



Fachdienst: FD 66 / Karin Tönnies

Neustadt a. Rbge., 15. Juli 2019

### ***Aktueller Stand***

#### **Erhebung von Straßenausbaubeiträgen**

<b>A. Einleitung</b>	<b>Seite 1</b>
<b>B. Einmalige Beiträge</b>	<b>2</b>
<b>C. Wiederkehrende Beiträge</b>	<b>3</b>
<b>D. Finanzierung über Steuereinnahmen</b>	<b>6</b>
<b>E. Zusammenfassung</b>	<b>10</b>
<b>F. Beispiel wiederkehrende Beiträge</b>	<b>12</b>

#### **A. Einleitung**

Bei Beiträgen im Bereich des Straßenbaus ist rechtlich zu unterscheiden zwischen Erschließungsbeiträgen und Straßenausbaubeiträgen. Erschließungsbeiträge sind zu zahlen, wenn eine öffentliche Straße endgültig erstmalig hergestellt wird (§§ 127 ff Baugesetzbuch), Straßenausbaubeiträge immer dann, wenn eine bereits erstmalig hergestellte Straße erneuert, verbessert oder/und erweitert wird (§§ 6 ff NKAG), das gilt für Gemeindestraßen oder für in der Baulast der Gemeinde stehende Teileinrichtungen von klassifizierten Straßen, sowie der Straßen im Sinne von § 47 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Straßengesetz (Gemeindeverbindungsstraßen, sonstige Straßen im Außenbereich). Erschließungsbeiträge können nicht durch wiederkehrende Beiträge oder durch Steuererhöhungen ersetzt werden, sie sind immer zu zahlen, es sei denn, die §§ 127 ff BauGB werden geändert.

Um kommunale Abgaben erheben zu können, ist zwingend eine Satzung mit Mindestinhalt erforderlich (§§ 2, 6 NKAG). Wurde vom Rat einer Kommune eine Straßenausbaubeitragsatzung beschlossen, **müssen** für beitragsfähige **Maßnahmen Beiträge erhoben werden**. Beitragspflichtig sind die Grundstücke, die direkt oder indirekt an die Straße angrenzen, an der eine beitragspflichtige Baumaßnahme durchgeführt wird. Das betrifft auch Hinterliegergrundstücke, für die die Nutzung der betreffenden öffentlichen Straße tatsächlich und rechtlich möglich ist.

Durch die Einführung des § 6 b im Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) können Kommunen seit dem 01.04.2017 für ihr Gebiet durch eine Satzung **neben** einmaligen Beiträgen auch wiederkehrende Beiträge erheben. Gleichzeitig mit der Änderung des NKAG wurde der § 111 Abs. 5 Satz 3 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) entsprechend angepasst.



**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

Das Straßennetz der Stadt Neustadt a. Rbge. umfasst ohne Wirtschaftswege und Ortsdurchfahren über 1.000 Straßen mit einer Länge von über 340 km. Vieler dieser Straßen sind erneuerungsbedürftig, teilweise wäre auch die Anlegung eines Gehweges oder die Erweiterung der Beleuchtungseinrichtung als Verbesserung sinnvoll und wünschenswert.

## **B. Einmalige Beiträge**

### **§ 6 NKAG**

***„Die Gemeinden und Landkreise können zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung ihrer öffentlichen Einrichtungen Beiträge von den Grundstückseigentümern erheben, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser öffentlichen Einrichtung besondere wirtschaftliche Vorteile bietet. Zum Aufwand rechnen auch die Kosten, die einem Dritten, dessen sich die Gemeinde oder der Landkreis bedient, entstehen, soweit sie dem Dritten von der Gemeinde oder dem Landkreis geschuldet werden.“***

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat aufgrund der ehemaligen NGO in Verbindung mit dem NKAG am 06.11.2003 eine rechtswirksame Straßenausbaubeitragssatzung für einmalige Beiträge beschlossen und gleichzeitig die bisher bestehende außer Kraft gesetzt. Auf Grundlage dieser Satzung ist die Stadt Neustadt verpflichtet, bei der Erneuerung, Verbesserung, Erweiterung oder Herstellung einer öffentlichen Straße (öE) nach Maßgabe dieser Satzung Straßenausbau-beiträge zu erheben. Je nach Umfang der Maßnahme, Länge der öE und Anzahl sowie Größe der bevorzugten Grundstücke können dadurch einzelne Eigentümer mit hohen Straßenausbaubeiträgen belastet werden. Unter bestimmten Voraussetzungen kann diesem Personenkreis nach der Abgabenordnung z. B. eine Stundung mit Ratenzahlung gewährt werden.

