

Informationsblatt zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in der Stadt Halle(Saale) Stand: Februar 2018

1. Welche Rechtsgrundlage hat der Straßenausbaubeitrag?

Straßenausbaubeiträge werden aufgrund des Kommunalabgabengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KAG LSA) erhoben. Es besteht demnach eine vom Landesgesetzgeber angeordnete Beitragserhebungspflicht. Ein Verzicht auf die Erhebung ist nicht möglich. Die Straßenausbaubeitragssatzung (SBS) der Stadt Halle (Saale) regelt den Kreis der Beitragspflichtigen, den die Abgabe begründenden Tatbestand, den Maßstab und den Satz der Abgabe sowie den Zeitpunkt der Fälligkeit.

Die aktuelle Straßenausbaubeitragssatzung ist im Internet einzusehen unter:
<http://www.halle.de/Publications/3153/sr214-n.pdf>

2. Wofür sind Straßenausbaubeiträge zu entrichten?

Beitragspflichtig sind alle straßenbaulichen Maßnahmen, die eine Herstellung, Anschaffung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung einer Verkehrsanlage oder deren Teileinrichtungen (z. B. Fahrbahn, Geh- und Radwege, Oberflächenentwässerung, Beleuchtung) bewirken.

Die bloße Straßeninstandhaltung, wie beispielsweise das Ausbessern eines Schlaglochs, bleibt für den Grundstückseigentümer beitragsfrei.

3. Welche Einflussnahme Möglichkeiten auf die Planung hat der Grundstückseigentümer? Wer entscheidet darüber, welche Straße zu welchem Zeitpunkt ausgebaut wird?

Das KAG LSA sieht zwar im Vergleich zu ähnlichen gesetzlichen Vorschriften der anderen Bundesländer eine Beteiligung der beitragspflichtigen Grundstückseigentümer im Vorfeld von Straßenbaumaßnahmen vor. Die Entscheidung über den Zeitpunkt und den Umfang des Ausbaus obliegt jedoch allein der Entscheidungsbefugnis der Stadt (Stadtrat).

4. Wann entsteht die sachliche Beitragspflicht?

Die sachliche Beitragspflicht entsteht mit Beendigung der beitragsfähigen Baumaßnahme, das heißt mit dem Eingang der letzten Unternehmerrechnung. Denn erst dann liegen alle relevanten Zahlen vor, um die Beitragsberechnung durchführen zu können.

5. Wer muss Straßenausbaubeiträge zahlen? Wer ist beitragspflichtig?

Der Beitrag ist eine grundstücksbezogene Last. Alle an der Verkehrsanlage direkt anliegenden Grundstücke und gegebenenfalls Grundstücke, die über eine Zuwegung mit der Verkehrsanlage verbunden sind (Anlieger/Hinterlieger), werden mit Beiträgen belastet.

Persönlich beitragspflichtig ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides im Grundbuch als Eigentümer bzw. Erbbauberechtigter des Grundstückes eingetragen ist.

Mehrere Eigentümer eines Grundstückes (z. B. Eheleute, Erbengemeinschaften) haften als Gesamtschuldner. Wohnungs- und Teileigentümer sind entsprechend ihrem Eigentumsanteil beitragspflichtig. Die Eintragungen im Grundbuch sind hierfür maßgeblich.

Hiervon abweichende privatrechtliche Regelungen (z. B. in Kaufverträgen) dürfen von der Stadt Halle nicht berücksichtigt werden.

6. Wann wird der Straßenausbaubeitrag fällig?

Der Beitrag wird gemäß § 15 SBS einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig. Nach § 6 Abs. 7 KAG LSA kann die Stadt Halle auch durch Bescheid eine Vorausleistung auf die künftige Beitragsschuld verlangen, wenn mit der Durchführung der Baumaßnahme begonnen worden ist. In Halle wurden bislang eher selten Vorausleistungen verlangt. Die Vorausleistung wird später mit der endgültigen Beitragsschuld verrechnet, da diese letztlich nur eine „Abschlagszahlung“ darstellt.

