

Beitragsrecht Gerhart-Hauptmann-Straße

Anliegerversammlung am 11.04.2024

Gesetzliche Grundlagen

§ 8 KAG

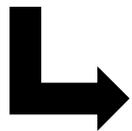
- Nachmalige Herstellung
- Verbesserung / Erneuerung
- Abschaffung der KAG-Beiträge
(*beschlossen* ab dem 01.01.2024)
- ✓ Förderung der Baumaßnahme durch
das Land NRW

§§ 123 ff. BauGB

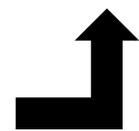
➤ Erstmalige Herstellung

außer:

- Vorhandene Straße
- Ausschlussfrist gem. § 12 a KAG



„Bei den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen,
Wegen und Plätzen sollen Beiträge erhoben werden, **soweit
nicht das Baugesetzbuch anzuwenden ist.**“



Die „vorhandene Straße“

- vor dem 30. Juni 1961 insgesamt programmgemäß fertiggestellte Straße
- i.S.d. Preußischen Anliegerbeitragsrechts
 1. Innerörtliche Gemeindestraße
 2. Zur geschlossenen Ortslage gehörender Ausbau (§§ 34,35 BauGB)
 3. Ausbauwille der Gemeinde (-)
 - hinreichend befestigte Fahrbahn (Baugrundgutachten: kein Unterbau)
 - primitive Straßenentwässerung (Sinkkästen, keine richtige Entwässerung)
 - ausreichende Straßenbeleuchtung (tatsächlich nur 6 im gesamten Gebiet)
 4. Innerörtlicher Verkehr
 5. Geeignete Straße zur Bewältigung des Innerörtlichen Verkehrs



Bauaktenauskünfte



1959: Verpflichtung zur Kostenbeteiligung und Unterhaltung bei „evtl. späterem Ausbau des Weges“ für Tanklöschfahrzeuge

1975: „Grundstück grenzt an eine Gemeindestraße, die im Sinne der Satzung noch nicht endgültig ausgebaut ist“.

1984: „Grundstück grenzt an eine Gemeindestraße, die im Sinne der vorgenannten Satzung noch nicht erstmalig hergestellt ist“

Ausschlussfrist - § 12 a KAG

„Vorteilslage entsteht in dem Zeitpunkt, in dem die Ausbaumaßnahme für den Beitragspflichtigen erkennbar* (durch fachkundigen Rat) als abgeschlossen zu betrachten ist“

Voraussetzung: „Ausbauwille“ der Gemeinde bzw. Erfüllung des Bauprogramms

- durch Erfüllung des Bauprogramms: die tatsächliche entspricht der technischen Fertigstellung (z.B. Abnahme)
- durch Änderung des Bauprogramms: indem die Gemeinde den erreichten techn. Ausbauzustand als erfüllt ansieht
- durch „Hineinwachsen“: die technische Fertigstellung kann auch Jahre später möglich werden, wenn Teileinrichtungen erst Jahre später hergestellt werden