Erneuert werden Straßen, wenn sie zum einen abgänglich sind und von der Politik ein Ausbau gewünscht sowie die Straßen im Straßenerneuerungsprogramm in die Priorität 1 eingestuft sind und zum anderen, wenn Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Nach der ständigen Rechtsprechung sind Straßen, die nur dem Anliegerverkehr dienen, im Schnitt 25 — 30 Jahre nutzbar. Straßen mit starkem innerörtlichem Verkehr oder Durchgangsstraßen und Straßen, die nur dem ruhenden Verkehr dienen (Fußgängerzonen), haben eine andere Nutzungszeit. Nach Ablauf der Nutzungsdauer sowie bei vorliegendem Verschleiß der öE liegt es im Ermessen der Kommune, ob und wie sie eine Straße erneuert. Eine Verbesserung oder Erweiterung ist unabhängig von der Nutzungsdauer/dem Verschleiß immer möglich. Die veranlassten Maßnahmen (Erneuerung, Erweiterung, Verbesserung) lösen eine Beitragspflicht aus, sobald die Arbeiten über eine Instandhaltung hinausgehen und der Stadt ein Aufwand entstanden ist.

Einmalige Beiträge erhebt die Stadt Neustadt für „ihre“ gewidmeten Straßen. Der Begriff „ihre“ ist räumlich auszulegen. Es sind deshalb nicht nur Gemeindestraßen betroffen, sondern alle öffentlichen Straßen im Gebiet der Stadt Neustadt a. Rbge.. Aus diesem Grund können auch Maßnahmen an Teileinrichtungen entlang klassifizierter Straßen beitragsfähig sein, wenn die





## NEUSTADT AM RÜBENBERGE

Kommune gemäß dem Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) die Straßenbaulast trägt (z. B. für Gehwege an Landesstraßen innerhalb von Ortschaften). Bei einmaligen Beiträgen werden nicht nur Grundstücke im beplanten oder unbeplanten Innenbereich zur Zahlung von Beiträgen herangezogen sondern auch Außenbereichsgrundstücke, dann allerdings mit einem in der Satzung festgelegten niedrigeren Nutzungsfaktor. Werden an gewidmeten Wirtschaftswegen oder Gemeindeverbindungsstraßen beitragsfähige Maßnahmen durchgeführt, kann auch dieser Aufwand abgerechnet und umgelegt werden, weil diese Straßen in der Straßenausbaubeitragsatzung mit aufgeführt sind.

Das Beitragsrecht für einmalige Beiträge wurde in den letzten Jahrzehnten durch ständige Rechtsprechung immer mehr im Detail geklärt unter Berücksichtigung von gewandelten Sichtweisen der Gerichte.

Einmalige Beiträge werden für den besonderen wirtschaftlichen Vorteil, den ein Eigentümer durch die Maßnahme an der Straße vor seinem Grundstück erhält, als Gegenleistung an die Stadt gezahlt.

### **C. Wiederkehrende Beiträge**

#### **§ 6 b NKAG**

***„Die Gemeinden können zur Deckung des jährlichen Investitionsaufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung von Verkehrsanlagen wiederkehrende Beiträgen von den Grundstückseigentümern erheben, von deren Grundstücke aus die Möglichkeit besteht, Zufahrt oder Zugang zu einer dieser Verkehrsanlagen zu nehmen.“***

Wenn wiederkehrende Beiträge (wkB) eingeführt werden, ist zunächst der Zustand aller Straßen zu erfassen und festzulegen, welche Straßen in welcher Reihenfolge erneuert werden müssen und sollen. Dabei sind Flurbereinigungsverfahren zu berücksichtigen und Sanierungsgebiete zu beachten.

Nach § 6 b Abs. 2 NKAG sind für wkB Abrechnungsgebiete zu bilden. Alle Straßen in einem Abrechnungsgebiet werden als eine einzige öE behandelt. Höchstrichterlich (in anderen Bundesländer) wurden inzwischen einige Faktoren zur Bildung eines Abrechnungsgebietes entschieden: z.B. trennen eine Autobahn oder andere breite Straßen Gebiete ebenso wie eine Bahnlinie, ein Fluss oder ein größerer Außenbereich, auch wenn die Gebiete über Brücken, durch Tunnel oder andere Straßen miteinander verbunden sind. In kleineren Gemeinden wäre dies anders zu bewerten. Hier würde z.B. eine Brücke gerade für ein zusammenhängendes Gebiet sprechen, so dass ein Fluss oder eine Bahnlinie keine trennende Wirkung hätte. Um einer Klage standzuhalten, sind Abrechnungsgebiete äußerst sorgfältig zu bilden. Bei der Bildung von Abrechnungsgebieten sind die zulässigen Nutzungsarten zu beachten. So können ein Gewerbegebiet und ein Wohngebiet nicht unbedingt zusammengefasst werden. Der Gemeindeanteil ist für jedes Abrechnungsgebiet individuell festzulegen. Gemäß § 6 b NKAG beträgt der Gemeindeanteil mindestens 20 %





des Investitionsaufwandes, ggf. können 5 bis 10 % dazukommen, je nachdem wie hoch der Fremdverkehr in einem Abrechnungsgebiet und damit der Vorteil für die Allgemeinheit höher zu bewerten ist. Dabei wird nicht jede Straße im Abrechnungsgebiet einzeln betrachtet und beurteilt sondern es wird der Durchschnitt aller in dem Gebiet gelegenen Straßen genommen.

