabgabengesetz (§ 10 a KAG) dar. Auf kommunale Ebene tritt in der jeweiligen Ortsgemeinde die Satzung zur Erhebung wiederkehrender Beiträge für den Ausbau von öffentlichen Verkehrsanlagen in Kraft.

2. Was bedeutet „wiederkehrend“?

Ausbaubeiträge fallen nur dann an, wenn in einer Abrechnungseinheit eine Ausbaumaßnahme durchgeführt wurde. Findet keine Ausbaumaßnahme statt, zahlen Grundstückseigentümer*innen keine Ausbaubeiträge.

3. Welche Baumaßnahmen fallen unter wiederkehrende Beiträge?

Erneuerung ist die Wiederherstellung einer vorhandenen, ganz oder teilweise unbrauchbaren, abgenutzten oder schadhafte Verkehrsanlage in einen dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand (z.B. Straßendecke ab 5 cm Tiefe).

Erweiterung ist jede flächenmäßige bzw. räumliche Vergrößerung einer fertiggestellten Verkehrsanlage oder deren Ergänzung durch weitere Teile (z.B. Verlängerung/Verbreiterung der Fahrbahn).

Umbau ist jede nachhaltige Neugestaltung einer Verkehrsanlage bei geänderter Verkehrsfunktion (z.B. Verlegung eines Gehweges).

Verbesserung sind alle Maßnahmen zur Hebung der Funktion, der Änderung der Verkehrsbedeutung i.S. der Hervorhebung des Anliegervorteiles sowie der Beschaffenheit und Leistungsfähigkeit einer Anlage (z. B. Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED).

Unterhaltung und Instandsetzung einer öffentlichen Verkehrsanlage, wie z.B. Ausbesserung der Schlaglöcher, sind nicht beitragspflichtig.

Wird eine Kreis-, Landes- oder Bundesstraße ausgebaut, so wird nur die Erneuerung von Gehwegen, Grünstreifen und Beleuchtung entlang dieser Straße, unter Berücksichtigung des Gemeindeanteils, auf die Beitragspflichtigen umgelegt, sofern diese sich in der Baulast der Gemeinde befinden.

4. Wer ist beitragspflichtig?

Beitragspflichtig sind Grundstückseigentümer*innen oder Erbpachtberechtigte*n, die zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer*innen oder dinglich Nutzungsberechtigte*n des Grundstückes sind. Entscheidend ist hier der Eintrag im Grundbuch. Ehegatten, Erbengemeinschaften, Grundstücksgemeinschaften und GbR haften gesamtschuldnerisch.

Der Beitragspflicht unterliegen alle baulich oder in ähnlicher Weise nutzbaren Grundstücke, bei denen die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit einer Zufahrt oder eines Zuganges zu einer der Verkehrsanlagen innerhalb einer Abrechnungseinheit besteht.

5. Was bedeutet „Verschonung“?

Grundstücke, für die in den vergangenen Jahren Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Ablösebeträge nach § 133 BauGB oder einmalige Ausbaubeiträge nach § 7 KAG gezahlt wurden, werden für einen bestimmten Zeitraum bei der Ermittlung des wiederkehrenden Ausbaubeitrages nicht berücksichtigt. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte der Verschonungssatzung Ihrer Ortsgemeinde/der Stadt auf www.vgwoerrstadt.de.

6. Was ist ein Gemeindeanteil und wie hoch ist er?

Ein Anteil, das dem Vorteil der Allgemeinheit entspricht und nicht auf die Grundstückseigentümer*innen umgelegt wird. Der Gemeindeanteil ist in der Ausbaubeitragssatzung wiederkehrende Beiträge der jeweiligen Ortsgemeinde/der Stadt festgelegt und beträgt aufgrund gesetzlicher Vorgabe mind. 20 Prozent.

Beispiel:	Investitionsaufwand (100 %)	100 T €
	Gemeindeanteil (20%)	- 20 T €
	Umlagefähiger Aufwand (80%)	= 80 T €

7. Welche Abrechnungseinheiten gibt es?

Eine Zusammenfassung mehrerer, in einem abgrenzbaren und räumlich zusammenhängenden Gebietsteil liegender Verkehrsanlagen des Gemeindegebietes stellt eine Abrechnungseinheit dar.

„Der Konstituierung einer einzigen Abrechnungseinheit, die gesamte Ortslage umfasst, steht nicht die Einwohnerzahl ... im Umfang von ungefähr 8.100 entgegen...“ (Urteil vom 03.05.2021, Az. 6 C 10799/20 OVG).

Nach dieser Fassung stellt jede Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Wörrstadt eine separate Abrechnungseinheit dar (siehe Seite 8). Die Stadt Wörrstadt wird in 4 Abrechnungseinheiten geteilt. Das Nähere entnehmen Sie bitte der Ausbaubeitragssatzung der jeweiligen Ortsgemeinde/der Stadt Wörrstadt auf www.vgwoerrstadt.de.

