

INFORMATION

zur Erhebung von **Straßenausbaubeiträgen** durch die Landeshauptstadt Magdeburg

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Landeshauptstadt Magdeburg
- Der Oberbürgermeister -
Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg

☎ (03 91) 5 40 52 12

📠 (03 91) 5 40 52 19

www.magdeburg.de

Schutzgebühr: 3,00 €

Stand: November 2017

Mit dieser Information sollen den zukünftig Beitragspflichtigen einige grundlegende Aspekte des Beitragserhebungsverfahrens erklärt werden. Anhand einfacher Beispiele wird die Ermittlung des Straßenausbaubeitrages dargestellt.

WAS SOLLTEN SIE ZUNÄCHST WISSEN?

Der Straßenausbaubeitrag ist eine kommunale Abgabe und wird zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der in der Baulast der Landeshauptstadt Magdeburg liegenden Verkehrsanlagen erhoben.

Solche Verkehrsanlagen sind beispielsweise öffentliche Straßen, Wege und Plätze.

Rechtsgrundlagen für die Erhebung der Straßenausbaubeiträge sind:

1. Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG) in der jeweils gültigen Fassung
2. Straßenausbaubeitragssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen (SABS) in der jeweils gültigen Fassung

Für die Landeshauptstadt Magdeburg besteht die Pflicht, eine Straßenausbaubeitragssatzung zu erlassen und danach Beiträge für beitragsfähige straßenbauliche Maßnahmen zu erheben.

WAS SIND BEITRAGSFÄHIGE MAßNAHMEN?

Beitragsfähige Maßnahmen sind alle straßenbaulichen Maßnahmen, die zu einer Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung einer Verkehrsanlage oder deren selbstständiger Teile (z. B. Fahrbahn, Gehbahn, Radbahn, Oberflächenentwässerung, Straßenbeleuchtung) führen.

- **Herstellung/Anschaffung**

Die (erstmalige) Herstellung und die Anschaffung einer beitragsfähigen Verkehrsanlage lösen im Regelfall Beitragspflichten nach dem Baugesetzbuch aus (Erschließungsbeitragspflichten). Bei der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen spielen diese Merkmale nur eine Rolle, wenn es sich bei der hergestellten oder angeschafften Verkehrsanlage nicht um eine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 Baugesetzbuch handelt (z. B. Wirtschaftswege).

- **Erweiterung**

Unter Erweiterung einer Verkehrsanlage ist das Verbreitern vorhandener Teileinrichtungen oder das Verbreitern der Verkehrsanlage insgesamt durch Inanspruchnahme zusätzlicher vorher nicht dem Verkehr dienenden Flächen zu verstehen.

Beitragsfähige Erweiterungen können z. B. sein

- eine Verbreiterung der Gehwege oder der Fahrbahn oder eine Verbreiterung der Straße um eine Parkspur für den Anliegerverkehr,
- die Neuanlage von Geh- und Radwegen sowie Parkstreifen,

- das Anlegen eines Grünstreifens zwischen Gehweg und Fahrbahn,
- die Weiterführung von Geh- und Radwegen auf Teilstrecken, auf denen sie bisher noch nicht vorhanden waren.

-

- **Verbesserung**

Im Straßenausbaubeitragsrecht hat der Begriff „Verbesserung“ eine verkehrstechnische Bedeutung. D. h., eine über die bloße Unterhaltung oder Reparatur - die keinerlei Beitragspflichten auslösen - einer Verkehrsanlage hinausgehende Verbesserung liegt vor, wenn sich der Zustand der Verkehrsanlage nach dem Ausbau in irgendeiner Hinsicht (z. B. räumliche Ausdehnung, funktionale Aufteilung der Gesamtfläche, Art der Befestigung) von ihrem ursprünglichen Zustand in einer Weise unterscheidet, die positiven Einfluss auf ihre Benutzbarkeit hat. Die Verbesserung muss sich auf die vorgesehene Funktion der Verkehrsanlage beziehen und sie kann schon vor Ablauf der normalen Nutzungszeit einer Verkehrsanlage erfolgen. Bei Verkehrsanlagen deren Funktion die Bewältigung von Fußgänger- und Fahrzeugverkehr ist, muss der „verbesserte“ Zustand diesen benannten Verkehr leichter, flüssiger, gefahrloser und geräuschloser machen.