Siedlungssache

Miebach

Gemarkung Engeldorf

Flur 1, 10 u. 12

Ungefährer

Maßstab 1:1000

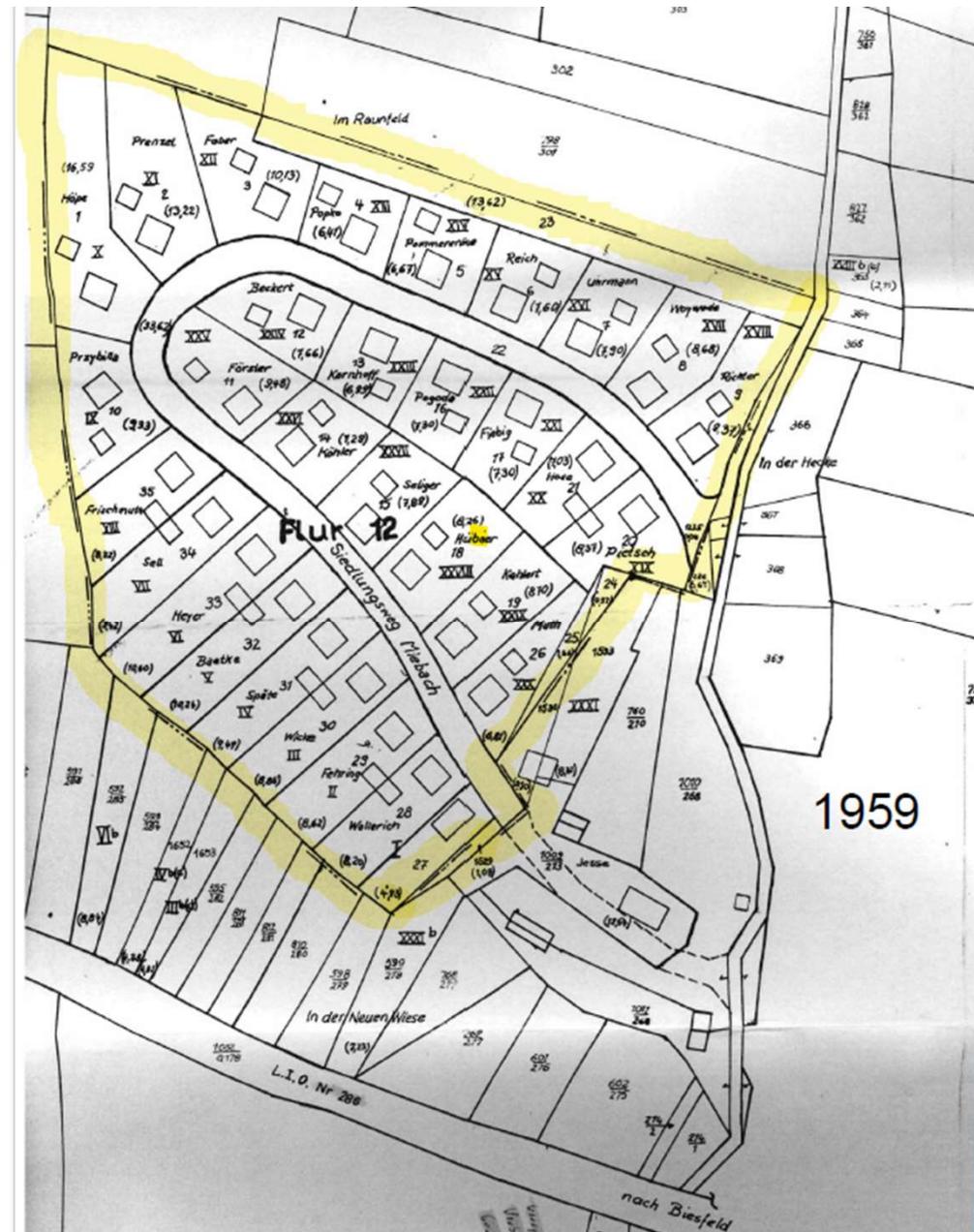
Angefertigt im März 1959 im Amt
für Flurbereinigung und Siedlung
Düsseldorf

