

Straßenbaubeiträge



Straßenbaubeiträge

Anlass, Berechnungsweise, Verfahren



Warum Straßenbaubeiträge?

Werden in einer Straße zum Beispiel die Fahrbahn, der Gehweg, die Parkflächen, die Beleuchtung oder die Straßenentwässerung von Grund auf erneuert oder verbessert, muss die Stadt Köln die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer durch Straßenbaubeiträge an den Kosten beteiligen. Zur Beitragserhebung ist sie nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen gesetzlich verpflichtet. Wie die Straßenbaubeiträge berechnet werden, hat der Rat der Stadt Köln in der „Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 Absatz 1 Satz 2 KAG NRW für straßenbauliche Maßnahmen“ (kurz: Straßenbaubeitragsatzung) festgelegt. Für kleinere Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen fallen keine Straßenbaubeiträge an.

Welchen Anteil tragen die Anliegerinnen und Anlieger?

Da die öffentlichen Straßen nicht nur von den Anliegerinnen und Anliegern, sondern auch von der Allgemeinheit genutzt werden, trägt die Stadt einen Anteil der Kosten. Wie hoch dieser Anteil ist, hängt von der Verkehrsfunktion der Straße ab. So ist zum Beispiel der Anteil der Stadt bei der Erneuerung einer Fahrbahn in einer Hauptverkehrsstraße (70 Prozent) deutlich höher als in einer Anliegerstraße (30 Prozent).

In einer gesonderten Maßnahmensatzung beschließt der Rat nach vorheriger Beteiligung der Bezirksvertretungen unter anderem

- für welche konkrete straßenbauliche Maßnahme Straßenbaubeiträge zu erheben sind (das sogenannte Bauprogramm) und
- in welcher Straßenart die Straße eingestuft wird. Mit dieser Einstufung wird zugleich der Anteil der Anlieger an den beitragsfähigen Kosten festgelegt.

Welche Kosten werden verteilt?

Bei der Beitragserhebung wird der Aufwand berücksichtigt, der für die Umsetzung des beschlossenen Bauprogramms erforderlich ist. Dieser ergibt sich in der Regel aus den tatsächlich angefallenen Baukosten, also den Unternehmerrechnungen.

Falls die Fahrbahn, der Gehweg, der Radweg oder die Parktaschen außergewöhnlich breit sind, wird der beitragsfähige Aufwand begrenzt. Den auf die Überbreite entfallenden Aufwand trägt allein die Stadt. Bis zu welchen Höchstbreiten der Aufwand beitragsfähig ist, ist in der Straßenbaubeitragssatzung festgelegt.

Bei der Erneuerung eines Kanals, der sowohl der Grundstücks- als auch der Straßenentwässerung dient, wird der Aufwand anteilig zugeordnet. Nur der auf die Straßenentwässerung entfallende Aufwand wird über Straßenbaubeiträge entsprechend verteilt.

Auf welche Grundstücke wird der Aufwand verteilt?

Der Anliegeranteil wird auf alle Grundstücke verteilt, die von der Straße erschlossen sind. Dies sind nicht nur die Grundstücke, die unmittelbar an die Straße grenzen. Auch solche, die durch eine private Zuwegung, über ein vorgelagertes Grundstück oder über einen Wohnweg von der Straße erschlossen werden, sind an den Kosten zu beteiligen.

Wie wird der Beitrag ermittelt?

Bei der Verteilung des Aufwandes werden sowohl die Größe des einzelnen Grundstücks als auch die bauliche und gewerbliche Nutzung berücksichtigt.

Die Höhe des Straßenbaubeitrags ist daher abhängig von folgenden Faktoren:

- Höhe der Ausbaukosten
- Fläche des eigenen Grundstücks
- Anzahl der Vollgeschosse
- mögliche gewerbliche Nutzung
- Größe und Nutzung der anderen Grundstücke

Der Beitrag wird in zwei Schritten berechnet:

Schritt 1: Für jedes Grundstück wird ein individueller Verteilerwert ermittelt. Dazu wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor multipliziert, dessen Höhe von der vorhandenen bzw. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und einer gewerblichen Nutzung abhängt.

Die individuellen Verteilerwerte aller beteiligten Grundstücke werden zu einem Gesamtverteilerwert addiert.

Schritt 2: Der Beitrag für das einzelne Grundstück errechnet sich, indem der Anliegeranteil durch den Gesamtverteilerwert geteilt und mit dem individuellen Verteilerwert des Grundstücks multipliziert wird.

Um Ihnen den genauen Berechnungsweg zu verdeutlichen, finden Sie am Schluss ein vereinfachtes Berechnungsbeispiel.

Wer ist beitragspflichtig?

Beitragspflichtig ist, wer zum Zeitpunkt der Beitragserhebung als Eigentümerin oder Eigentümer des Grundstücks bzw. Wohn- und Teileigentums im Grundbuch eingetragen ist. Ist ein Erbbaurecht bestellt, so sind die Erbbauberechtigten beitragspflichtig. Hiervon abweichende privatrechtliche Vereinbarungen (z.B. im Kaufvertrag) dürfen bei der Beitragserhebung nicht berücksichtigt werden.