7. Was bedeutet „Ablösung“ des Straßenausbaubeitrages?

Schon während der Bauphase besteht für den Grundstückseigentümer die Möglichkeit, bei der Stadt zu beantragen, den voraussichtlichen Straßenausbaubeitrag vorab zu bezahlen. Diesen Antrag kann die Stadt annehmen und einen Ablösevertrag mit den Eigentümern schließen. Dadurch verpflichtet sich der Eigentümer vorzeitig zur Zahlung des voraussichtlichen Straßenausbaubeitrages. Sollte der endgültige Straßenausbaubeitrag über dem Ablösebetrag liegen, kann die Stadt keine finanziellen Nachforderungen stellen. Liegt der endgültige Straßenausbaubeitrag jedoch unter dem Ablösebetrag, hat der Eigentümer keinen Rückzahlungsanspruch.

8. Können Eigentümer eines Eckgrundstückes auch für den Ausbau einer Straße zu einem Straßenausbaubeitrag herangezogen werden, die zwar unmittelbar an das Grundstück angrenzt, zu der jedoch keine Zufahrt besteht?

Ja. Hierbei handelt es sich um ein sogenanntes mehrfach erschlossenes Grundstück. Grundsätzlich kann der Eigentümer für beitragsfähige Maßnahmen an jeder der an das Grundstück angrenzenden Straßen herangezogen werden. Allein die Tatsache, dass aktuell nur zu einer der Straßen eine Zufahrt bzw. eine Zuwegung besteht, schließt die Beitragspflicht für die andere Straße noch nicht aus. Die Satzung sieht in solchen Fällen die Gewährung einer so genannten Eckgrundstücksermäßigung vor.

9. Sind die Eigentümer der von der Straße erschlossenen Grundstücke auch dann an den Kosten der Straßenbaumaßnahme zu beteiligen, wenn die Straßen dem öffentlichen Durchgangsverkehr dienen?

Ja, aber in geringeren Umfang als Eigentümer an Anliegerstraßen. Die Satzung trägt diesen Umstand insofern Rechnung, als von den beitragsfähigen Kosten ein bestimmter Prozentsatz von der Stadt (als Gemeindeanteil) zu tragen ist. Die Höhe des Prozentsatzes hängt davon ab, welche Verkehrsfunktion die ausgebaute Straße hat. Je höher der Anteil am Durchgangsverkehr ist, umso höher ist der Anteil, den die Stadt zu tragen hat.

Erklärungen zu den wesentlichen Straßentypen:

Straßen haben innerhalb des Gemeindegebietes unterschiedliche Verkehrsbedeutungen. Die *hauptsächlich* zu unterscheidenden Straßentypen sind wie folgt zu definieren:

Anliegerstraße

Sie dient überwiegend dem Zu- und Abgangsverkehr der angrenzenden oder der durch private Zuwegung mit ihr verbundenen Grundstücke.

Straße mit starkem innerörtlichem Verkehr (Haupterschließungsstraßen)

Eine Verkehrsanlage mit starkem innerörtlichem Verkehr dient der Erschließung von Grundstücken und gleichzeitig dem Verkehr innerhalb von Baugebieten und innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Dieses sind in Halle (Saale) z. B. Beesener Straße, Blumenauweg.

Durchgangsstraßen (Hauptverkehrsstraßen)

Eine Verkehrsanlage mit starkem Durchgangsverkehr hat neben der Erschließung von Grundstücken überörtliche Verkehrsbedeutung und dient dazu diesen Verkehr durch das Stadtgebiet hindurch zuleiten. Dies sind in Halle (Saale) sämtliche klassifizierte Straßen (Kreis-, Landes- und Bundesstraßen), z. B. Delitzscher Straße, Merseburger Straße.