Eine „Verbesserung“ ist z. B. gegeben

- bei einer Funktionsänderung einer „normalen“ Geschäftsstraße/Wohnstraße in eine Fußgängerzone/verkehrsberuhigte Wohnstraße,
- bei Ergänzung und Verstärkung des Unterbaus mit einer Frostschutzschicht,
- bei der Asphaltierung einer vormals geschotterten Fahrbahn,

- bei Maßnahmen, die einen schnelleren Ablauf des Oberflächenwassers der Straßen bieten,
- bei Maßnahmen an der Beleuchtungseinrichtung, die eine bessere Ausleuchtung der Verkehrsanlage ermöglichen,
- bei der Schaffung von zusätzlichen Teileinrichtungen, wie z. B. Radweg, Parkstreifen, Gehweg, im bestehenden Verkehrsraum,
- das Ersetzen einer „alten“ Fahrbahnbefestigung z. B. Kopfsteinpflaster durch eine bituminöse Befestigung)

- **Erneuerung**

Der mit der Erneuerung verursachte Aufwand stellt Aufwand im Sinne der Neuherstellung einer Verkehrsanlage dar. Hierbei wird eine abgenutzte Anlage durch eine neue Anlage gleicher Ausdehnung und Ausbaugqualität ersetzt; dies aber unter Berücksichtigung des technischen Fortschritts. Eine solche Ausbaumaßnahme ist grundsätzlich dann beitragsfähig, wenn sie nach Ablauf der üblichen Nutzungsdauer von 20 bis 25 Jahren erfolgt ist.

WIE WIRD DER BEITRAGSFÄHIGE AUFWAND ERMITTELT?

WELCHER ANTEIL ENTFÄLLT AUF DIE ANLIEGER?

Berechnungsformel für die Ermittlung des Anliegeranteils

| | |
|-----------|--|
| | Gesamtaufwand für die straßenbauliche Maßnahme |
| abzüglich | nicht beitragsfähiger Aufwand |
| ergibt | beitragsfähiger Aufwand |

| | |
|-----------|---|
| abzüglich | Gemeindeanteil |
| ergibt | Anliegeranteil (umlagefähiger Aufwand) |

Beispiele zur Berücksichtigung von möglichen Zuschüssen Dritter (z. B. Fördermittel):

Zuschuss nur zur (tlw.) Deckung des Gemeindeanteils:

| | |
|-----------|-------------------------|
| | beitragsfähiger Aufwand |
| abzüglich | Anliegeranteil |
| ergibt | Gemeindeanteil |
| abzüglich | Zuschuss Dritter |
| ergibt | (Rest-)Gemeindeanteil |

Zuschuss zur (tlw.) Deckung des Gemeinde- und des Anliegeranteils:

| | |
|-----------|--------------------------------|
| | beitragsfähiger Aufwand |
| abzüglich | Zuschuss Dritter |
| ergibt | beitragsfähiger (Rest-)Aufwand |
| abzüglich | Gemeindeanteil |
| ergibt | Anliegeranteil |

Der Gemeindeanteil

Ein Teil des beitragsfähigen Aufwandes verbleibt als Gemeindeanteil bei der Landeshauptstadt Magdeburg. Sie trägt zur Abgeltung des öffentlichen Interesses einen Teil des Aufwandes, der auf die Inanspruchnahme der Einrichtungen durch die Allgemeinheit entfällt.

Der Anliegeranteil

Der Anliegeranteil am beitragsfähigen Aufwand beträgt je nach Straßentyp zwischen 20 v. H. und 70 v. H. des jeweils eine bestimmte Teileinrichtung betreffenden Aufwandes.