Alle in einem Abrechnungsgebiet vorhandenen Straßen bilden beitragsrechtlich eine öE (durch OVG Rheinland-Pfalz überprüft). Eine Abrechnungseinheit sollte max. ca. 2.500 Grundstücke umfassen.

Die Bildung einer Abrechnungseinheit nur für die Abrechnung einer Straße und nur zum Zweck der Kostenverteilung auf viele Schultern dürfte rechtswidrig sein (so die einstimmige Meinung der Referenten in einschlägigen Seminaren). Es sollte sich schon abzeichnen, dass mehrere Straßen in einem Abrechnungsgebiet erneuerungsbedürftig sind und in einem überschaubaren Zeitraum auch erneuert werden.

Das in einem Abrechnungsgebiet liegende zu Beiträgen herangezogene Grundstück muss einen Sondervorteil schöpfen können und einen Zugang zur öE haben.

Wurden vor der Einführung wiederkehrender Beiträge bereits Straßenausbaubeiträge oder Erschließungsbeiträge (auch über Erschließungsverträge) gezahlt, greift eine Verschonungsregelung. Die Verschonungsfrist kann z. B. an der Höhe des je m<sup>2</sup> Beitragsfläche gezahlten Beitrages festgemacht werden. Wurde z. B. ein Beitrag von 1,00 € je m<sup>2</sup> Beitragsfläche gezahlt, ist für das betreffende Grundstück für 1 Jahr kein wiederkehrender Beitrag zu fordern. Maximal lässt der Gesetzgeber 20 Jahre (= 20,00 € je m<sup>2</sup> Beitragsfläche) als Verschonungsfrist zu. Die durch die Verschonung entstehende Differenz geht zu Lasten der Kommune.

Bei wiederkehrenden Beiträgen müssen auch die Eigentümer zahlen, deren Grundstücke an klassifizierte Straßen angrenzen und bisher nur für Gehwege und Beleuchtung der Beitragspflicht unterliegen. Das produziert neue Beitragstatbestände und einen neuen Kreis Betroffener hinsichtlich der Beitragszahler.

Die Beitragsschuld entsteht jeweils mit Ablauf des 31.12. für das abgelaufene Jahr. Beitragsfähig ist der im lfd. Jahr angefallene Investitionsaufwand im Abrechnungsgebiet. Es gilt die Verjährungsfrist von 4 Jahren wie bei einmaligen Beiträgen.

Wiederkehrende und einmalige Beiträge können (und müssen teilweise) nebeneinander in einer Kommune angewandt werden. Dies führt natürlich nicht bei allen Einwohnern zur Zufriedenheit. Während in einem gebildeten Abrechnungsgebiet nur geringe wiederkehrende Beiträge zu zahlen sind, müssen Eigentümer, deren Grundstücke nicht in einem Abrechnungsgebiet liegen, die höheren Einmalbeträge zahlen. Dies verständlich und plausibel zu erklären, ist mit Problemen behaftet.

**Für Maßnahmen an öffentlichen Wirtschaftswegen (sonstige Außenbereichsstraßen) und an Gemeindeverbindungsstraßen sind weiter einmalige Beiträge zu zahlen. Gleiches gilt für Stadtteile, für die eine Abrechnungseinheit nicht gebildet werden kann.**





**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

Bisher fanden für die betroffenen Eigentümer Anliegerversammlungen statt, in denen die Planung vorgestellt und das Abrechnungsverfahren erläutert sowie Fragen beantwortet wurden. Dadurch wurde Vertrauen geschaffen und die geplanten Maßnahmen für die Betroffenen transparenter.

Bei wkB mit vielen Eigentümern (Abrechnungseinheit max. 2500 Grundstücke = 2500 Eigentümer) wird dies Verfahren problematisch. Statt Anliegerversammlungen könnte eine schriftliche Anhörung (§ 91 AO) durchgeführt werden, um rechtssichere abrechnungsfähige Daten zu bekommen. Das würde allerdings nur das Beitragsrecht umfassen. Wie die Planung vorgestellt werden kann und ob es ratsam ist, die Planung nur den direkten Anwohnern vorzustellen, obwohl auch andere im Abrechnungsgebiet wkB zahlen, könnte zu Spannungen führen. Schließlich möchte jeder wissen, wofür und weshalb er zahlt. Die Kosten für die Anhörung oder Anliegerversammlung sind nicht beitragsfähig.