Für die Frage, welchem Straßentyp die abzurechnende Verkehrsanlage zuzuordnen ist, kommt es in erster Linie auf die der Straße nach der gemeindlichen Verkehrsplanung objektiv zugewiesene Funktion im gemeindlichen Verkehrsnetz, dem aufgrund solcher Planung verwirklichten Ausbauzustand, der straßenverkehrsrechtlichen Einordnung und den tatsächlichen Verkehrsverhältnissen an.

10. Wie hoch sind die Straßenausbaubeiträge?

Die Höhe der von den Anliegern anteilig zu tragenden Ausbaukosten (= umlagefähiger Aufwand) richtet sich nach dem für die Ausbaumaßnahme tatsächlich entstandenen beitragsfähigen Aufwand und danach welchem Straßentyp die ausgebaute Anlage zuzuordnen ist (vgl. Ausführungen zu Nr. 9). So ist z. B. bei Straßen, die hauptsächlich dem Durchgangsverkehr dienen, der Anteil der Beitragspflichtigen niedriger als bei Straßen, die überwiegend vom Anliegerverkehr genutzt werden. Der andere Teil des beitragsfähigen Aufwandes wird als Abgeltung des öffentlichen Interesses von der Stadt getragen.

Der umlagefähige Aufwand wird auf alle anliegenden Grundstücke nach deren Grundstücksfläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der anliegenden Grundstücke berücksichtigt, d. h. die Grundstücksgröße (Fläche) wird mit einem Nutzungsfaktor multipliziert, der von der Anzahl der auf dem Grundstück zulässigen bzw. vorhandenen Vollgeschosse und der Nutzungsart (z. B. gewerbliche Nutzung) abhängig ist. Die tatsächlichen bzw. zulässigen Grundstücksverhältnisse hinsichtlich Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft usw.) bzw. Maß der Bebauung (Anzahl der Vollgeschosse) wird zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahme (Entstehen der sachlichen Beitragspflicht) festgestellt. Für eine wirksame Beitragserhebung ist ausschließlich die Sach- und Rechtslage in diesem Zeitpunkt maßgeblich.

Die genauen Einzelheiten der Verteilungsregelung ergeben sich aus § 6 der Straßenausbaubeitragsatzung.

Die Berechnung eines Straßenausbaubeitrages lässt sich wie folgt skizzieren:

Gesamtaufwand für die straßenbauliche Maßnahme abzgl. des nichtbeitragsfähigen Aufwandes (wie z. B. Kosten für die erstmalige Aufstellung von Verkehrsschildern und Ampelanlagen) ergibt den beitragsfähigen Aufwand. Den nichtbeitragsfähigen Aufwand trägt die Stadt.

Der beitragsfähige Aufwand wird in Gemeinde- und Anliegeranteil prozentual zugeordnet. Die Anteile sind abhängig von der Straßenfunktion. Der Anliegeranteil ist der umlagefähige Aufwand.

Der umlagefähige Aufwand ist auf sämtliche von der ausgebauten Verkehrsanlage betroffenen Grundstücksflächen zu verteilen. Dabei werden die Flächen mit ihrem Nutzungsfaktor berücksichtigt (Beitragsflächen).

Der Aufwand, der auf einen Quadratmeter Beitragsfläche entfällt, ergibt den Beitragssatz. Neben den Baukosten haben die Anzahl der von der Ausbauanlage erschlossenen Grundstücke, deren Fläche und Art der Nutzung und die Geschosshöhe der Bebauung unmittelbaren Einfluss auf den Beitragssatz und damit auf die Höhe des einzelnen Beitrages.

