

## Kommentar und Beispielrechnung zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen

Bearbeiter: Olaf Kneißl - Ortsverein / Berechnungsmuster mit Skizze - Tiefbau und Verkehrsamt Erfurt

Charakter: Beispiel zur Orientierung (Bei der späteren Veranlagung können auf Grund der Besonderheit des Beitragsrechtes unterschiedliche Sachverhalte auftreten, die im Rahmen dieser Musterberechnung keine Berücksichtigung gefunden haben.)

Grundlage: Satzung über die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen der Landeshauptstadt Erfurt (SAB) vom 2. März 2004

Der beitragsfähige Aufwand ist auf Grundlage der tatsächlichen Kosten zu ermitteln.

Beitragsfähig ist der Aufwand für:

- den Erwerb, der für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung und Erneuerung der öffentlichen Einrichtung benötigten Grundflächen
- die Freilegung der Flächen
- die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der Fahrbahn oder der Mischflächen sowie für notwendige Erhöhungen und Vertiefungen, einschließlich der Anschlüsse an andere Straßen sowie Aufwendungen und Ersatzleistungen für Veränderungen des Straßenniveaus
- die Parkstreifen
- die Randsteine
- die Beleuchtungseinrichtungen
- die Oberflächenentwässerungseinrichtungen
- das Straßenbegleitgrün
- die Böschungen, Schutz- und Stützmauern, die zur Erschließung der Grundstücke notwendig sind
- die selbständigen Parkplätze, soweit sie nach städtebaulichen Grundsätzen notwendig sind
- die selbständigen und unselbständigen Radwege/Gehwege

Der beitragsfähige Aufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt Erfurt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Sachen und Rechte zum Zeitpunkt der Bereitstellung. Ebenso sind die Kosten für Fremdfinanzierung, Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Planungsleistungen Dritter beitragsfähig.

Die öffentlichen Einrichtungen (Straßen) werden entsprechend ihrer Nutzung unterschiedlich gewertet. Es sind anrechenbare Breiten festgelegt, nur der Aufwand bis zu dieser Breite ist beitragsfähig.

<b>Anliegerstraßen / Straßen die überwiegend zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienen:</b>			
Teileinrichtung	Anrechenbare Breiten		Anteil der Beitragspflichtigen
	I(*)	II(*)	
Fahrbahn	8,50 m	5,50 m	65 %
Radweg, einschl. Sicherheitsstreifen	je 1,75 m	je 1,75 m	65 %
Parkstreifen	je 5,00 m	je 5,00 m	75 %
Gehweg bzw. kombinierter Rad- und Gehweg	je 2,50 m	je 2,50 m	75 %
Begleitgrün bzw. unselbständige Grünanlagen	je 2,00 m	je 2,00 m	55 %
Beleuchtung und Oberflächenentwässerung	/	/	65 %

<b>Haupterschließungsstraßen / Straßen die der Erschließung von Grundstücken und gleichzeitig dem Verkehr innerhalb von Baugebieten oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen dienen, soweit sie nicht Hauptverkehrsstraßen sind.</b>			
Teileinrichtung	Anrechenbare Breiten		Anteil der Beitragspflichtigen
	I(*)	II(*)	
Fahrbahn	8,50 m	6,50 m	45 %
Radweg, einschl. Sicherheitsstreifen	je 1,75 m	je 1,75 m	45 %
Parkstreifen	je 5,00 m	je 5,00 m	65 %
Gehweg bzw. kombinierter Rad- und Gehweg	je 2,50 m	je 2,50 m	65 %
Begleitgrün bzw. unselbständige Grünanlagen	je 2,00 m	je 2,00 m	55 %
Beleuchtung und Oberflächenentwässerung	/	/	45 %

<b>Hauptverkehrsstraßen / Straßen die überwiegend dem durchgehenden innerörtlichen Verkehr oder dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen, insbesondere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen:</b>			
Teileinrichtung	Anrechenbare Breiten		Anteil der Beitragspflichtigen
	I(*)	II(*)	
Fahrbahn	8,50 m	8,50 m	25 %
Radweg, einschl. Sicherheitsstreifen	je 1,75 m	je 1,75 m	25 %
Parkstreifen	je 5,00 m	je 5,00 m	55 %
Gehweg bzw. kombinierter Rad- und Gehweg	je 2,50 m	je 2,50 m	55 %
Begleitgrün bzw. unselbständige Grünanlagen	je 2,00 m	je 2,00 m	55 %
Beleuchtung und Oberflächenentwässerung	/	/	35 %