8. Was ist eine Veranlagungsfläche und wie wird diese berechnet?

Eine Veranlagungsfläche ist eine gewichtete beitragspflichtige Fläche, die auf Grundlage der amtlichen Daten sowie einer Ortsbegehung für jedes einzelne Grundstück ermittelt wird. Bei der Berechnung der Veranlagungsfläche werden folgende Faktoren berücksichtigt:

Grundstücksfläche ist in beplanten Gebieten die überplante Grundstücksfläche. Bei teilweise überplanten Grundstücken sowie Grundstücken in unbeplanten Gebieten gilt als Grundstücksfläche die Fläche des Buchgrundstücks (im Grundbuch eingetragene Fläche).

Nutzungsfaktor ist ein Zuschlag für Vollgeschosse. Die Vollgeschosszahl in überplanten Gebieten wird in einem Bebauungsplan festgesetzt. Soweit kein Bebauungsplan besteht, gilt die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse. Wieviel Prozent pro Vollgeschoss gerechnet wird, ist in der Ausbaubeitragssatzung Ihrer Ortsgemeinde/der Stadt festgelegt.

Artzuschlag belastet bei der Aufwandsverteilung zusätzlich die Grundstücke, die gewerblich, teilgewerblich oder in ähnlicher Weise genutzt werden. Bei diesen Grundstücken ist aufgrund der ausgeübten Tätigkeit mit einem vermehrten Verkehrsaufkommen der Straßen zu rechnen. Auch Schulen, Kindertagesstätten, Museen und andere für öffentliche Zwecke genutzte Grundstücke erhalten den Artzuschlag.

Grundstücksfläche + Nutzungsfaktor + Artzuschlag = Veranlagungsfläche

Beispiel Nr. 1 – Berechnung der Veranlagungsfläche

Fiktive Annahme:

- Einfamilienhaus
- Grundbuchfläche 600 m²
- Bebauungsplan liegt vor
- Zwei Vollgeschosse Vollgeschosszuschlag 20 %
- Teilweise gewerblich genutzt Artzuschlag 10 %

Veranlagungsfläche = 600 m² + 20 % (120 m²) + 10 % (72 m²) = 792 m²

9. Was sind Vollgeschosse?

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 LBauO Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.

Ein Keller ist ein Vollgeschosß, wenn seine Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt; tiefer liegende Geschosse sind Kellergeschosse.

In beplanten Gebieten wird die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt. Liegt kein Bebauungsplan vor, gilt die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandene Vollgeschosse.

10. Wieso muss ich zahlen, wenn ich kein*e Eigentümer*in mehr bin?

Wurde ein Grundstück verkauft, kann der Eintrag ins Grundbuch einige Monate dauern. Eine Änderung der Eigentümerverhältnisse kann von Seite der Verbandsgemeinde nur nach einer Umschreibung im Grundbuch vorgenommen werden. Deshalb kann es vorkommen, dass der Beitragsbescheid noch an die*den vorherige*n Eigentümer*in versendet wird.

Hinweis: Bitte beachten Sie beim Kauf eines Grundstückes, dass noch nicht gezahlten Ausbaubeiträge als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen. Dies hat zur Folge, dass der neue Grundstückseigentümer zur Beitragszahlung verpflichtet ist, bis die Beiträge vollständig bezahlt sind. Sollten die Vertragspartner eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag vereinbart haben, so gilt diese nur gegenüber dem Vertragspartner nach BGB.

11. Müssen Wohnungseigentümer für das ganze Grundstück zahlen?

Nein. Wohnungseigentümer werden nur mit ihrem Eigentumsanteil entsprechend dem Grundbucheintrag (Sondereigentum) an den Ausbaubeitrag herangezogen.

12. Was ist Tiefenbegrenzung?

Die Tiefenbegrenzungsregelung dient der Ermittlung der erschlossenen Grundstücksflächen. Bei besonders tiefen Grundstücken liegt wegen mangelnder baulicher oder sonstiger erschließungsbeitragsrechtlich relevanter Ausnutzbarkeit hinsichtlich ihrer Übertiefe ein Erschlossensein nicht vor.

Bei Grundstücken, die nicht direkt an eine Verkehrsanlage angrenzen, mit dieser aber durch einen eigenen Weg oder einen Zugang verbunden sind (Hinterliegergrundstücke), wird eine Tiefenbegrenzungslinie von der zu der Verkehrsanlage hin liegenden Grundstücksseite gezogen.

Die Tiefenbegrenzungsregelung findet nur bei den Grundstücken im unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB die Anwendung. In einem überplanten Gebiet (Bebauungsplan vorhanden) ist die volle Grundstücksfläche beitragspflichtig.

13. Mein Grundstück liegt an einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße. Bin ich beitragspflichtig?

Ja. Alle Grundstückseigentümer*innen einer Abrechnungseinheit sind beitragspflichtig. Die Beitragspflicht ist somit unabhängig davon ob Ihr Grundstück an einer klassifizierten Straße liegt.

Wird aber eine klassifizierte Straße grundhaft saniert oder ausgebaut, werden für die Fahrbahn keine Ausbaubeiträge erhoben, da diese Kosten vom jeweiligen Baulastträger (Bund, Land oder Kreis) getragen und durch die Steuern finanziert werden. Sofern allerdings die Gehwege, Grünstreifen oder Beleuchtung an diesen Straßen in Baulast der Gemeinde stehen, wird der Investitionsaufwand ebenfalls auf alle Grundstückseigentümer*innen der betroffenen Abrechnungseinheit umgelegt.