Bei der Erarbeitung einer Satzung für wkB müsste darauf geachtet werden, bisherige „Fußangeln“ in der Satzung so zu regeln, dass die Beurteilung eines Grundstückes einfacher wird. So z. B. die Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse in unbepflanzten Gebieten oder ab wann von einer Erneuerung auszugehen ist. Was entfällt, sind Abschnittsbildungen und Aufwandsspaltungen.

Jeweils zum Jahresende müsste der Investitionsaufwand nach den gebildeten Abrechnungseinheiten aufgeteilt werden, damit er dem jeweiligen Gebiet zugeordnet werden kann.

Nachteile von wkB sind der große Aufwand bei der Einführung und die jährlichen Kontrollen der in einem Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke. Über Stundungsanträge (auch geringe Summen kann nicht jeder in einem Betrag zahlen) ist weiterhin entsprechend der Abgabenordnung in Verbindung mit der Dienstanweisung über Stundungen zu entscheiden.

Sinnvoll wäre es, durch Satzung zu bestimmen, dass auf die wkB Vorauszahlungen erhoben werden. In solchen Fällen kann bei einer evt. Klage schon vor dem Entstehen der endgültigen Beitragsschuld (31.12.) eine Klärung des Gerichts vorliegen und der jährliche Bescheid entsprechend korrigiert werden.

**Aufgrund des höheren Verwaltungsaufwands wäre weiteres Personal erforderlich. Zusätzlich wäre es von Vorteil, wenn bei der Einführung von wkB ein spezielles Softwareprogramm von *ISP kommunal* angeschafft werden könnte, um den Arbeitsaufwand zu minimieren. Das Softwareprogramm ist auch für einmalige Beiträge einsetzbar.**

**Ob es bei wiederkehrenden Beiträgen für den Bau von Straßen (Dorferneuerung) noch Zuschüsse aus Landesmitteln geben wird, konnte noch nicht abschließend geprüft werden.**



#### **D. Finanzierung über Steuereinnahmen**

Grundsätzlich ist eine Finanzierung der entfallenden Straßenausbaubeiträge bei Abschaffung der Straßenausbaubeitragssatzung durch die Steuer möglich. Allerdings sind dabei einige Richtlinien zu beachten.

#### ***§ 111 Abs. 5 NKomVG***

***„Die Gemeinden haben die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Finanzmittel,***

***1. soweit vertretbar und geboten, aus speziellen Entgelten für die von ihnen erbrachten***

***Leistungen***

***2. im Übrigen aus Steuern***

***zu beschaffen, soweit die sonstigen Finanzmittel nicht ausreichen. Eine Rechtspflicht zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen besteht nicht.***

***Kommunen dürfen Kredite nur dann aufnehmen, wenn eine andere Finanzierung nicht möglich ist oder wirtschaftlich unzweckmäßig wäre.***

Kommunen haben bei der Finanzierung des Gemeindehaushaltes die Grundsätze der Finanzmittelbeschaffung zu beachten, daraus ergibt sich grundsätzlich folgende Reihenfolge:

1. Sonstige Finanzmittel (Fördergelder, Mieten, Pachten etc.)
2. Spezielle Entgelte (wie z. B. Straßenausbaubeiträge)
3. Steuern
4. Kredite

Steuern dienen zur Deckung der Ausgaben einer Kommune und dürfen nicht zweckgebunden werden. Spezielle Entgelte dagegen sind zweckgebunden einzusetzen.

Das Ermessen einer Kommune, wie sie die Erneuerung, Verbesserung etc. ihrer Straßen finanziert, wird bei einer defizitären Haushaltslage auf null reduziert (VG Kassel am 12.01.2018). Der Tenor des Urteils lautet, dass bei einer defizitären Haushaltslage alle Möglichkeiten zur Einnahmebeschaffung auszuschöpfen sind. So musste die beklagte Kommune zur Einnahmebeschaffung auch eine Straßenausbaubeitragssatzung beschließen, obwohl der Gesetzgeber durch eine „kann“-Regelung dies den Kommunen freigestellt hat.

Nach § 111 Abs. 6 NKomVG darf eine Kommune Kredite nur aufnehmen, wenn andere Finanzierungen nicht möglich sind. Zu einer anderen Finanzierung gehören u. a. spezielle Entgelte, die im NKomVG **vor** Steuern genannt werden.



