

Straßenbeitragssatzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oestrich-Winkel hat am 16.12.2019 die Einführung wiederkehrender Straßenbeiträge beschlossen.

Was ist die Rechtsgrundlage für die Erhebung der wiederkehrenden Straßenbeiträge?

Die Rechtsgrundlage auf Landesebene stellt das Hessische Kommunale Abgabengesetz (KAG) dar. Auf kommunaler Ebene tritt die Satzung über die Erhebung wiederkehrender Straßenbeiträge (WStrBS) der Stadt Oestrich-Winkel in Kraft.

Wie sind die Abrechnungsgebiete festgelegt?

Folgende vier Abrechnungsgebiete sind in der Satzung über die Erhebung wiederkehrender Straßenbeiträge (WStrBS) festgelegt:

Abrechnungsgebiet 1 (Oestrich),

Abrechnungsgebiet 2 (Winkel),

Abrechnungsgebiet 3 (Mittelheim),

Abrechnungsgebiet 4 (Hallgarten mit Rebhang).

Wie wird der städtische Anteil ermittelt?

Der Anteil der Gemeinde an den Straßenbaukosten wird durch den Durchschnitt der Flächen unter Berücksichtigung der Funktionen der Straßen in einem Abrechnungsgebiet bestimmt. So wurden die Straßen anhand Ihrer Funktion

- Anliegerstraße
- überwiegend innerörtlicher Verkehr
- überwiegend überörtlicher Durchgangsverkehr

eingeteilt.

So ist in einem Ortsteil mit vielen Anliegerstraßen und überwiegend innerörtlichem Verkehr der Anteil der Gemeinde geringer, als bei einem Ortsteil mit viel überörtlichen oder innerörtlichem Durchgangsverkehr.

Wie hoch ist der städtische Anteil an den Straßenbaukosten?

Der Anteil der Stadt bei grundhaften Erneuerungen beträgt für das

Abrechnungsgebiet 1 (Oestrich):	38,39 %,
Abrechnungsgebiet 2 (Winkel):	41,44 %,
Abrechnungsgebiet 3 (Mittelheim):	43,89 %,
Abrechnungsgebiet 4 (Hallgarten mit Rebhang):	41,20 %.

Wie berechnen sich die wiederkehrenden Straßenbeiträge?

Anhand des folgenden Musterbeispiels möchten wir die Berechnung der wiederkehrenden Straßenbeiträge verdeutlichen:

Abrechnungsgebiet	400.000 qm
Nutzungsfaktor 1,5	600.000 qm
Abzüglich Verschonungsregelung (20 %)	480.000 qm
Ausbaukosten Musterstraße	780.000 €
Abzüglich Gemeindeanteil (40 %)	312.000 €
Beitragsfähig:	468.000 €

Wiederkehrender Beitragssatz: $468.000 \text{ €} / 480.000 \text{ qm} = 0,975 \text{ €/qm}$

Bei einem Grundstück von 700 qm bedeutet dies einen wiederkehrenden Beitrag in Höhe von 682,50 € für den Abrechnungszeitraum von **4 Jahren**. **Die jährliche Belastung beläuft sich auf 170,63 €.**

Beachten Sie bitte, dass es sich hierbei um fiktive Zahlen handelt.

Wie wird die grundstücksbezogene Veranlagungsfläche ermittelt?

Der individuelle Beitrag bestimmt sich nach der sogenannten Veranlagungsfläche des jeweiligen Grundstückes. Tatsächlich bildet sich die Veranlagungsfläche aus

der im Grundbuch verzeichneten Grundbuchfläche, multipliziert mit einem Nutzungsfaktor, der sich wiederum aus der Anzahl der zulässigen bzw. gegebenenfalls tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse des jeweiligen Grundstückes ergibt.

Zusätzlich beeinflusst die Nutzung des Grundstückes („Gewerbe“) die Höhe der Veranlagungsfläche. Hier erfolgt eine Erhöhung der Veranlagungsfläche um 20 % oder 10 %, je nach „Gewerbeart“ (Nutzung/Frequentierung).

Wie wird die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt?

Bei der Bestimmung der Vollgeschossezahlen wird satzungsgemäß unterschieden, ob ein Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 8 WStrBS) oder im sogenannten unbeplanten Bereich (§ 10 WStrBS) liegt.

Für diejenigen Grundstücke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, bestimmt sich die Zahl der Vollgeschosse anhand der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Vollgeschosse. In diesen Fällen erfolgt in der Regel keine Inaugenscheinnahme der Grundstücke. Sollten Grundstücke größer als die zulässige Bebauung laut Bebauungsplans bebaut sein, wird die tatsächlich höhere Bebauung zugrunde gelegt werden.