14. Können Vermieter*innen wiederkehrende Ausbaubeiträge auf ihre Mieter*innen umlegen?

Nein. Nach der aktuellen Rechtsprechung dürfen wiederkehrende Ausbaubeiträge nicht auf die Mieter umgelegt werden.

Wiederkehrender Ausbaubeitrag ist ein Beitrag nach dem kommunalen Abgabengesetz (KAG) und dient jeweils der Finanzierung von einmaligen Investitionen der Gemeinde/Kommune. Er ist nicht gleichzustellen mit den laufenden öffentlichen Lasten eines Grundstückes, wie zum Beispiel die regelmäßig anfallende Grundsteuer, die auf die Mieter*innen umgelegt werden darf.

Der wiederkehrende Ausbaubeitrag kann allerdings bei vermieteten Objekten steuerlich als „Werbungskosten“ geltend gemacht werden. Bitte informieren Sie sich darüber bei Ihrem Steuerberater.

15. Wie berechnet man den wiederkehrenden Ausbaubeitrag?

Bei einer Straßenbaumaßnahme über mehrere Kalenderjahre wird der Beitragssatz aus der Summe der jährlichen Investitionsaufwendungen, also aus tatsächlich anfallenden Kosten pro Abrechnungsjahr, sowie der Summe aller Veranlagungsflächen ermittelt.

Beispiel Nr. 2 - teilweise gewerblich genutztes Grundstück (siehe Beispiel Nr. 1, Frage 8)

Fiktive Annahme:

Veranlagungsfläche aus Beispiel Nr. 1:	792 m ²
Gemeindeanteil:	20 %
Investitionsaufwand:	600.000 €
Abzüglich Gemeindeanteil:	600.000 € - 20 % = 480.000 €
Summe aller Veranlagungsflächen in einer Abrechnungseinheit:	900.000 m ²
Beitragssatz pro m ² = 480.000 € / 900.000 m ²	0,53 € / m ²

Wiederkehrender Ausbaubeitrag = 792 m² x 0,53 € / m² = 422,40 €

Beispiel Nr. 3 - zu reinen Wohnzwecken genutztes Grundstück

Fiktive Annahme:

Veranlagungsfläche aus Beispiel Nr. 1:	720 m ²
Gemeindeanteil:	20 %
Investitionsaufwand:	600.000 €
Abzüglich Gemeindeanteil:	600.000 € - 20 % = 480.000 €
Summe aller Veranlagungsflächen in einer Abrechnungseinheit:	900.000 m ²
Beitragssatz pro m ² = 480.000 € / 900.000 m ²	0,53 € / m ²

Wiederkehrender Straßenbeitrag = 720 m² x 0,53 € / m² = 384,00 €

Beispiel Nr. 4 – *Eigentumswohnung* ohne gewerbliche Nutzung
Fiktive Annahme:

Grundstücksfläche:	2.000 m ²
Miteigentumsanteil:	100/1000
Fünf Vollgeschosse:	Vollgeschosszuschlag 50 %
Gemeindeanteil:	20 %
Investitionsaufwand:	600.000 €
Abzüglich Gemeindeanteil:	600.000 € - 20 % = 480.000 €
Summe aller Veranlagungsflächen in einer Abrechnungseinheit:	900.000 m ²

Veranlagungsfläche = 2.000 m² + 50 % = 3.000 m²

Beitragssatz pro m² = 480.000 € / 900.000 m² = 0,53 € / m²

Wiederkehrender Straßenbeitrag gesamt = 3.000 m² x 0,53 € / m² = 1.590,00 €

Wiederkehrender Straßenbeitrag anteilig = 1.590,00 € x 100/1000 = 159,00 €

16. Wie werden Garagen oder Stellplätze bewertet?

Die Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen oder gebaut sind, werden mit mindestens einem Vollgeschoss veranlagt.

17. Wie werden Dauerkleingärten bewertet?

Dauerkleingärten werden mit der Hälfte ihrer Grundstücksfläche und ohne Zuschläge für Vollgeschosse und gewerbliche Nutzung veranlagt. Bei vorhandenen Bebauung (z.B. Gartenlaube, Schuppen, Sauna etc.) wird die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse angesetzt, in jedem Fall mindestens jedoch ein Vollgeschoss.

18. Kontakt bei Fragen:
Margarita Grizfeld

Mo., Di. und Do. von 8:00 Uhr – 13:00 Uhr und 14:00 Uhr – 16:00 Uhr

Mi. und Fr. von 8:00 Uhr – 13:00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Telefon: +49 6732 601-5012

Fax: +49 6732 601-85012

Margarita.Grizfeld@vgwoerrstadt.de

Bauen und Umwelt

Beitragswesen

Zum Römergrund 2-6 · 55286 Wörrstadt

www.vgwoerrstadt.de

Abrechnungseinheiten in der Verbandsgemeinde Wörrstadt