<b>Fußgängerstraßen / Als Mischfläche gestaltete Straßen, die in ihrer ganzen Breiten von Fußgängern benutzt werden dürfen, jedoch auch mit Kraftfahrzeugen benutzt werden können:</b>			
Teileinrichtung	Anrechenbare Breiten		Anteil der Beitragspflichtigen
	I(*)	II(*)	
Öffentliche Fläche einschließlich Fahrbahn, Radwege, Parkstreifen, Gehweg, Straßenbegleitgrün, Beleuchtung, Oberflächenentwässerung, kombinierte Rad- und Gehwege	20 m	17 m	55 %

(\*) = Die unter "I" genannten anrechenbaren Breiten gelten in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten. In den sonstigen Baugebieten gelten die unter "II" genannten anrechenbaren Breiten. Fehlen bei einer Straße ein oder beide Parkstreifen, erhöht sich die anrechenbare Breite der Fahrbahn höchstens um je 2,50 m, falls und soweit auf der Straße eine Parkmöglichkeit geboten wird.

Der umlagefähige Aufwand wird entsprechend des Flächenanteils der erschlossenen Grundstücke auf die Anlieger verteilt. Die unterschiedliche Nutzung der jeweiligen Flächen wird dabei über Nutzungsfaktoren berücksichtigt. Eine Tiefenbegrenzung bzw. eine Abgrenzung für im Außenbereich liegende Teilflächen wird ebenso beachtet. Spezielle Details zur Flächenberechnung sind der Satzung zu entnehmen, allgemein können für Wohngrundstücke nachfolgende Regelungen zur Anwendung kommen.

Als erschlossen bzw. baulich oder gewerblich nutzbar gilt bei Grundstücken

- o die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks
- o die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes
- o die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich
- o für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht,
  - wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks
  - wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft; bei Grundstücken, die nicht an die öffentliche Einrichtung angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m verläuft
- o die über die sich nach Pkt. 2 oder Pkt. 4/2 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung bzw. im Fall von Pkt. 4/2 der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht.

Zur Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten wird die Fläche von Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, mit nachfolgenden Faktoren vervielfacht:

<b>Bebaubarkeit mit Anzahl Vollgeschossen</b>	<b>Faktor</b>
1	1,0
2	1,3
3	1,5
4 und 5	1,6
6 und mehr	1,7

Die max. Zahl der Vollgeschosse ergibt sich dabei meist aus den Planungsfestlegungen. Sind Festlegungen überschritten, so gelten die tatsächlich vorhandenen Größen.

Für Flächen die auf Grund entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht direkt baulich oder gewerblich nutzbar sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, gilt 0,5 als Nutzungsfaktor für die Grundstücke.

Flächen die im Außenbereich liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen nur in anderer Weise nutzbar und ohne Bebauung sind, wie Grünland, Ackerland oder Gartenland sind mit dem Faktor von 0,0333 zu multiplizieren.

Weitere Faktoren sind in der Satzung enthalten. Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sind die angegebenen Nutzungsfaktoren um 0,3 zu erhöhen. Gleiches gilt für Grundstücke in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe sowie für Messe, Ausstellung und Kongresse. Ebenso wird der Nutzungsfaktor um 0,3 erhöht, bei Grundstücken die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden, z.B. durch Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäude, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschoßflächen überwiegt.