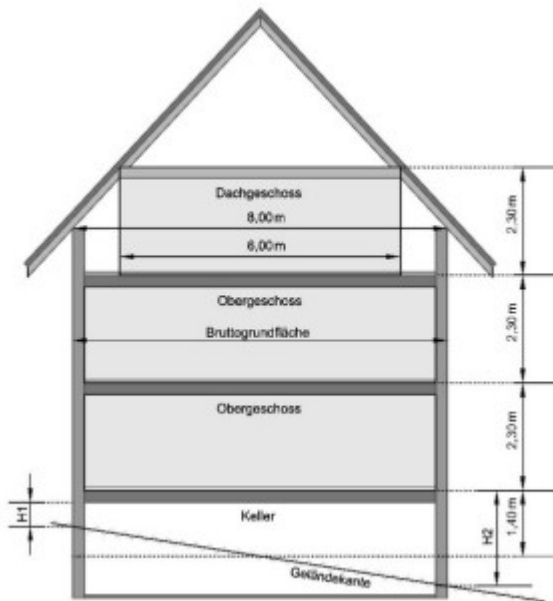
Im unbeplanten Bereich wird nach § 10 WStrBS bei bebauten Grundstücken zur Bestimmung der Nutzungsfaktoren auf die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse abgestellt. Bei unbebauten Grundstücken auf die Höchstzahl der in ihrer unmittelbaren Umgebung vorhandenen Vollgeschosse.

Die den Nutzungsfaktoren zugrundeliegende Anzahl der Vollgeschosse wurde in den unbeplanten Gebieten durch umfassende Ortsbegehungen ermittelt, wobei die Bebauung grundstücksgenau in Augenschein genommen und beurteilt wurde. Sofern eine derartige Beurteilung zu keinem eindeutigen Ergebnis führte, wurden ergänzend Bauaktenrecherchen durchgeführt.

Die nachfolgenden Erläuterungen dienen der Nachvollziehbarkeit der angegebenen Vollgeschosse. Wie sich ein Vollgeschoss definiert ergibt sich aus der Hessischen Bauordnung. Diese führt in § 2 Abs. 4 folgendes aus:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der

Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.



Ein Dachgeschoss ist demnach ein Vollgeschoss, wenn es über $\frac{3}{4}$ oder mehr der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist. Berücksichtigt wird jedoch nur die Fläche, die eine Höhe von mind. 2,30 m misst. Diese Höhe ist von der Oberkante Rohfußboden bis Oberkante der Tragkonstruktion zu messen.

Ein Keller ist ein Vollgeschoss, wenn seine Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und wenn die Geschosshöhe 2,30 m beträgt. Diese Höhe ist von der Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke zu messen.

Wenn also $(H1+H2) / 2$ größer oder gleich 1,40 m ist und eine Höhe von 2,30 m erreicht wird, liegt ein Vollgeschoss vor.

Bei Altbauten, die eine Geschosshöhe unter 2,30 m aufweisen

muss auch ein Geschoss mit geringerer Höhe als Vollgeschoss angesehen werden, da zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses andere Normen galten. Würde dies nicht angewandt werden, bräuchten sonst alle alten bzw. denkmalgeschützten Häuser, die eine geringere Deckenhöhe vorweisen, keine Beiträge auf Kosten aller Beitragszahler zahlen und wäre sicherlich nicht gerecht.

Beispielberechnung der Veranlagungsfläche und Ermittlung des Beitrages

Ein Grundstück liegt in keinem Kern-, Gewerbe- und Industriegebiet (somit in einem sonstigen Baugebiet).

Gemäß Grundbuch besteht eine Grundstücksgröße von 400 m².

Das Grundstück ist mit zwei Vollgeschossen bebaut (Beurteilung entweder im Sinne der Hessischen Bauordnung (§ 2 Abs. 4 HBO) oder gem. der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Bebauung).

§ 8 WStrBS (ggfs. in Verbindung mit § 10 Abs. 3) bestimmt, dass bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen ein Nutzungsfaktor von 1,25 gilt.

Die Grundstücksfläche von 400 m² ist folglich mit dem Nutzungsfaktor 1,25 zu multiplizieren.

$400 \text{ m}^2 \times 1,25 = 500 \text{ m}^2$ Veranlagungsfläche.