Zusammenstellung aktueller sowie anstehender Beitragsverfahren aus den Jahren 2015 — 2020

a. Beendete und abgerechnete Maßnahmen Ausgaben Beiträge

Neustadt	Bruno-Traut-Weg (BauGB)	63.647,67€	57.282,90€
Neustadt	Hirschberger Straße, Beleuchtung	5.905,84€	4.429,38€
Neustadt	Sanddornweg, Beleuchtung	5.308,83€	3.981,62€
Vesbeck	Gehweg	249.342,43€	124.671,22€
Empede	Weinbergstraße, Beleuchtung	7.748,49€	2.324,55€
Borstel	Diekberg	164.412,76€	123.309,57€
Neustadt	Theodor-Körner-Straße	124.030,20€	51.888,41€
Wulfelade	Raiffeisenweg (BauGB)	157.291,16€	141.562,04€
Empede	Gehweg	118.502,43€	58.069,22€
Helstorf	Hohes Ufer mit Welfenweg, Beleuchtung	21.509,88€	16.132,41€
Helstorf	Gneisenuweg, Beleuchtung	2.686,26€	2.014,70€
Helstorf	Blücherweg, Beleuchtung	1.319,69€	989,77€
Helstorf	Am Waldrand	17.150,50€	10.343,51€
Helstorf	Tannenweg, Beleuchtung	11.308,87€	5.654,44€
Helstorf	Am Weißdorn, Beleuchtung	1.413,09€	1.059,82€
Helstorf	Arnikaweg, Beleuchtung	2.840,34€	2.130,28€
Helstorf	Lilienstraße, Beleuchtung	2.840,34€	2.130,28€
Helstorf	Auf dem Papenberg	8.751,69€	4.375,85€
Mardorf	Lütjen Mardorf (BauGB)	19.027,04€	17.124,35€
	nur NKAG	<b>745.071,64€</b>	<b>413.505,03€</b>
	nur BauGB	239.965,87€	215.969,29€

b. Beendete aber noch nicht endabgerechnete Maßnahme

Neustadt	Nienburger Straße, Beleuchtung	39.192,11€	15.676,84€
Dudensen	Dudenser Straße 1 BA (Förderung ca. 250.000€)	480.000,00€	115.000,00€
Neustadt	Nordstraße, Beleuchtung	9.550,00€	2.000,00€
Mardorf	Vogelherd, Beleuchtung	11.704,04€	3.511,21€
Mardorf	Poggenecke, Beleuchtung	9.812,00€	2.943,60€
Mardorf	Heerhoff, Beleuchtung	5.374,15€	1.612,25€
	mögl. Fördergelder ca. 250.000 €	<b>555.632,30€</b>	<b>140.743,90€</b>





**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

c. Begonnene Maßnahme

		<u>Ausgaben</u>	<u>Beiträge</u>
Hagen	Am Gänseberg (Förderung ca. 360.000 €)	580.000,00€	110.000,00€
Bordenau	Am Dorfteich *	520.000,00€	36.471,00€
Dudensen	Dudenser Straße 2 BA (Förderung ca. 350.000,00 €)	565.000,00€	107.500,00€
Borste I	Im Or (Förderung ca. 200.000€)	325.000,00€	62.500,00€
Neustadt	Mecklenhorster Straße	283.000,00€	141.500,00€
	mögl. Fördergelder ca. 910.000 €	<b>2.273.000,00€</b>	<b>457.971,00€</b>

\*diverse Flächen gehören der Stadt, dadurch verminderte Einnahmen

d. Maßnahmen in Vorbereitung bzw. im Bau

		<u>Ausgaben</u>	<u>Beiträge</u>
Hagen	Am Anger (Förderung ca. 304.415€)	685.000,00€	128.500,00€
Neustadt	Landwehr		
Suttorf	Am Graseweg	275.000,00€	97.000,00€
Dudensen	Dudenser Straße 3 BA		
Nöpke	Dickenhoopsweg (Förderung ca. 38.352€)	61.292,00€	17.205,00€
Nöpke	An der Spitzburg (Förderung ca. 56.000€)	89.300,00€	24.975,00€
Esperke	Gehweg, Entwässerung	240.000,00€	120.000,00€
Warmeloh	Gehweg, Entwässerung	120.000,00€	60.000,00€
	mögl. Fördergelder ca. 398.767€	<b>1.470.592,00€</b>	<b>447.680,00€</b>

Insgesamt stehen über einen Zeitraum von 6 Jahren **Ausgaben (nur NKAG)** in Höhe von

ca. 5.044.295,94 €

ca. 1.558.767,00 € abzüglich möglicher Fördergelder

**ca. 3.485.528,94 €** geschätzte bzw. schon geleistete Ausgaben

zu erwartende **Einnahmen** in Höhe von insgesamt

**ca. 1.459.899,93 €** durch Straßenausbaubeiträge (NKAG)







**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

gegenüber. Daraus ergeben sich im Bereich der Beiträge

**Einnahmen im Jahresdurchschnitt von 243.316,66 €**

(1.459.899,83 € ./ 6 Jahre)

Durch die hohen Förderungen im Mühlenfelder Land konnten die Beiträge für die Bürger deutlich gesenkt werden, dies kann aber immer nur für den Einzelfall gelten und nicht auf Dauer garantiert werden, so dass bei anderen Maßnahmen die genannten Einnahmen durch Beitragserhebungen z.B. auch bei 500.000 € und mehr liegen können.