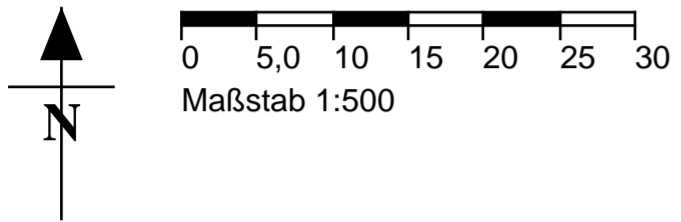
Grundstücke die über zwei oder mehrere öffentliche Einrichtungen erschlossen sind, werden für jede Anlage herangezogen. Bei der Berechnung werden die sich dabei ergebenden Beiträge jeweils um ein Drittel gekürzt. Diese Ermäßigung für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt nicht für die vorgenannten Grundstücke bei denen der Nutzungsfaktor um 0,3 zu erhöhen ist.

Die Stadt kann angemessene Vorausleistungen erheben, sobald mit der Durchführung der Baumaßnahmen begonnen worden ist. Der Ausbaubeitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig. Beitragspflichtige sind verpflichtet, der Stadt alle zur Ermittlung der Beitragsgrundlagen erforderlichen Angaben zu machen. Auf Verlangen sind geeignete Unterlagen als Nachweis vorzulegen.

# Tiefbau- und Verkehrsamt Erfurt

Musterbeispiel für die Berechnung von Straßenausbaubeiträgen nach der Satzung über die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen der Landeshauptstadt Erfurt vom 02.03.2004

erzeugt mit dem GIS Openjump am 12.07.2011



**Musterbeispiel für die Berechnung von Straßenausbaubeiträgen  
grundhafter Ausbau einer Anliegerstraße ( nach § 5 Abs. 3 Pkt. 1 SAB)  
nur mit Teileinrichtung Fahrbahn als Mischverkehrsfläche**

<b>Leistungstitel</b>	<b>Gesamtkosten</b>	<b>proz.Anteil</b>	<b>Stadt</b>	<b>proz.Anteil</b>	<b>Anlieger</b>
	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
Fahrbahn	82.400,00	35	28.840,00	65	53.560,00
Summe	82.400,00		28.840,00		53.560,00

<b>Anliegeranteil</b>	<b>beitragsf.Fl.</b>	<b>Beitragssatz</b>
<b>EUR</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>EUR/m<sup>2</sup>(m.NF)</b>
53.560,00	8.758,30	6,115342018

Stadtverwaltung Erfurt  
Tiefbau- und Verkehrsamt

Erfurt, 13.07.2011

**Straßenausbaubeiträge :**

**Musterbeispiel für die Berechnung von Straßenausbaubeiträgen**

**Kategorie :**

Anliegerstraße ( vgl. § 5 Abs. 3 Pkt. 1 Straßenausbaubeitragssatzung - SAB -)

Umlagefähige Kosten Anlieger :

**53.560,00** EUR

beitragsfähige Gesamtfläche :

8.758,30 m<sup>2</sup>

Preis / Fläche :

6,115342 EUR / m<sup>2</sup>

lfd. Nr.	Eigentümer	Flurstück	Fläche nach ALB [m <sup>2</sup> ] * 1	Art-zuschl.	Anzahl Gescho- sse	NF *2	beitrags- fähige Fläche [m <sup>2</sup> ]	Beitrag (EUR)	Vergünsti- gung [ja/nein] *3	Erläss (1)	Beitrag [EUR]
1	Flst. Nr. 1		460		2	1,3	598	3.656,97	nein	0,00	3.656,97
2	Flst. Nr.2		699		2	1,3	908,7	5.557,01	nein	0,00	5.557,01
3	Flst. Nr. 3		845		2	1,3	1.346,8	8.236,14	nein	0,00	8.236,14
4	Flst. Nr. 4		600		1	1,0	600,0	3.669,21	nein	0,00	3.669,21
5	Flst. Nr. 5		607		1	1,0	607,0	3.712,01	nein	0,00	3.712,01
6	Flst. Nr. 6		707		2	1,3	919,1	5.620,61	ja	1.873,54	3.747,07
7	Flst. Nr. 7		672		2	1,3	873,6	5.342,36	ja	1.780,79	3.561,58
8	Flst. Nr. 8		583		1	1,0	583	3.565,24	ja	1.188,41	2.376,83
9	Flst. Nr. 9		531		2	1,3	690,3	4.221,42	nein	0,00	4.221,42
10	Flst. Nr. 10		701		1	1,0	701	4.286,85	nein	0,00	4.286,85
11	Flst. Nr. 11		716		2	1,3	930,8	5.692,16	nein	0,00	5.692,16
			<b>7.121</b>				<b>8.758,3</b>	<b>53.560,00</b>		<b>4.842,74</b>	<b>48.717,26</b>