Beispielberechnung

Bezogen auf einen angenommen beispielhaften Beitragssatz in Höhe von 5,00 EUR:

Wohngrundstück

1. Gesamtgrundstücksfläche: 600 m²
2. tatsächlich vorhandene Bebauung:
4 Vollgeschosse
(Nutzungsfaktor 1,75)

Berechnung:
600 m² x 1,75
= 1.050 m² (Beitragsfläche)

1.050 m² x 5,00 EUR/m²
= 5.250,00 €

zu zahlen: 5.250,00 EUR

Wohngrundstück

1. Gesamtgrundstücksfläche: 250 m²
2. tatsächlich vorhandene Bebauung:
1 Vollgeschoss
(Nutzungsfaktor 1,00)

Berechnung:
250 m² x 1,00
= 250 m² (Beitragsfläche)

250 m² x 5,00 EUR/m²
= 5.250,00 €

zu zahlen: 1.250,00 EUR

Gewerbegrundstück

1. Gesamtgrundstücksfläche: 5.000 m²
2. a) tatsächlich vorhandene Bebauung:
2 Vollgeschosse
(Faktor 1,25)
b) überwiegend gewerbliche Nutzung
je nach Gebietseinstufung:
Wohn-, Dorf- oder Mischgebiet
(Vervielfältigung mit Faktor 1,5)
Nutzungsfaktor gesamt 1,875

Berechnung
5.000 m² x 1,875
= 9.375 m² (Beitragsfläche)

9.375 m² x 5,00 EUR/m²
= 46.875,00 EUR

zu zahlen: 46.875,00 EUR

Gewerbegrundstück

1. Gesamtgrundstücksfläche: 5.000 m²
2. a) tatsächlich vorhandene Bebauung:
2 Vollgeschosse
(Faktor 1,25)
b) überwiegend gewerbliche Nutzung
je nach Gebietseinstufung:
Kern-, Gewerbe-, Industrie oder Sondergebiet
(Vervielfältigung mit Faktor 2,0)
Nutzungsfaktor gesamt 2,5

Berechnung
5.000 m² x 2,5
= 12.500 m² (Beitragsfläche)

12.500 m² x 5,00 EUR/m²
= 62.500,00 EUR

zu zahlen: 62.500,00 EUR

Handelt es sich um ein Grundstück, das an mehreren öffentlichen Verkehrsanlagen angrenzt, reduziert sich der Zahlbetrag um ein Drittel.

11. Straßenausbaubeiträge belaufen sich nicht selten auf mehrere Tausend Euro. Wie schnell muss der entsprechende Betrag eigentlich bezahlt werden?

Der Straßenausbaubeitrag muss für Ausbauvorhaben, die vor dem 21.07.2010 beendet wurden, innerhalb von drei Monaten nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides gezahlt werden. Für Maßnahmen, die nach diesem Tag beendet wurden, ist die Beitragsforderung einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig. Bei Überschreiten der Zahlungsfrist entstehen Säumniszinsen in einer Höhe von 1 % je angefangenen Monat. Dies gilt auch, wenn gegen den Straßenausbaubeitrag Widerspruch und Klage erhoben wurde. Die Einlegung des Widerspruchs bzw. der Klage hat keine aufschiebende Wirkung, d.h. der Beitrag ist zum Fälligkeitszeitpunkt zu entrichten.

12. Ich kann den festgesetzten Straßenausbaubeitrag nicht bis zum Fälligkeitstermin zahlen!

Die Stadt Halle (Saale) kann zur Vermeidung erheblicher Härten im Einzelfall zulassen, dass die Beitragsforderung in Raten gezahlt oder im Ganzen gestundet wird. Die Stundung ist die Gewährung eines Zahlungsaufschubes, das heißt die Fälligkeit der Forderung wird ganz oder teilweise hinausgeschoben. Für die Gewährung einer Billigkeitsmaßnahme ist ein Antrag erforderlich. Bei der Antragsstellung ist es ratsam anzugeben, in welcher Höhe eine Ratenzahlung gegebenenfalls realisierbar ist.

Der Antragsteller erhält ein Formular, welches auszufüllen und mit den entsprechenden Nachweisen über die aktuelle Einkommens- und Vermögenssituation vorzulegen ist.