Im Jahr 2017 betrug die Einnahme aus der Grundsteuer B bei einem Hebesatz von 440 Punkten insgesamt 7.592.568,00 €. Bei einer vollständigen Finanzierung von Straßenbaumaßnahmen über die Grundsteuer B müsste bei jährlichen Einnahmen durch Ausbaubeiträge z.B. in Höhe von 500.000,00 € (ohne Fördermittel und den noch nicht erfassten Ausgaben/Einnahmen) der Hebesatz entsprechend angehoben werden, mögliche Preissteigerungen nicht mitgerechnet.

**Der Hebesatz müsste je nach Preisentwicklung und Erneuerungsbedarf ggf. in den Folgejahren von Zeit zu Zeit angepasst werden. Die erforderliche Anhebung des Hebesatzes wäre bei Bedarf zu ermitteln.**

Für eine erste Abschätzung wurden „Messbeträge“ aus einer anderen Kommune in der Region genommen, die Grundlage einer öffentlichen Vorlage war.

Die nachfolgend gezeigte Darstellung soll verdeutlichen, um wieviel EURO sich die Grundsteuer erhöhen könnte.

**Beispiel einer Erhöhung der Grundsteuer B anhand von Einheitswertbeispielen einer anderen Kommune:**

	Messbetrag	Hebesatz 440	460	500
Einfamilienhaus, alt	13,00 €	57,20 €	59,80 €	65,00 €
Einfamilienhaus, neu	95,00 €	409,20 €	437,00 €	475,00 €
Zweifamilienhaus, alt	160,00 €	704,00 €	736,00 €	800,00 €
Zweifamilienhaus, neu	130,00 €	572,00 €	598,00 €	650,00 €
Eigentumswohnung, alt	45,00 €	198,00 €	207,00 €	225,00 €
Eigentumswohnung neu	56,00 €	246,40 €	257,60 €	280,00 €

Grundstücke erhalten durch den Ausbau der angrenzenden Straße eine Wertsteigerung. Die davon profitierenden Eigentümer (unter anderem auch Wohnungsbaugesellschaften) können die Grundsteuer auf ihre Mieter umlegen, so dass sie für die Wertsteigerung ihres Eigentums letztlich nicht zahlen. Das Mietpreisniveau in Neustadt liegt nach dem gültigen Mietpreisspiegel im





**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

Mittelwert zwischen 5,27 € bis 6,13 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und wird nach einer Erhöhung der Grundsteuer voraussichtlich steigen.

### **Nachteile einer Finanzierung durch Steuereinnahmen**

1. Die Gemeinde hätte durch eine höhere Grundsteuer zunächst mehr Einnahmen, allerdings erhöht sich damit auch der durch die Regionsumlage an die Region zu zahlende Betrag.  
(2018 waren das rd. 44 % von der Steuerkraftzahl einer Kommune)
2. Zurzeit sind viele Straßen altersmäßig abgängig. Bei einer Finanzierung über Steuern (oder auch wkB) könnte von Eigentümern der Wunsch bzw. die Forderung gestellt werden, endlich auch „ihre“ Straße zu erneuern.
3. **In den §§ 3 und 4 des Grundsteuergesetzes ist der Grundbesitz aufgeführt, der von der Grundsteuer befreit ist. Die Eigentümer dieser Flächen profitieren von einer grundsteuerfinanzierten Straßenerneuerung, durch die Steuerbefreiung zahlen sie aber nicht dafür. Zu diesen Flächen gehören z.B. Kirchengrundstücke, Friedhöfe, Krankenhäuser, Grundstücke für den öffentlichen Dienst etc. Für diese Flächen sind nach der derzeitigen Rechtslage noch Beiträge zu erheben, teilweise mit Gewerbezuschlag. Bei einem grundsteuerfinanzierten Ausbau müssten dann alle anderen Eigentümer für diese Flächen mit „bezahlen“.**
4. Ein höherer Hebesatz könnte Bau- oder Gewerbeansiedlungswillige vom Kauf eines Grundstücks abhalten. Grundstücke in Neubaugebieten würden einen großen Teil der **Erneuerung** alter Straßen mitbezahlen, obwohl sie gerade erst für ihre Straße den **Erschließungsbeitrag** (tlw. über den Grundstückspreis) gezahlt haben. Erschließungsbeiträge können nicht über Steuern abgedeckt werden, sie sind nach BauGB immer zu erheben. Eine doppelte Belastung müssen auch die Eigentümer tragen, die in den letzten Jahren zu Straßenausbaubeiträgen herangezogen wurden.
5. Bei grundsteuerfinanzierten Straßenerneuerungen gibt es weiterhin Fördermittel (GVFG, Dorferneuerung etc.).