Bei zusätzlicher gewerblicher Nutzung:

- Das Grundstück wird teilweise gewerblich genutzt (z. B. mit einem Ladenlokal)
- Die Veranlagungsfläche erhöht sich um 20% (20% von 500 m² entsprechen 100 m²)
- $500 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2 = 600 \text{ m}^2$ Veranlagungsfläche.

Der zu leistende Beitrag ergibt sich durch Multiplikation der Veranlagungsfläche mit einem Beitragssatz, der entsprechend der Aufwendungen für jedes Jahr neu bestimmt und in einer eigenen Satzung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wird.

$500 \text{ m}^2 \times 0,975 \text{ € (Beitragssatz aus o. g. Beispiel)} = 487,50 \text{ €}$

$600 \text{ m}^2 \times 0,975 \text{ € (Beitragssatz aus o.g. Beispiel)} = 585,00 \text{ €}.$

Sofern das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentumsanteile aufgeteilt ist, wird der vorgenannte Beitrag auf alle Wohnungs- und Teileigentümer aufgeteilt.

Wer ist beitragspflichtig?

Beitragspflichtig ist der Eigentümer, der zum Zeitpunkt der Bescheidbekanntgabe Eigentümer des entsprechenden Grundstücks bzw. der Eigentumswohnung ist (§ 19 Abs. 1 Satz 1 WstrBS).

Sofern das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, ist nicht der Eigentümer, sondern der Erbbauberechtigte beitragspflichtig (§ 18 Abs. 1 Satz 2 WStrBS). Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und

Teileigentümer entsprechend ihrem Eigentumsanteil beitragspflichtig (§ 19 Abs. 1 WStrBS).

Die Wohnungs- und Teileigentumsanteile sind im Grundbuch eingetragen und werden im Rahmen der Straßenbeitragsenerhebung von dort übernommen. Auf Grund der lediglichen „Übernahme“ der Anteile, ist der Stadt Oestrich-Winkel nicht bekannt, um welche Wohnung, um welchen Stellplatz usw. es sich dabei handelt.

Zu beachten ist, dass der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte, welcher Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter zum Zeitpunkt der Bescheidbekanntgabe ist, auch für Zeiträume beitragspflichtig ist, in denen dieser noch kein Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter war.

Wieso wird der Bescheid nur an einen Eigentümer adressiert, obwohl mehrere Eigentümer im Grundbuch aufgeführt sind?

Gem. §§ 19 Abs. 3 WStrBS i. V. m. 11 Abs. 7 Satz 4 KAG haften mehrere Eigentümer als Gesamtschuldner. Jeder Gesamtschuldner schuldet die gesamte Leistung.

Diese Regelung ergibt sich aus § 44 Abgabenordnung (AO). Übertragen auf die Erhebung der Straßenbeiträge bedeutet dies Folgendes:

Sofern für Eigentum mehrere Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, kann jeder dieser Eigentümer zur Zahlung des gesamten Straßenbeitrages herangezogen werden.

Die Stadt Oestrich-Winkel kann somit nach eigenem Ermessen einen Gesamtschuldner aus dem Kreis der Eigentümer zur Zahlung des Straßenbeitrages in voller Höhe heranziehen. Hierbei ist es unerheblich, ob es sich bei den Eigentümern um ein Ehepaar, um eine Erbengemeinschaft etc. handelt. Anhand folgenden Beispiels möchten wir Ihnen diese Regelung verdeutlichen:

Musterstr. 1 mit 5 Eigentumswohnungen

Eigentümer:

Wohnung 1: Frau und Herr Müller

Wohnung 2: Frau und Herr Mayer

Wohnung 3: Frau Klein

Wohnung 4: Frau Maler, Herr Dick, Frau Dünn, Herr Lauer

Wohnung 5: Herr Groß

Wohnung 1: Der Bescheid wird ausgestellt entweder auf Frau Müller oder Herrn Müller auf Grund der gesamtschuldnerischen Haftung.

Wohnung 2: Der Bescheid wird ausgestellt entweder auf Frau Mayer oder Herrn Mayer auf Grund der gesamtschuldnerischen Haftung.

Wohnung 3: Der Bescheid wird ausgestellt auf Frau Klein.

Wohnung 4: Der Bescheid wird ausgestellt entweder auf Frau Maler oder Herrn Dick oder Frau Dünn oder Herrn Lauer auf Grund der gesamtschuldnerischen Haftung.

Wohnung 5: Der Bescheid wird ausgestellt auf Herrn Groß.

Muss ich etwas veranlassen, wenn sich an meinem Grundstück Änderungen ergeben?