Reg. I

Rhein

----- Grenze des Siedlungsverfahrens

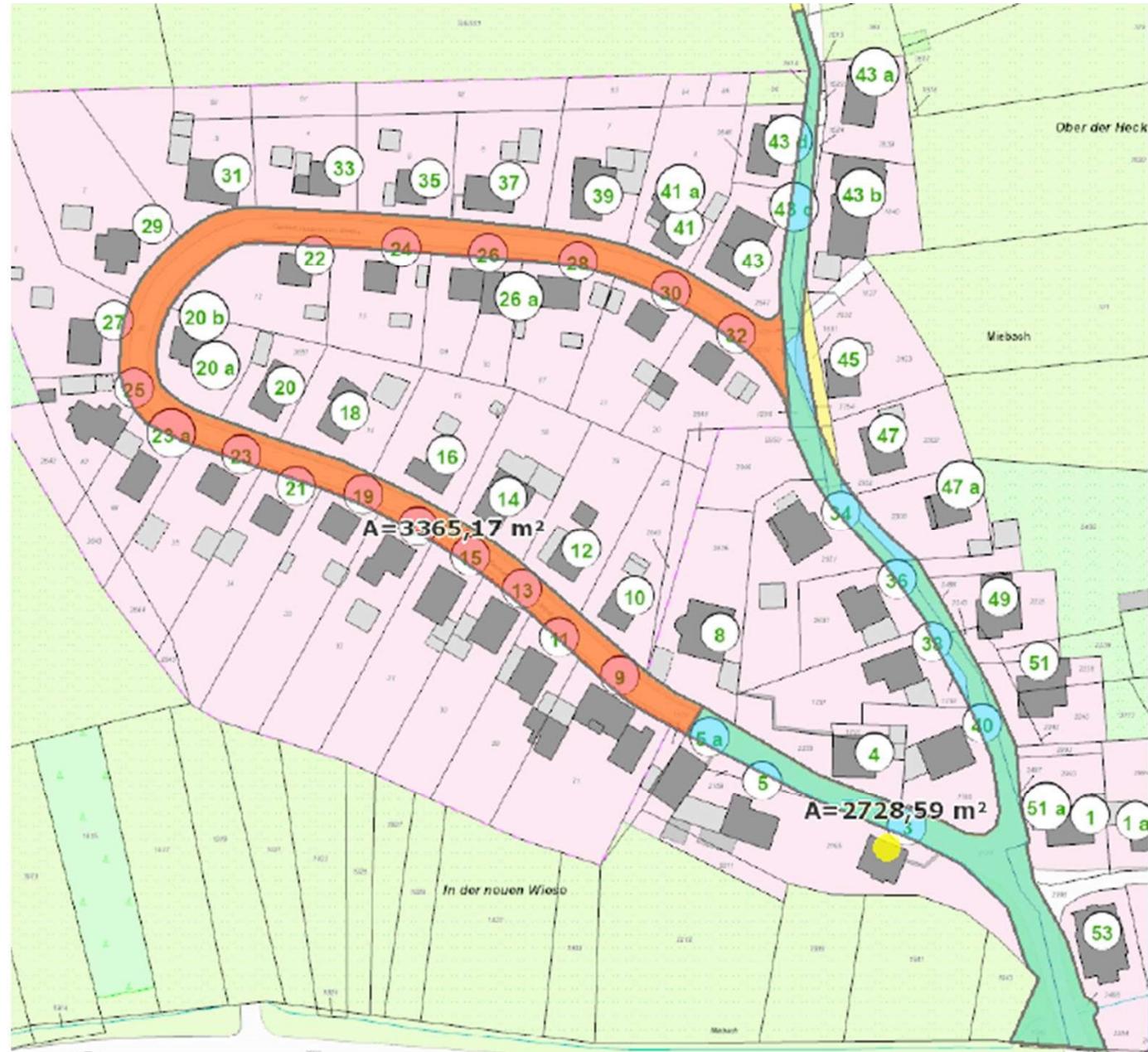
Karte „Siedlungssache
Miebach“, März 1959,
Amt für Flurbereinigung
und Siedlung Düsseldorf



1959

Ergebnis:

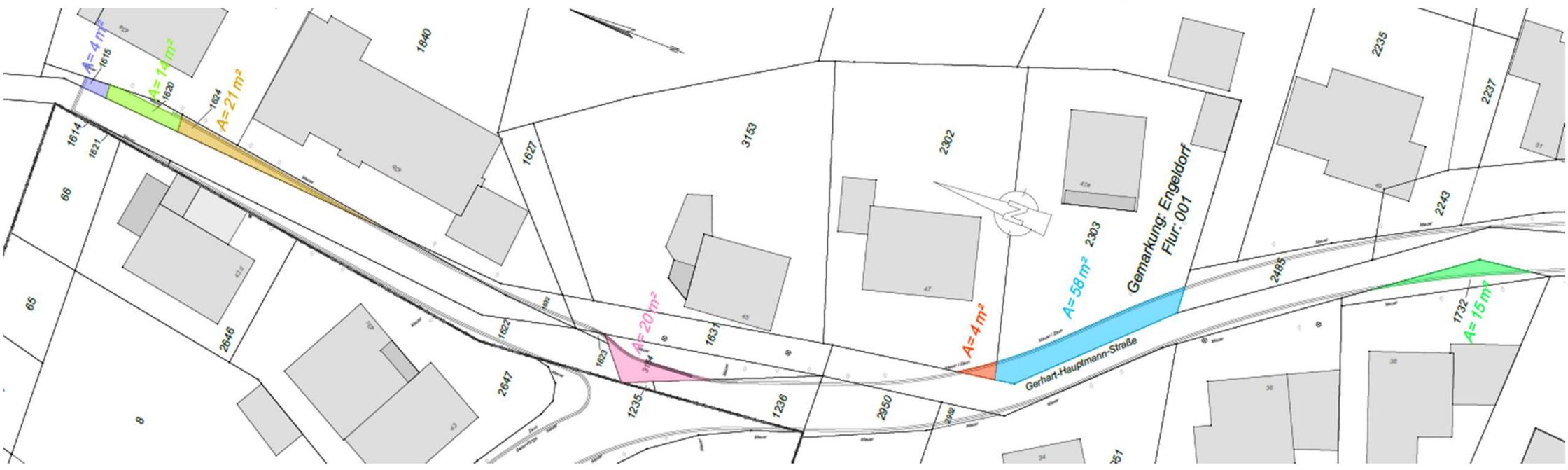
- ✓ Rot – KAG
- ✓ Blau – BauGB
lt. Bauakten ist der Bereich
ab den Hausnummern 10 /
11 bis zu den Hausnummern
32 und 43 erstmalig
hergestellt
- ✓ Getrennte
Aufwandserfassung