- 6. Eine höhere Grundsteuer ist auf Dauer (30 Jahre und mehr) von jedem Eigentümer zu zahlen. Im Laufe der Jahre könnte die Erhöhung ggf. sogar die Zahlung von einmaligen Beiträgen übersteigen.**

### **E. Zusammenfassung**

**Einmalige Beiträge** können einzelne Eigentümer unter Umständen stark belasten. Dafür sind die Beiträge einmalig, was bedeutet, dass ein Grundstückseigentümer selten zweimal in seinem Leben einen Ausbaubeitrag für ein und dieselbe Teileinrichtung zahlen muss. Einmalige Beiträge können gestundet werden, im Härtefall sogar niedergeschlagen oder erlassen werden. Dafür sind Anträge und entsprechende Nachweise erforderlich. Das Beitragsrecht für einmalige Beiträge wurde in den letzten Jahrzehnten durch ständige Rechtsprechung immer mehr im Detail geklärt unter Berücksichtigung von gewandelten Sichtweisen der Gerichte.

Die Einführung **wiederkehrender Beiträge (wKB)** ist mit einem erheblichen Arbeitsaufwand verbunden. Anschließend sind die Eigentumsverhältnisse und Änderungen am oder auf dem Grundstück jährlich zu überprüfen, was ebenfalls viel Zeit bindet, wenn davon ausgegangen wird, dass ein Abrechnungsgebiet aus ca. 2.500 Grundstücken bestehen kann.

Wie Informationen über geplante Baumaßnahmen am besten und einfachsten den Betroffenen mitgeteilt werden können und wie eine „Anhörung“ im Sinne des § 91 AO machbar ist, wäre zu klären.

Der Kreis der Beitragspflichtigen ist erheblich größer, damit ist der von dem Einzelnen zu zahlende Beitrag entsprechend niedriger als bei einmaligen Beiträgen. Allerdings können sich im Laufe von einigen Jahren auch wiederkehrende Beiträge auf einen 4stelligen Betrag summieren.

**Neben wKB müssen weiterhin einmalige Beiträge im Gebiet der Stadt Neustadt erhoben werden, wenn Abrechnungsgebiete nicht gebildet werden können. Das kann zu Unmut bei den Eigentümern führen, die die einmaligen Beiträge zahlen müssen.**

Einige Kommunen in Niedersachsen (z.B. Burgwedel) haben oder werden wiederkehrende Beiträge einführen. In Niedersachsen gibt es noch keine Rechtsprechung zu wiederkehrenden Beiträgen. Als Orientierung kann die Rechtsprechung anderer Bundesländer dienen, z.B. bei der Abgrenzung von Abrechnungsgebieten, bei der Schaffung einer Satzung etc.

Bei einmaligen Beiträgen kann in der Satzung eine **Verschonungsregelung** aufgenommen werden, um Eigentümer, die gerade erst Straßenausbau- oder Erschließungsbeiträge gezahlt haben, nicht zusätzlich zu belasten. Die Mindereinnahmen gehen dann zu Lasten der Stadt.





**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

Eine **Finanzierung über allgemeine Steuereinnahmen (Erhöhung der Grundsteuer)** ist vom Gesetz her grundsätzlich möglich. Allerdings hat am **12.01.18 das VG Kassel entschieden, dass defizitäre Kommunen Straßenausbaubeiträge erheben müssen.**

Steuern sind im Gegensatz zu Beiträgen nicht zweckgebunden. Bei einer Erhöhung des Hebesatzes kann deshalb nicht sichergestellt werden, dass die erzielten Mehreinnahmen auch als Ausgleich für die durch die Abschaffung der Straßenausbaubeiträge erzeugten Mindereinnahmen für die Erneuerung/Verbesserung etc. von Straßen eingesetzt werden. Sicher ist, dass Mieter stärker belastet werden, weil die höhere Grundsteuer auf die Mieter umgelegt werden kann. Auch sind die Eigentümer im Nachteil, die evt. in der letzten Zeit Erschließungsbeiträge oder Straßenausbaubeiträge zahlen mussten und jetzt die höhere Steuerlast mittragen müssen.

Bei einer Finanzierung über allgemeine Steuereinnahmen (Solidargemeinschaft) besteht die Gefahr, dass für die Erneuerung von Straßen wegen anderer dringenderer Ausgaben keine Haushaltsmittel mehr zur Verfügung stehen und die Infrastruktur darunter leidet (Beispiel: Straßen in den neuen Bundesländern vor der Wende).