Wie läuft das Beitragsverfahren ab?

Bevor der Beitragsbescheid erteilt wird, erhalten die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten ein Anhörungsschreiben mit konkreten Informationen zur erfolgten Baumaßnahme und einer Angabe der voraussichtlichen Beitragshöhe. Sie bekommen im Anhörungsverfahren Gelegenheit, Fragen zu stellen, Unterlagen einzusehen und Einwände vorzutragen.

Wann wird der Beitrag fällig?

Der Beitrag ist grundsätzlich einen Monat nach der Bekanntgabe des Beitragsbescheids fällig. Ratenzahlungen und Stundungen sind möglich.

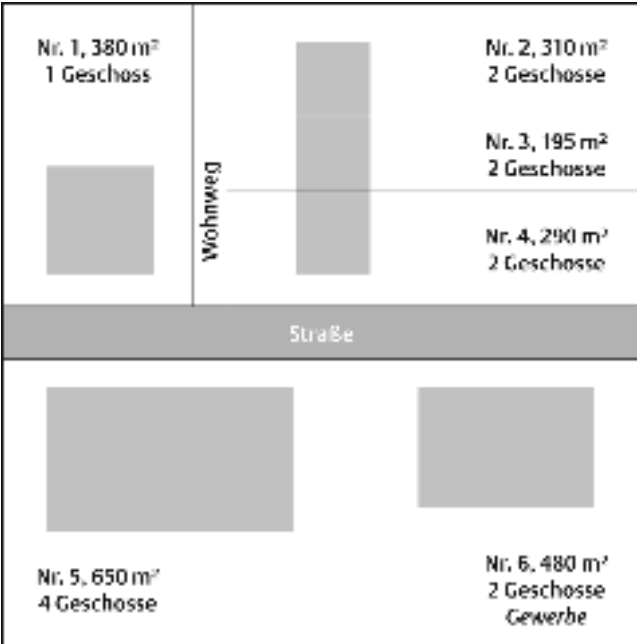
Berechnungsbeispiel

In einer Straße wurden der 3 m breite Gehweg und die Beleuchtung erneuert. Hierdurch sind Kosten von 42.000 € für den Gehweg und 6.000 € für die Beleuchtung angefallen.

Die Straße ist in der Maßnahmensatzung als Hauptschließungsstraße eingestuft. Der Aufwand für den Gehweg ist nur bis zu einer Breite von 2,50 m beitragsfähig und entsprechend zu kürzen. Beitragsfähig sind daher nur 35.000 € (= 42.000 € x 2,5 / 3,0) für den Gehweg und 6.000 € für die Beleuchtung.

Der Anliegeranteil beträgt:

– für den Gehweg	65 % = 22.750 €
– für die Beleuchtung	50 % = 3.000 €
insgesamt	25.750 €



Die übrigen Kosten von 22.250 € werden von der Stadt als Anteil der Allgemeinheit getragen.

Der Anliegeranteil von 25.750 € ist auf die erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

Von der Straße werden insgesamt 6 Grundstücke erschlossen, die an den Straßenbaukosten zu beteiligen sind. Das Wohngrundstück Nr. 1 ist eingeschossig, Nr. 2 – 4 sind zweigeschossig, Nr. 5 ist viergeschossig und das Gewerbegrundstück Nr. 6 ist zweigeschossig.

Schritt 1: Ermittlung der Verteilerwerte

(Grundstücksfläche x Nutzungsfaktor)

1) 380 m²	x	1,0	=	380
2) 310 m²	x	1,3	=	403
3) 195 m²	x	1,3	=	254
4) 290 m²	x	1,3	=	377
5) 650 m²	x	1,65	=	1.073
6) 480 m²	x	(1,3 + 0,5*)	=	864

* Zuschlag wegen gewerblicher Nutzung

Gesamtverteilerwert:		3.351
-----------------------------	-------	--------------

Schritt 2: Berechnung der Straßenbaubeiträge

(Anliegeranteil geteilt durch Gesamtverteilerwert mal Verteilerwert des Grundstücks)

1) 25.750 €	/	3.351	x	380	=	2.920,02 €
2) 25.750 €	/	3.351	x	403	=	3.096,76 €
3) 25.750 €	/	3.351	x	254	=	1.951,81 €
4) 25.750 €	/	3.351	x	377	=	2.896,97 €
5) 25.750 €	/	3.351	x	1.073	=	8.245,23 €
6) 25.750 €	/	3.351	x	864	=	6.639,21 €

Summe der Beiträge:		25.750,00 €
----------------------------	-------	--------------------

Kontakt/Impressum

Stadt Köln
Stadthaus Deutz - Westgebäude
Bauverwaltungsamt
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Telefon 02 21/221-2 44 89
bauverwaltungsamt@stadt-koeln.de

Infos: www.stadt-koeln.de
unter dem Stichwort „Straßenbaubeiträge“



Die Oberbürgermeisterin

Bauverwaltungsamt
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung
Thomas Zimmer

Druck
Druckhaus Süd, Köln