Der gestundete Betrag ist gemäß Abgabenordnung zu verzinsen. Die Zinsen betragen jährlich 2 v. H. über dem Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Gewährung dieser Maßnahmen erfolgt grundsätzlich unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs.

13. Hat die Förderung der Straßenbaulichen Maßnahme durch das Land oder den Bund Einfluss auf die Höhe des zu zahlenden Straßenausbaubeitrages ?

Ob öffentliche Zuschüsse den Beitragsanteil der Anlieger reduzieren, richtet sich nach der Zweckbestimmung des Bewilligungsbescheides. Regelmäßig werden Fördermittel nur zur Deckung des Gemeindeanteils gewährt. Lediglich in Ausnahmefällen sieht ein Förderprogramm die unmittelbare Entlastung der Anlieger vor.

14. Ist es sinnvoll einen Anwalt zur Beschreitung des Rechtsweges im Beitragserhebungsverfahren zu beauftragen?

Prinzipiell ist die Gemeinde im Falle eines eingelegten Widerspruchs gehalten, im Rahmen der so genannten Amtsermittlungs- und Untersuchungsgrundsatzes den Beitragsbescheid auf seine Rechtmäßigkeit erneut zu prüfen. Glaubt sich ein Grundstückseigentümer durch die Beitragsfestsetzung in seinen Rechten verletzt, kann er daher selbst zur Sache vortragen. Jedoch ist es dem Widerspruchsführer unbenommen, sich anwaltlich vertreten zu lassen.

Hingewiesen sei darauf, dass dem Beitragspflichtigen dann jedoch weitere Kosten entstehen, wenn der Widerspruch keinen Erfolg hat. In finanzieller Hinsicht scheint es daher zunächst verlockend, dass sich alle Grundstückseigentümer von einem Anwalt vertreten lassen. Auf der einen Seite – dies schweißt sicherlich die Anliegergrundstücke alle zusammen – gibt es die Auseinandersetzung mit der Stadt. Alle Anlieger möchten möglichst wenig bezahlen. Auf der anderen Seite gibt es aber auch ein potentielles Spannungsfeld der Anlieger untereinander. Denn wenn es dem Anwalt gelingt, bei einer beitragsfähigen Maßnahme nachzuweisen, dass ein bestimmtes Grundstück nicht der Beitragspflicht unterliegt, führt

dies zwangsläufig dazu, dass alle anderen beitragspflichtigen Grundstücke einen höheren Beitrag entrichten müssen.

Wenn nun aber der Anwalt alle Anlieger der Straße vertritt, führt die gute Nachricht für den beitragsfreien Anlieger dazu, dass alle anderen Grundstückseigentümer höhere Beiträge entrichten müssen. Dies stellt einen klassischen Interessenkonflikt dar, weshalb es nur in ganz seltenen Ausnahmefällen möglich ist, dass ein Anwalt ohne Interessenkonflikt sämtliche Anlieger einer Straße vertritt.

15. Worüber wird in der Anliegerbeteiligung informiert?

Das KAG LSA sieht eine Beteiligung der beitragspflichtigen Grundstückseigentümer im Vorfeld von Straßenbaumaßnahmen vor. Die Beitragspflichtigen sind vor Beginn einer beitragspflichtigen Ausbaumaßnahme über den Maßnahmeumfang und die voraussichtlich insgesamt entstehende Kostenbelastung zu informieren. Dabei soll den Grundstückseigentümern Gelegenheit gegeben werden, Stellung zu nehmen, Einwände zu äußern, oder Vorschläge einzubringen.

Über die individuelle Kostenbelastung des später Beitragspflichtigen kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht informiert werden, weil der Straßenausbaubeitrag nur aufgrund der tatsächlich angefallenen Kosten berechnet werden kann. Diese Kostenermittlung ist erst ab Eingang der letzten Unternehmerrechnung, d.h. nach dem Abschluss der Baumaßnahme möglich.