Jeder bisherige und auch neue Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte ist verpflichtet, der Stadt Oestrich-Winkel Änderungen bezüglich der Grundstücksfläche, der Vollgeschosszahl, der Nutzung sowie der Eigentumsverhältnisse unverzüglich anzuzeigen (§ 20 WStrBS).

Ungeachtet der satzungsrechtlichen Regelung, sollte die Änderungsmitteilung im Interesse jedes Eigentümers bzw. Erbbauberechtigten liegen, da dadurch vermieden wird, dass ehemalige Eigentümer angeschrieben oder auf Grund alter Grundstückskennzahlen falsche Straßenbeitragsbescheide erstellt werden.

Beachten Sie bitte, dass die Unterlassung einer solchen Mitteilungspflicht eine Ordnungswidrigkeit darstellt und somit ein Bußgeldverfahren nach sich ziehen kann (§ 22 WStrBS). Die Einleitung eines solchen Verfahrens liegt definitiv nicht im Interesse der Stadt Oestrich-Winkel.

Was bedeutet „Nutzung“ des Grundstücks?

„Nutzung“ wird im umgangssprachlichen Gebrauch „gewerbliche Nutzung“ genannt. Dieser Begriff ist streng genommen nicht Zutreffend, da dieser suggeriert, dass die Veranlagungsfläche nur bei Flurstücken, auf denen ein Gewerbebetrieb ansässig ist, um 20 % oder 10 % erhöht wird. Hierbei handelt es sich um den sogenannten Artzuschlag.

§ 11 WStrBS besagt, dass die Veranlagungsflächen der Grundstücke, die in einem Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten (im beplanten als auch im unbeplanten Innenbereich) liegen, um 20 % erhöht werden. Eine Prüfung der tatsächlichen Gegebenheiten muss somit nicht erfolgen.

Um 20% erhöht werden auch die Veranlagungsflächen der Grundstücke, die in einem sonstigen Baugebiet liegen und auf denen eine ausschließlich gewerbliche,

industrielle oder eine ähnliche Nutzung erfolgt. Sofern die Grundstücke dieser Nutzung nur teilweise unterliegen, wird die Veranlagungsfläche um 10% erhöht.

Maßgeblich für die Erhebung des Artzuschlags ist die Ausführung einer Tätigkeit, die eine Erhöhung der Verkehrsflächennutzung zur Folge hat. Dieser Zustand wird typischerweise durch Kunden eines Unternehmens erreicht. Jedoch sind auch Schulen, Kindergärten, Gemeindehäuser von Kirchen etc. von der Erhebung des Artzuschlags betroffen. Personen, die zwar ein Gewerbe angemeldet haben, jedoch lediglich ein Büro auf dem entsprechenden Grundstück vorhalten, um von dort über elektronischem Weg Kontakt zu Kunden zu halten, sind von der Erhebung des Artzuschlags befreit. Zu berücksichtigen ist auch die Anzahl der Kunden, Patienten etc. in einem gewissen Intervall. Sofern in einer Wohnung bzw. auf einem Grundstück nur 2 Personen wöchentlich zum Klavierunterricht erscheinen, kann dies durchaus ein Verzicht des Artzuschlags rechtfertigen.

Die Prüfung, ob eine solche Tätigkeit auf einem Grundstück ausgeführt wird, erfolgt in der Regel durch die Inaugenscheinnahme der Gewerbeanmeldungen bei der Stadt Oestrich-Winkel und / oder die Situation vor Ort. In diesem Zusammenhang wird immer wieder festgestellt, dass aufgegebene Tätigkeiten nicht bei dem Gewerbeamt der Stadt Oestrich-Winkel angezeigt wurden. Dadurch kommt es leider hin und wieder zu unberechtigten Artzuschlagserhebungen.

Der Artzuschlag wirkt sich auf die Veranlagungsfläche des gesamten Flurstücks aus. Somit wird die finanzielle Mehrbelastung, die sich durch diesen Zuschlag ergibt, auf alle Eigentümer des entsprechenden Flurstücks verteilt.

Beachten Sie bitte, dass es sich bei den hier aufgeführten Informationen um grundsätzliche Regelungen handelt und teilweise nicht alle detaillierten Vorgaben aus der Straßenbeitragssatzung (WStrBS) wiedergegeben wurden (z. B. zur Berechnung der Nutzungsfaktoren gem. §§8 und 10).

Wann werden Straßenbeiträge erhoben?

Beiträge werden nur dann erhoben, wenn in einem Abrechnungsgebiet eine Straßenbaumaßnahme durchgeführt wird. Der Beitragssatz wird durch Vorausleistungen für die Dauer des Bauprogramms von 4 Jahren zu 4 Jahresraten erhoben. Durch den Wegfall von „verschonten“ Grundstücken können sich die Beträge in den einzelnen Jahren verändern.

