Informationen zur Erhebung von Straßenbaubeiträgen

Die Gemeinden sind verpflichtet, zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze Straßenbaubeiträge zu erheben, soweit nicht (noch) Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung zu erheben sind.

Welche Voraussetzungen müssen für die Beitragserhebung vorliegen?

Voraussetzung für die Beitragserhebung ist das Entstehen der sachlichen Beitragspflicht. Diese entsteht kraft Gesetzes, wenn die folgenden Voraussetzungen vorliegen:

- Eine gesonderte Maßnahmensatzung legt Art und Umfang der Baumaßnahme (Bauprogramm) sowie den jeweiligen Straßenabschnitt und die Einstufung der Straße fest. Aus der Einstufung ergibt sich der insgesamt auf die Beitragspflichtigen entfallende Anteil.

- Die Ausbaumaßnahme muss zu einer Erneuerung oder Verbesserung führen. Laufende Unterhaltungsarbeiten an bestehenden Straßenteileinrichtungen lösen keine Beitragspflichten aus.

- Die Ausbaumaßnahme stellt sich als sog. „wirtschaftlicher Vorteil“ für die Beitragspflichtigen dar. Der Begriff des „wirtschaftlichen Vorteils" ist nicht im Sinne eines konkret zu beziffernden Wertzuwachses für das einzelne Grundstück zu verstehen. Er liegt in der durch die Ausbaumaßnahme bedingten Steigerung des Gebrauchswertes der durch die jeweilige Straße erschlossenen Grundstücke. Es kommt also auf die Verbesserung der Erschließungssituation der betroffenen Grundstücke an. So ermöglicht eine neue Fahrbahn- oder Gehwegbefestigung anstelle einer verschlissenen, abgängigen oder verkehrsunsicheren Befestigung einen leichteren und sichereren Zugang zum Grundstück. Ein ähnlicher Sachverhalt liegt vor, wenn die Straßenbeleuchtung erneuert oder durch neue Leuchten mit höherer Leuchtkraft verbessert wird. Bei der Straßenentwässerung bieten die Erneuerung eines verschlissenen Kanalrohres oder die erstmalige Herstellung einer kanalgebundenen Straßenentwässerung die o g. „wirtschaftlichen Vorteile“, weil so für einen langen Zeitraum die umweltgerechte Beseitigung der Niederschläge gesichert wird. Auch die bauliche Umgestaltung einer Straße – etwa durch Herstellung / Erweiterung von Parkflächen oder bauliche Anlegung von Radwegen – führt zu einer Verbesserung der Erschließungssituation der angrenzenden Grundstücke.

Von wem werden Straßenbaubeiträge erhoben?

Persönlich beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides (Mit-) Eigentümer des erschlossenen Grundstückes bzw. des Wohn- und Teileigentumsanteiles an einem erschlossenen Grundstück ist. Ist ein Erbbaurecht bestellt, so ist der (Mit-) Erbbauberechtigte beitragspflichtig. Wer Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter ist, ergibt sich aus dem Grundbuch, abgesehen von Ausnahmen wie dem Erbfall und dem Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren. Der Abschluss eines Kaufvertrages, die Eintragung einer Auflassungsvormerkung oder privatrechtliche Regelungen im Grundstückskaufvertrag haben keinen Einfluss auf die Rechtmäßigkeit des Bescheides oder die Verpflichtung zur Zahlung des angeforderten Beitrages.

Wie wird der Aufwand ermittelt?

Die Aufwandsermittlung erfolgt auf der Grundlage der tatsächlich entstandenen und durch geprüfte Rechnung nachgewiesenen Kosten der beauftragten Unternehmen.

Bei der Erneuerung eines Kanals, der sowohl der Grundstücks- als auch der Straßenentwässerung dient, werden die Kosten anteilig zugeordnet. Sollte das Kanalrohr einen größeren Durchmesser aufweisen, als üblicherweise für die betreffende Straße und die angrenzenden Grundstücke erforderlich, so werden die hierdurch entstehenden Mehrkosten außer Ansatz gelassen.

Aus dem ermittelten beitragsfähigen Aufwand errechnet sich - abhängig von der Straßenart und den sich daraus ergebenden Anteilssätzen - der auf die erschlossenen Grundstücke zu verteilende umlagefähige Aufwand.

Auf welche Grundstücke wird der Aufwand verteilt?