Der Anliegeranteil ist für die einzelnen Straßentypen und innerhalb dieser nach Teileinrichtungen unterschiedlich hoch bemessen.

Straßentypen

Straßen haben innerhalb des Gemeindegebietes eine unterschiedliche Verkehrsbedeutung.

Eine Anliegerstraße etwa vermittelt den anliegenden Grundstückseigentümern im Verhältnis zur Allgemeinheit mehr Vorteile als z. B. eine Innerortsstraße.

- **Anliegerstraße**

Eine Anliegerstraße ist eine öffentliche Verkehrsanlage, die überwiegend dem Zu- und Abgangsverkehr (so genannter Ziel- und Quellverkehr) der angrenzenden oder der durch private Zuwegung mit ihr verbundenen Grundstücke dient. Dieser Ziel- und Quellverkehr ist nicht nur in Bezug auf Kraftfahrzeuge erheblich, sondern hinsichtlich aller Formen des Verkehrs, also beispielsweise auch in Bezug auf den Fußgänger- und Fahrradverkehr, denn die Straße dient auch diesen Verkehrsformen. Wenn der so umschriebene Anliegerverkehr insgesamt überwiegt, also mehr als 50 % ausmacht, handelt es sich um eine Anliegerstraße.

- **Innerortsstraße**

Eine Innerortsstraße ist eine öffentliche Verkehrsanlage mit starkem innerörtlichen Verkehr. Sie dient der Erschließung von Grundstücken und gleichzeitig dem Verkehr innerhalb von Baugebieten und innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Ein wichtiges Merkmal einer Innerortsstraße ist u. a. die Verbindungsfunktion von Ortsteilen innerhalb des Stadtgebietes; sie dient vorrangig der Leitung des Verkehrs innerhalb der Stadt.

- **Durchgangsstraße**

Eine Durchgangsstraße ist eine öffentliche Verkehrsanlage, die überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr dient. Sie hat somit vorrangig die Aufgabe den Verkehr durch die Stadt zu leiten. Dafür können insbesondere die Bundes-, Landes- und Kreisstraßen dienen.

- **Ortsverbindungsstraße**

Eine Ortsverbindungsstraße ist eine öffentliche Verkehrsanlage, die außerhalb von Baugebieten oder von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegt.

- **Fußgängerzone**

Eine Fußgängerzone dient in ihrer gesamten Ausdehnung ausschließlich dem Fußgängerverkehr, auch wenn eine zeitlich begrenzte Benutzung für den Anliegerverkehr mit Kraftfahrzeugen möglich ist.

- **Wirtschaftsweg**

Ein Wirtschaftsweg ist eine Verkehrsanlage, die in erster Linie zur Benutzung durch die Eigentümer der anliegenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke bestimmt ist und die regelmäßig in erster Linie von diesem Personenkreis bzw. deren Pächter benutzt wird.

WIE WIRD DER BEITRAG BERECHNET UND AUF DIE ANLIEGER VERTEILT?

In der Regel sind alle an der Verkehrsanlage direkt anliegenden Grundstücke sowie Grundstücke, die durch eine Zuwegung mit der Verkehrsanlage verbunden sind (so genanntes Hinterliegergrundstück) beitragspflichtig.

Beitragspflichtige Grundstücke, die im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg stehen, werden ebenfalls mit Straßenausbaubeiträgen belastet.

Der Beitrag ist eine grundstücksbezogene Last.

Die Grundlagen der Beitragsberechnung sind:

- die Grundstücksfläche,
- die Art der Nutzung und
- das Maß der Nutzung.

Die **Grundstücksfläche** wird grundsätzlich anhand der im Grundbuch für das Grundstück (Flurstück) eingetragenen Fläche bestimmt. Sind im Grundbuch unter einer Grundbuchblattnummer mehrere Flurstücke unter einer laufenden Nummer eingetragen, so gelten diese Flurstücke als ein Grundstück.