Beitragsfähige Kosten

- alle erforderlichen Kosten zur Deckung des Erschließungsaufwands sind beitragsfähiger Erschließungsaufwand
 - nach den tatsächlichen Kosten
 - keine Unterhaltungs- oder Sanierungskosten
- Erschließungsumfang, z. B.:
 - Freilegung von Flächen
 - Grunderwerb (Kaufpreis der Flächen + Notarkosten + Vermessungskosten)
 - Straßenbau
 - Entwässerung
 - Beleuchtung
 -

Grunderwerb



Umlagefähige Kosten

KAG

- Anliegerstraße:
„Straße, die überwiegend der Erschließung angrenzenden (...) Grundstücke dient“
- Straße:
 - Anliegeranteil: 70%
 - Gemeindeanteil: 30 %

BauGB

- Anteil Allgemeinheit: 90%
- Anteil Gemeinde: 10 %

$$\begin{aligned} & \text{Beitragsfähiger Aufwand} \\ - & \frac{\text{Gemeindeanteil}}{\text{}} \\ \equiv & \underline{\text{Umlagefähiger Aufwand}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \frac{\text{umlagefähiger Aufwand}}{\text{Flächen des Abrechnungsgebietes}} \\ & = \text{Beitrag / m}^2 \end{aligned}$$

Verteilung des umlagefähigen Aufwandes

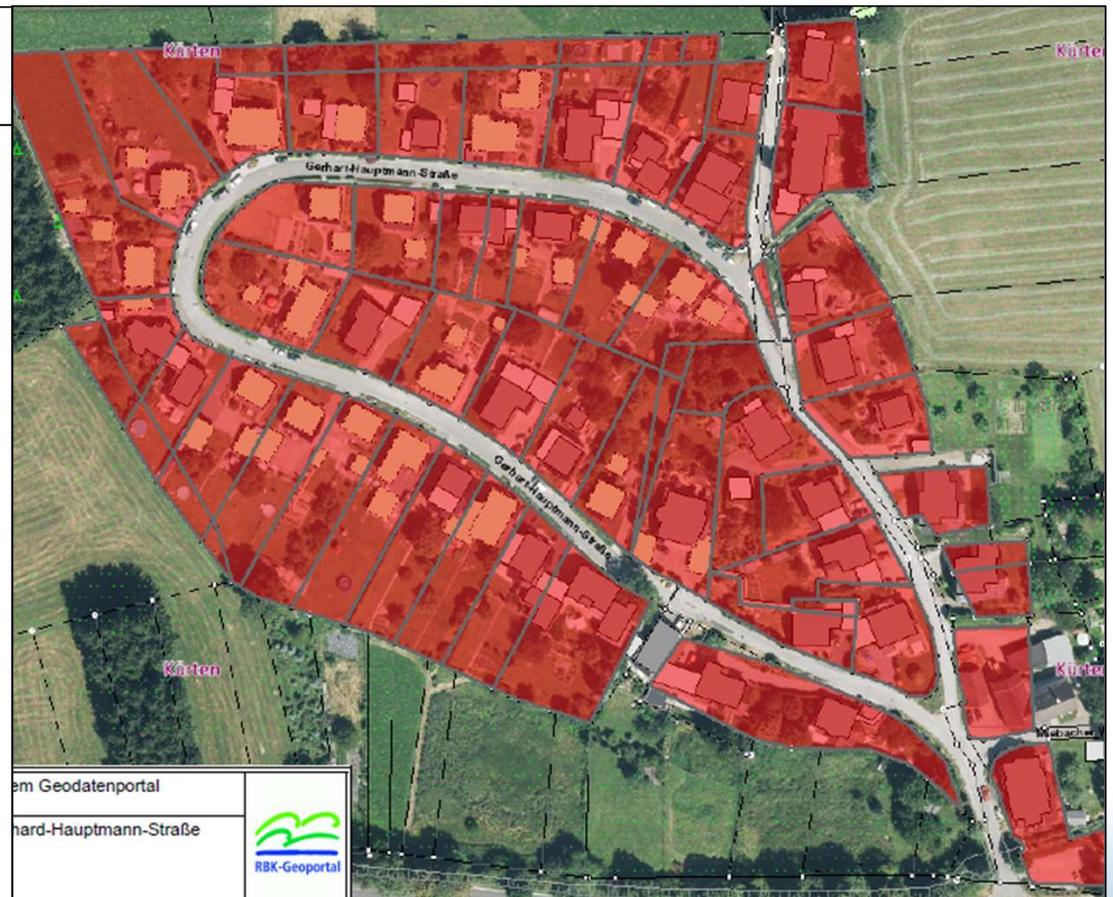
KAG & BauGB

„erschlossen“

= verkehrsmäßige Erschließung

= baurechtlich zulässige Nutzung
(§34 BauGB - Innenbereichssatzung)