Die Verteilung des umlagefähigen Aufwandes erfolgt auf alle Grundstücke, die von der abzurechnenden Anlage erschlossen sind. Erschlossen sind alle Grundstücke, von denen aus eine unmittelbare oder mittelbare Inanspruchnahmemöglichkeit (Baulast, Wegerecht oder Dienstbarkeit) besteht. Mehrfach erschlossene Grundstücke („Eckgrundstücke") werden uneingeschränkt in die Verteilung einbezogen. Die Ausrichtung der Bebauung bzw. die tatsächliche Zuwegung ist nicht entscheidend.

Wie wird der umlagefähige Aufwand verteilt?

Der umlagefähige Aufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke im Verhältnis der Grundstücksflächen zueinander verteilt. Die Grundstücksfläche ergibt sich aus dem Kataster. Bei Grundstücken, die nicht innerhalb eines Bebauungsplanes liegen, wird bei der Ermittlung der Grundstücksfläche nur eine Grundstückstiefe von 40 m berücksichtigt, soweit nicht darüber hinaus eine bauliche oder gewerbliche Nutzung besteht. Die unterschiedliche Nutzung wird nach Art und Maß berücksichtigt. Anknüpfungspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist grundsätzlich das Vollgeschoss. Abhängig von der Anzahl der Vollgeschosse wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfältigt, der sich aus der Straßenbaubeitragssatzung ergibt. Dabei ist wie folgt zu unterscheiden:

- Bei Grundstücken, für die in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt ist, gilt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse es sei denn, es sind tatsächlich mehr Vollgeschosse verwirklicht.

- Bei Grundstücken, für die das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist oder die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, kommt es auf die tatsächliche Anzahl der Vollgeschosse an.

- Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken ergibt sich die anzuhaltende Anzahl der Vollgeschosse aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Für besondere Einzelfälle sind in der Straßenbaubeitragssatzung weitere Regelungen getroffen.

Die Grundstücksfläche vervielfacht mit dem Nutzungsfaktor ergibt den Verteilerwert für jedes Grundstück.

Der Beitrag für das einzelne Grundstück errechnet sich, indem der umlagefähige Aufwand durch die Summe aller Verteilerwerte geteilt wird und mit dem Verteilerwert des jeweiligen Grundstückes vervielfacht wird.

Wann verjährt der Beitragsanspruch?

Der Beitragsanspruch verjährt vier Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die sachliche Beitragspflicht entstanden ist. Diese entsteht mit der Abnahme der dem Bauprogramm entsprechenden Gesamtbaumaßnahme bzw. der Anpassung des satzungsgemäßen Bauprogramms an den tatsächlich erfolgten Ausbau.

Wann wird der Beitrag fällig?

Die Zahlungsfrist von einem Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides ist vom Gesetzgeber vorgegeben und kann von der Stadt Köln nicht ohne Grund verändert werden. Zahlungserleichterungen können auf Antrag gewährt werden, wenn die Zahlung des geforderten Straßenbaubeitrages in einer Summe zum Fälligkeitszeitpunkt eine unbillige Härte darstellen würde. Zur Prüfung eines entsprechenden Antrages sind die Einkommens- und Vermögensverhältnisse darzulegen. Die Gewährung einer Zahlungserleichterung ist mit weiteren Kosten verbunden, weil Stundungszinsen erhoben werden müssen.

Wo erhalte ich weitere Informationen?

Rechtsgrundlagen für die Beitragserhebung sind die §§ 2 und 8 Absatz 1 Satz 2 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1969 i. V. mit der Straßenbaubeitragssatzung der Stadt Köln vom 28.02.2005, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 12/2005. Das Amtsblatt ist beim Amt für Presse und Öffentlichkeitsarbeit, Laurenzplatz 4, 50667 Köln, Zimmer 2, Telefon 221-22074, Telefax 221-23509, erhältlich. Es kann auch gebührenfrei beim Bauverwaltungsamt, Stadthaus Deutz - Westgebäude, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 sowie im OB-Bürgerbüro, Laurenzplatz 4, 50667 Köln, und gegen ein Tagesentgelt von 1 EUR in der Zentralbibliothek der StadtBibliothek Köln, Josef-Haubrich-Hof 1, 50676 Köln, eingesehen werden. Im Internet besteht die Möglichkeit zum download als pdf-Datei unter www.stadt-koeln.de/Der Oberbürgermeister, Rat, Bezirke, Verwaltung/ Satzungen und Bekanntmachungen/ Stadtrecht/ Das „Kölner Stadtrecht“ alphabetisch/ Straßenbaubeitragssatzung vom 28. Februar 2005.