**Erläuterungen :**

- \* 1 ALB = automatisches Liegenschaftsbuch
- \* 2 NF = Nutzungsfaktor (vgl. § 6 SAB )
- \* 3 Vergünstigung = vgl. § 6 Abs. 11

**Musterbeispiel für die Berechnung von Straßenausbaubeiträgen  
grundhafter Ausbau einer Anliegerstraße ( nach § 5 Abs. 3 Pkt. 1 SAB)  
mit den Teileinrichtungen Fahrbahn und Gehbahn**

<b>Leistungstitel</b>	<b>Gesamtkosten</b>	<b>proz.Anteil</b>	<b>Stadt</b>	<b>proz.Anteil</b>	<b>Anlieger</b>
	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
Fahrbahn	98.300,00	35	34.405,00	65	63.895,00
Gehbahn	17.500,00	25	4.375,00	75	13.125,00
Summe	115.800,00		38.780,00		77.020,00

<b>Anliegeranteil</b>	<b>beitragsf.Fl.</b>	<b>Beitragssatz</b>
<b>EUR</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>EUR/m<sup>2</sup>(m.NF)</b>
77.020,00	8.758,30	8,79394403

Stadtverwaltung Erfurt  
Tiefbau- und Verkehrsamt

Erfurt, 13.07.2011

**Straßenausbaubeiträge :**

**Musterbeispiel für die Berechnung von Straßenausbaubeiträgen**

**Kategorie :**

Anliegerstraße ( vgl. § 5 Abs. 3 Pkt. 1 Straßenausbaubeitragssatzung - SAB -)

Umlagefähige Kosten Anlieger :

**77.020,00** EUR

beitragsfähige Gesamtfläche :

8.758,30 m<sup>2</sup>

Preis / Fläche :

8,793944 EUR / m<sup>2</sup>

lfd. Nr.	Eigentümer	Flurstück	Fläche nach ALB [m <sup>2</sup> ] * 1	Art-zuschl.	Anzahl Gescho- sse	NF * 2	beitrags- fähige Fläche [m <sup>2</sup> ]	Beitrag (EUR)	Vergünstigu- ng [ja/nein] * 3	Erlass	Beitrag [EUR]
1	Flst. Nr. 1		460		2	1,3	598	5.258,78	nein	0,00	5.258,78
2	Flst. Nr.2		699		2	1,3	908,7	7.991,06	nein	0,00	7.991,06
3	Flst. Nr. 3		845		2	1,3	1.346,8	11.843,68	nein	0,00	11.843,68
4	Flst. Nr. 4		600		1	1,0	600,0	5.276,37	nein	0,00	5.276,37
5	Flst. Nr. 5		607		1	1,0	607,0	5.337,92	nein	0,00	5.337,92
6	Flst. Nr. 6		707		2	1,3	919,1	8.082,51	ja	2.694,17	5.388,34
7	Flst. Nr. 7		672		2	1,3	873,6	7.682,39	ja	2.560,80	5.121,59
8	Flst. Nr. 8		583		1	1,0	583	5.126,87	ja	1.708,96	3.417,91
9	Flst. Nr. 9		531		2	1,3	690,3	6.070,46	nein	0,00	6.070,46
10	Flst. Nr. 10		701		1	1,0	701	6.164,55	nein	0,00	6.164,55
11	Flst. Nr. 11		716		2	1,3	930,8	8.185,40	nein	0,00	8.185,40
			<b>7.121</b>				<b>8.758,3</b>	<b>77.020,00</b>		<b>6.963,92</b>	<b>70.056,08</b>

**Erläuterungen :**

- \* 1 ALB = automatisches Liegenschaftsbuch
- \* 2 NF = Nutzungsfaktor (vgl. § 6 SAB )
- \* 3 Vergünstigung = vgl. § 6 Abs. 11