Bei Grundstücken, auf denen unterschiedliche Nutzungen zulässig sind oder stattfinden, können Teilflächen entsprechend der Nutzung gebildet werden (z. B. Grundstücke die sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich liegen).

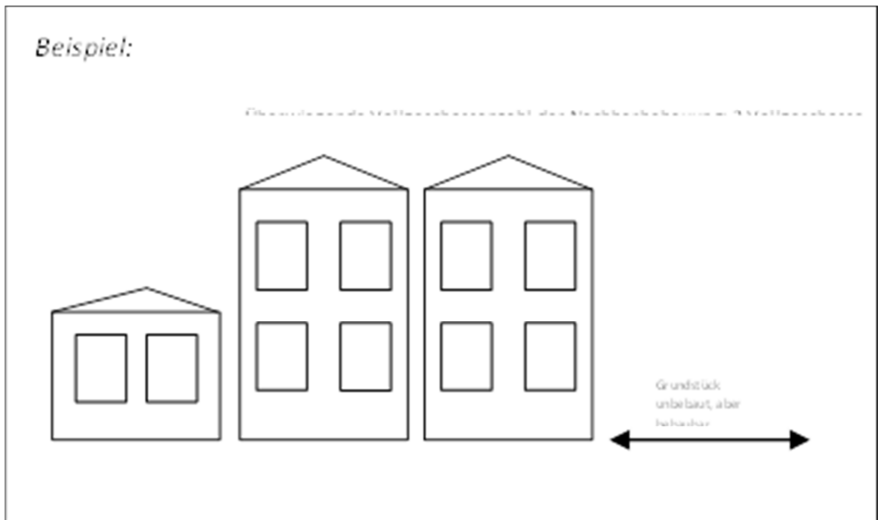
Art und Maß der Nutzung

Die Art und das Maß der Nutzung des Grundstückes bestimmen den Nutzungsfaktor. Die Ermittlung dieser Nutzungen erfolgt entsprechend den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder sofern kein Bebauungsplan vorliegt auf Grund der tatsächlichen Gegebenheiten.

Arten der Nutzung

- reine Wohnnutzung
- nicht überwiegend gewerbliche Nutzung
- überwiegend gewerbliche Nutzung
- weitere Nutzungen gemäß SABS (z. B. landwirtschaftliche Nutzung)

Das **Maß der Nutzung** ergibt sich bei bebauten Grundstücken aus der Anzahl der zulässigen bzw. tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken wird von der zulässigen Vollgeschossanzahl bzw. von der überwiegenden Vollgeschossanzahl der Nachbarbebauung ausgegangen

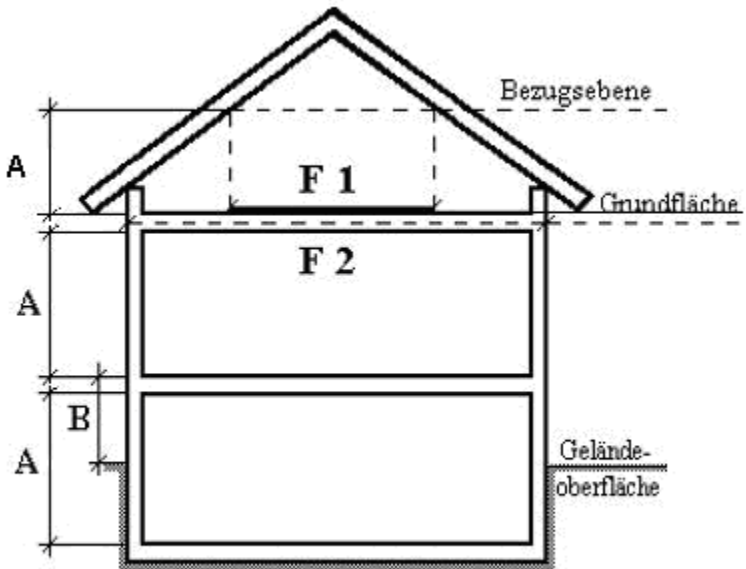


Ermittlung der Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse

Zur Ermittlung der Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse ist gemäß § 6 Abs. 6 SABS die Begriffsbestimmung aus der Landesbauordnung anzuwenden.

Nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Bauordnung (BauO) LSA gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Skizze zur Verdeutlichung des § 87 Abs. 2 Satz 1 BauO:



- A** lichte Höhe für Vollgeschoss
- B** Höhe über Geländeoberfläche für oberirdisches Geschoss (min. 1,60 m)

Wenn **A** mind. 2,30 m und **B** im Mittel mehr als 1,60 m, sowie bei Dachgeschossen **F 1** gleich oder größer $\frac{2}{3}$ von **F 2** sind, dann ist das Geschoss ein Vollgeschoss.

Berechnung der Beitragsfläche

Die Beitragsfläche des beitragspflichtigen Grundstückes ergibt sich aus der Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem ermittelten Nutzungsfaktor.

Ermittlung des Beitragssatzes

Der Beitragssatz pro m² Beitragsfläche ergibt sich aus dem Anliegeranteil geteilt durch die Beitragsfläche aller anliegenden Grundstücke (Gesamtbeitragsfläche).

Beispielrechnung:

| | |
|--|-----------------------|
| 1. Der beitragsfähige Aufwand für die Straßenausbaumaßnahme "X-Straße" beträgt: | 70.000 € |
| 2. Die Landeshauptstadt Magdeburg trägt hiervon gemäß § 5 SABS einen Anteil von: | 24.500 € |
| 3. Der Anliegeranteil beträgt: | 45.500 € |
| 4. Die Beitragsfläche aller zu berücksichtigenden Grundstücke beträgt: | 10.000 m ² |
| 5. Der volle Beitrag pro m ² Beitragsfläche (Beitragssatz) beträgt somit (Nr. 3/ Nr.4): | 4,55 €/m ² |

Berechnung des Straßenausbaubeitrages für das beitragspflichtige Grundstück

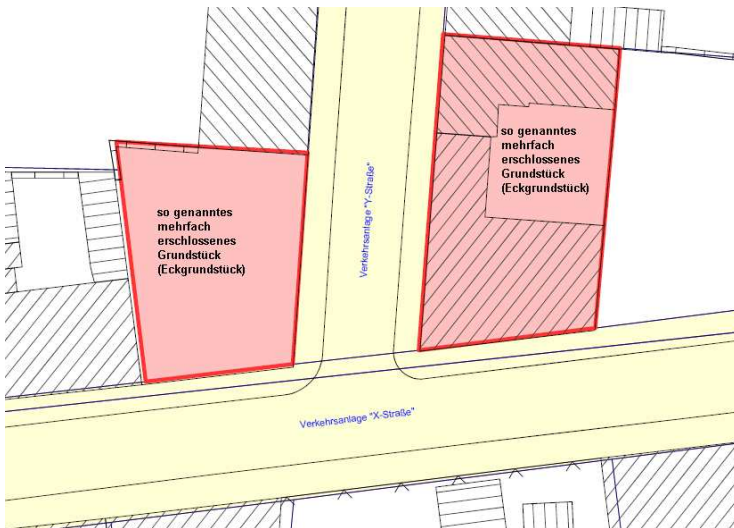
Die Beitragsfläche des beitragspflichtigen Grundstückes wird mit dem Beitragssatz multipliziert.

BESONDERHEITEN DES STRAßENAUSBAUBEITRAGSRECHTS

Mehrfach erschlossene Grundstücke

Ist ein Grundstück durch zwei oder mehrere Verkehrsanlagen erschlossen, wird der ermittelte Straßenausbaubeitrag für jede beitragsfähig ausgebaute Verkehrsanlage nur zu zwei Dritteln erhoben (so genannte Eckgrundstücksvergünstigung). Die Eckgrundstücksvergünstigung wird nur den zu überwiegend Wohnzwecken dienenden Grundstücken gewährt.