Für welche Maßnahmen können wiederkehrende Straßenbeiträge erhoben werden?

Für alle öffentliche Verkehrsflächen, die in der Baulast der Stadt Oestrich-Winkel stehen und grundhaft saniert werden können wiederkehrende Straßenbeiträge erhoben werden, gleiches gilt für Kreis-, Landes- oder Bundesstraßen. Bei diesen wird jedoch nur die Erneuerung von Flächen ab der Bordsteinkante entlang dieser Straßen auf die Beitragspflichtigen umgelegt.

Welche Kosten müssen auf wiederkehrende Straßenbeiträge umgelegt werden?

Es werden alle Kosten in einem Abrechnungsgebiet in dem jeweiligen Abrechnungszeitraum umgelegt, die in dem Zusammenhang mit der grundhaften Erneuerung der Straße stehen. Hierzu gehören der Abbruch und die Erneuerung der Verkehrsfläche (Straße, Gehwege, Parkflächen, Straßenbegleitgrün) einschl. des Unterbaus und die Erneuerung der Beleuchtung. Sollten bei der grundhaften Erneuerung Ver- und Entsorgungsleitungen ebenfalls erneuert werden, zahlen die Versorgungsträger auch einen Anteil an den Straßenbaukosten.

Die Kosten für die Beseitigung von Rissen oder Schlaglöchern, die Beseitigung von Absenkungen, der Austausch von Rinnenplatten oder Bordsteinen, der Austausch/ Erneuerung der Straßenbeleuchtung, die nicht im Bereich einer Straße mit grundhaften Sanierung liegen, die Unterhaltung der Beleuchtung, Markierungen, die Erneuerung nur der obersten Asphaltdecke werden komplett aus dem Haushalt der Stadt durch Steuermittel finanziert.

Kosten, die im Zusammenhang mit der Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausanschlüsse) entstehen, sind nicht in den Straßenbeiträgen enthalten.

Wer entscheidet über die Straßenbaumaßnahmen?

Es wird ein Bauprogramm erstellt, in dem alle Straßen, die grundhaft erneuert werden sollen, aufgeführt sind. Dieses Bauprogramm wird durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Wie entsteht ein Straßenbauprogramm?

Durch Straßenbefahrungen wird ein Straßenkataster erstellt, das den aktuellen Zustand der städtischen Straßen festhält. Hierdurch werden Bedarf/ Prioritäten von Maßnahmen unter der Berücksichtigung der Verkehrsbelastung/ -bedeutung festgesetzt. Diese Priorisierung dient als Grundlage für die Erstellung der Straßenbauprogramme.

Wie lange läuft ein Straßenbauprogramm?

Die Straßenbauprogramme haben eine Laufzeit über 4 Jahre.

Was passiert nach Ablauf des Bauprogramms?

Nach Beendigung des Bauprogramms wird eine Endabrechnung mit den tatsächlich angefallenen Baukosten für jedes Abrechnungsgebiet durchgeführt.

Zu viel gezahlte Vorausleistungen werden mit dem neuen Bauprogramm verrechnet. Sollte es kein neues Bauprogramm geplant sein, werden die zu viel gezahlten Vorausleistungen zurückerstattet. Es werden dann bis zum Beschluss eines neuen Bauprogrammes keine weiteren Beiträge erhoben. Sollten zu wenig Vorausleistungen gezahlt worden sein, können diese nachgefordert bzw. mit dem neuen Bauprogramm verrechnet werden.

Es wurden bereits Straßenbeiträge gezahlt. Wie lange muss nichts gezahlt werden bzw. ist das Grundstück „verschont“?

Grundstücke, bei denen schon Straßenbeiträge gezahlt wurden, bleiben so lange beitragsfrei, bis die Gesamtsumme aus den einzelnen Jahresbeiträgen bei der Veranlagung zum wiederkehrenden Straßenausbaubeitrag dem Beitrag des entstandenen einmaligen Beitrages überschritten hätte, wenigstens für die Dauer von fünf und längstens für die Dauer von 25 Jahren seit der Entstehung des Beitragsanspruchs bzw. Leistung gemäß vertraglicher Vereinbarung.

Ansprechpartnerin:
Marlene Schmitz
Paul-Gerhardt-Weg 1
65375 Oestrich-Winkel
Tel. 06723/992136 (vormittags)

Email: Marlene.Schmitz@Oestrich-Winkel.de