- Grundstücksfläche
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung



Grundstücksfläche



Urteil v. BVerwG v.
12.11.2024, 9 C 7.13:

✓ Klarstellungssatzung
hat Vorrang
(Abgrenzung Innen-
und Außenbereich)

✓ Zentrale
Innenbereichslage:
Satzungsrechtliche
Tiefenbegrenzung:
40 m

Art- und Maßzuschlag

Nutzungsmaß	Nutzungsart
<ul style="list-style-type: none">• eingeschossig: 1,0• zweigeschossig: 1,25• dreigeschossig: 2,0 <p>➤ nach den tatsächlich vorhandenen <u>(Voll-)Geschossen</u></p>	<ul style="list-style-type: none">• Gewerbe,- Kern- oder Sondergebiet oder eine entsprechende Nutzung• Erhöhung um 0,5 <p>➤ tatsächlich nicht vorhanden</p>

Geschossbegriff (§ 2 V & VI BauO NRW)

Geschoss

- (5) Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn
- ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse.
 - Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Vollgeschoss

- (6) Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die
- eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.
 - Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über **mehr als drei Viertel der Grundfläche** des darunter liegenden Geschosses hat.

Die sachliche Beitragspflicht

Zeitpunkt nach..

- der Abnahme,
 - Feststellung aller Kosten,
 - Prüfung der Schlussrechnung
-
- die Festsetzungsverjährung beginnt: 4 Jahre Zeit zur Abrechnung
 - IdR. Vorausleistungen in Höhe von 80 % der umlagefähigen Kosten

Heranziehungsbescheid

- Eigentümer, bzw. Erbbauberechtigte Person
- alle wesentlichen Informationen zum Grundstück
- Kostenaufstellung
- Zahlungspflicht innerhalb eines Monats

Beispielrechnung BauGB

Erschließungsbeitrag

Straße	520.164,28 €	
Entwässerung	52.622,94 €	
Beleuchtung	24.225,81 €	597.013,03 €
Ingenieurleistungen (= 50,15%)	38.114,00 €	
Öffentl. b. Vermessungsingenieur (= 50,15%)	2.006,00 €	
Baugrundgutachten (= 50,15%)	1.253,75 €	
Grunderwerb (Notar- und Gerichtskosten)	5.000,00 €	
Gesamtkosten (100%)	643.386,78 €	
Gemeindeanteil (10%)	64.338,68 €	
umlagefähiger Erschließungsaufwand (90%)	579.048,10 €	
umlagefähiger Erschließungsaufwand	579.048,10 €	32,9168064 €/m ²
anrechenbare Grundstücksfläche	17.591,26 m²	

Grundstücksfläche x NF (Geschossigkeit) x Beitragssatz = Beitrag

$$750 \text{ m}^2 \times 1,25 \times 32,9168064 = 30.859,51 \text{ €}$$

Beispielrechnung KAG

Straßenausbaubeitrag (förderfähig)

Straßenbau	513.429,32 €	
Entwässerung	58.639,28 €	
Beleuchtung	21.177,53 €	593.246,13 €
Ingenieurleistungen (=49,85%)	37.886,00 €	
Öffentl. b. Vermessungsingenieur (=49,85%)	1.994,00 €	
Baugrundgutachten (=49,85%)	1.246,25 €	
<u>Gesamtkosten (100 %)</u>	<u>634.372,38 €</u>	
Gemeindeanteil (30%)	190.311,71 €	
<u>umlagefähiger Erschließungsaufwand (70%)</u>	<u>444.060,67 €</u>	
umlagefähiger Erschließungsaufwand	444.060,67 €	17,1187612 €/m ²
anrechenbare Grundstücksfläche	25.940,00 m ²	

Grundstücksfläche x NF (Geschossigkeit) x Beitragsatz = Beitrag

$$750 \text{ m}^2 \times 1,25 \times 17,1187612 = 16.048,84 \text{ €}$$