Beispiel Eckgrundstück



Die Ermäßigung führt nicht zu einer Mehrbelastung der übrigen beitragspflichtigen Grundstücke.

Sonderregelungen für übergroße Wohngrundstücke gemäß § 12 SABS

Wohngrundstücke sind Grundstücke, die überwiegend der Wohnnutzung dienen.

Übergroße Grundstücke, die nach der tatsächlichen Nutzung vorwiegend Wohnzwecken dienen, sind nur begrenzt zu veranlagern oder heranzuziehen.

Als übergroß gelten solche Wohngrundstücke, die 30 v. H. oder mehr über der Durchschnittsgröße liegen. Die Durchschnittsgröße der vorwiegend Wohnzwecken dienenden Grundstücke beträgt in der Landeshauptstadt Magdeburg derzeit 722 m².

Gemäß § 12 der Straßenausbaubeitragssatzung wird ein übergroßes Wohngrundstück wie folgt herangezogen:

Hat das Wohngrundstück eine Grundstücksgröße, die größer als 939 m² ist, so wird die darüber hinausgehende Fläche (Mehrfläche) mit einem reduzierten Beitragssatz herangezogen. Der Beitragssatz reduziert sich in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse.

Die Ermäßigung führt nicht zu einer Mehrbelastung der übrigen beitragspflichtigen Grundstücke.

Kostenspaltung und Abschnittsbildung

Die Landeshauptstadt Magdeburg kann im Rahmen einer **Kostenspaltung** einen Straßenausbaubeitrag gesondert erheben für:

1. den notwendigen Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. den Radweg,
5. den Gehweg,
6. den gemeinsamen Geh- und Radweg,
7. die Oberflächenentwässerung,
8. die Straßenbeleuchtung,
9. die Parkfläche und
10. die unselbstständigen Grünanlagen.

Voraussetzung für die Kostenspaltung ist, dass die Teileinrichtung über die gesamte Länge der Verkehrsanlage bzw. eines Abschnittes vollständig ausgebaut wurde und der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr die **Kostenspaltung** beschlossen hat.

Außerdem kann für den beitragsfähigen Ausbau eines selbstständig nutzbaren **Abschnitts** einer Verkehrsanlage ein Straßenausbaubeitrag erhoben werden. Abschnitt einer Verkehrsanlage ist eine Teilstrecke, die eine gewisse selbstständige Bedeutung als Verkehrsanlage aufweist und durch äußere, in den tatsächlichen Verhältnissen begründete, örtlich erkennbare Merkmale oder durch rechtliche Gesichtspunkte (z. B. B-Plan) begrenzt ist. Voraussetzung für die Abrechnung des Abschnittes ist, dass der Abschnitt auf seiner gesamten Länge und in allen seinen vorhandenen Teileinrichtungen vollständig ausgebaut wurde sowie der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr die **Abschnittsbildung** beschlossen hat.

BERECHNUNGSBEISPIELE:

reines Wohngrundstück

| | |
|---|-------------------------|
| 1. Grundstücksfläche aus Grundbuch: | 1.000,00 m ² |
| 2. Beitragspflichtige Grundstücksfläche (ggf. abzgl. Straßenfläche o. Ä.): | 1.000,00 m ² |
| 3. Anzahl der Vollgeschosse: | 2 |
| 4. Vollgeschossfaktor: | 1,20 |
| 5. Nutzungsfaktor für nicht überwiegendes Gewerbe: | 0,00 |
| 6. Nutzungsfaktor für überwiegendes Gewerbe: | 0,00 |
| 7. Nutzungsfaktor insgesamt (Summe aus Nr. 4, 5 u. 6): | 1,20 |
| 8. Beitragsfläche (Nr. 2 x Nr. 7): | 1.200,00 m ² |
| 9. Straßenausbaubeitrag (Nr. 8 x Beitragssatz 4,55 €/m²): | 5.460,00 € |