**Bleibt noch abschließend zu sagen, dass neben einer höheren Grundsteuer auch weiterhin Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch erhoben und gezahlt werden müssen, ggf. indirekt über den Grundstückspreis, wenn ein Neubaugebiet durch einen Investor entwickelt und vermarktet wird. Auch dieser Personenkreis zahlt zweimal: Erschließungsbeiträge und erhöhte Grundsteuer.**

Aufgestellt: Tönnies

Geändert: Tönnies /10.01.2020





**F. Beispiel** für **wiederkehrende Beiträge** für den Stadtteil **Hagen**, der evt. in 2 Abrechnungsgebiete aufgeteilt werden könnte.

Abrechnungsgebiet 1: **Am Anger**, Im Ortbruche, Hasenweg, Hagebuttenweg, Am Küchenberg, Im Beekefeld, Süntelweg, Lenzweg, Zur Teufelskuhle, Beekehof, Seelworth, teilweise **Am Gänseberg**, Wachtelsteig, Am Wacholder, In der Gosewisch, Corveyer Ringe

Abrechnungsgebiet 2: teilweise **Am Gänseberg**, Hagener Straße, Am Hagener Berg, Perlstraße, Zur Kirche, Im Wiesengrund, An den Eichen, Am Ostende, Am Osterberg, Isenbargsweg, Am Stadion,

Im **Abrechnungsgebiet 1** geplante Maßnahmen: **Am Anger und Am Gänseberg**  
(beide werden voraussichtlich mit mehr als 60 % gefördert)

Kosten insgesamt ca.	ca. 1.230.900,00	
evt. Fördermittel ca.	ca. 730.000,00	
verbleibende Kosten	ca. 500.900,00	
umlagefähig bei <b>einmaligen Beiträgen</b>	ca. 122.200,00	Am Gänseberg (50 %)
	ca. 126.500,00	Am Anger
umlagefähig bei <b>wiederkehrenden Beiträgen</b>	ca. 195.520,00	Am Gänseberg (80 %)
	ca. 205.600,00	Am Anger

Bei einmaligen Beiträgen wird jede öE bewertet und eingestuft. Bei wKB wird das Abrechnungsgebiet bewertet. Die Stadt trägt mindestens 20 % der Kosten. Je nachdem wie hoch der Anteil an Fremdverkehr ist, könnte der Gemeindeanteil auf bis zu 30 % steigen

Die insgesamt 292 Grundstücke (teilweise aus mehreren Flurstücken bestehend) haben eine **Grundfläche von 246.920 m<sup>2</sup>**. Diese Fläche wird multipliziert mit der in den B-Plänen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, sodass sich eine **Beitragsfläche von 266.918 m<sup>2</sup>** errechnet.

#### **Einmalige Beiträge**

122.200,00€ geteilt durch 24.070 m<sup>2</sup> = 5,07€/m<sup>2</sup> Beitragsfläche (**Am Gänseberg**)

einmaliger Beitrag (50%) 1 Vollgeschoss 5.845,71  
(1.153 m<sup>2</sup> x 5,07 €)  
(Ausbau „Am Gänseberg“)

**Es zahlen nur die Eigentümer der an der ausgebauten Straße liegenden Grundstücke.**





**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

**WKB (Wiederkehrende Beiträge)**

195.520,00€ geteilt durch 266.918 m<sup>2</sup> = 0,73€/m<sup>2</sup> Beitragsfläche evt. **im 1. Jahr** (AGänseb)

205.600,00€ geteilt durch 266.918 m<sup>2</sup> = 0,77€/m<sup>2</sup> Beitragsfläche evt. **im 2. Jahr** (AmAnger)

Die errechneten Beträge für wiederkehrende Beiträge ändern sich, weil sie abhängig sind von der Höhe der Investitionen, die erst am Ende eines Haushaltsjahres für das jeweilige Abrechnungsgebiet feststehen, von der Grundstücksgröße und der Zahl der Vollgeschosse sowie der Einstufung der öE im Abrechnungsgebiet.

<b>Beispiel:</b>	Grundfläche	1.153 m <sup>2</sup>		
	Beitragsfläche (1 Vollgeschoss)	1.153,00 m <sup>2</sup>		
	Beitragsfläche (2 Vollgeschosse)	1.441,25 m <sup>2</sup>		
			<u>1 Vollg. / 2 Vollg.</u>	
	<b>wiederkehrender Beitrag</b> (80% Anlieger)		<b>841,69</b> €11.052,13	1. Jahr
			<b>887,81</b> E/1.109,76	2. Jahr

**Es zahlen alle Eigentümer der im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke.**

**Wichtig: es können immer nur die Kosten umgelegt werden, die bis zum 31.12. eines Jahres investiv gebucht/ausgegeben wurden. Bei dem genannten Beispiel könnten auch im 3. Jahr noch WKB anfallen.**