gewerblich genutztes Grundstück

| | |
|---|-------------------------|
| 1. Grundstücksfläche aus Grundbuch: | 2.000,00 m ² |
| 2. Beitragspflichtige Grundstücksfläche (ggf. abzgl. Straßenfläche o. Ä.): | 2.000,00 m ² |
| 3. Anzahl der Vollgeschosse: | 2 |
| 4. Vollgeschossfaktor: | 1,20 |
| 5. Nutzungsfaktor für nicht überwiegendes Gewerbe: | 0,00 |
| 6. Nutzungsfaktor für überwiegendes Gewerbe: | 0,50 |
| 7. Nutzungsfaktor insgesamt (Summe aus Nr. 4, 5 u. 6): | 1,70 |
| 8. Beitragsfläche (Nr. 2 x Nr. 7): | 3.400,00 m ² |
| 9. Straßenausbaubeitrag (Nr. 8 x Beitragssatz 4,55 €/m²): | 15.470,00 € |

**mehrfach erschlossenes Wohngrundstück
(Eckgrundstück)**

| | |
|---|-------------------------|
| 1. Grundstücksfläche aus Grundbuch: | 1.000,00 m ² |
| 2. Beitragspflichtige Grundstücksfläche (ggf. abzgl. Straßenfläche o. Ä.): | 1.000,00 m ² |
| 3. Anzahl der Vollgeschosse: | 2 |
| 4. Vollgeschossfaktor: | 1,20 |
| 5. Nutzungsfaktor für nicht überwiegendes Gewerbe: | 0,00 |
| 6. Nutzungsfaktor für überwiegendes Gewerbe: | 0,00 |
| 7. Nutzungsfaktor insgesamt (Summe aus Nr. 4, 5 u. 6) | 1,20 |
| 8. Beitragsfläche (Nr. 2 x Nr. 7): | 1.200,00 m ² |
| 9. Straßenausbaubeitrag (Nr. 8 x Beitragssatz 4,55 €/m ²): | 5.460,00 € |
| 10. abzüglich Eckgrundstücksvergünstigung (Nr. 9 x 1/3): | - 1.820,00 € |
| 11. zu zahlender Straßenausbaubeitrag: | 3.640,00 € |

übergroßes Wohngrundstück

| | |
|---|-------------------------|
| 1. Grundstücksfläche: | 2.000,00 m ² |
| 2. Beitragspflichtige Grundstücksfläche (ggf. abzgl. Straßenfläche o. Ä.): | 2.000,00 m ² |
| 3. Anzahl der Vollgeschosse (VG): | 2 |
| 4. Vollgeschossfaktor: | 1,20 |
| 5. Nutzungsfaktor für nicht überwiegendes Gewerbe: | 0,00 |
| 6. Nutzungsfaktor für überwiegendes Gewerbe: | 0,00 |
| 7. Nutzungsfaktor insgesamt (Summe aus Nr. 4, 5 u. 6) | 1,20 |
| 8. Beitragsfläche (Nr. 2 x Nr. 7): | 2.400,00 m ² |
| 9. Straßenausbaubeitrag (Nr. 8 x Beitragssatz 4,55 €/m ²): | 10.920,00 € |
| 10. begrenzte Grundstücksfläche: | 939,00 m ² |
| 11. Nutzungsfaktor insgesamt (aus Nr. 7): | 1,20 |
| 12. begrenzte Beitragsfläche (Nr. 10 x Nr. 11): | 1.126,80 m ² |
| 13. Straßenausbaubeitrag (Nr. 12 x Beitragssatz 4,55 €/m ²): | 5.126,94 € |
| 14. Mehrfläche jenseits der Begrenzungsfläche reduzierter Beitragssatz (30v. H.) (1.273,20 m ² x 1,37€/m ²): | 1.744,28 € |
| 15. zu zahlender Straßenausbaubeitrag: | 6.871,22€ |