

Beispielhafte Abrechnung der Verkehrsanlage Saarlandstraße zu (einmaligen) Straßenbeiträgen

Entsprechend dem am 19.08.2019 geführten Gesprächs wurde eine beispielhafte Abrechnung der Verkehrsanlage Saarlandstraße zu (einmaligen) Straßenbeiträgen erstellt (Anlagen 1-3).

- Anlage 1 : Tabellarische Ermittlung der erschlossenen Grundstücke
- Anlage 2 : Zeichnerische Darstellung der erschlossenen Grundstücke
- Anlage 3 : Beitragsfestsetzung

Die Berechnung basiert auf folgenden Eckpunkten:

- Kostenschätzung beitragsfähiger Aufwand etwa 4.500.000,-- € (Ausbaufläche von 11.700 m² x Ausbaukosten in Höhe von 400,-- €/m² Ausbaufläche)
- Gemeindeanteil von 50 % - für innerörtlichen Durchgangsverkehr
- volle Berücksichtigung der mehrfach erschlossenen Grundstücke (keine Eckgrundstücksvergünstigung)
- Berücksichtigung eines differenzierten Artzuschlags für Grundstücke mit erhöhten Ziel- und Quellverkehr (30 % für ausschließlich und 15 % für überwiegend für gewerbliche oder einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise genutzte Grundstücke)
- nicht berücksichtigt bei der Aufwandsverteilung wurden das Parkplatzgrundstück und das Grundstück Saarlandstraße 2 mit der Fläche zu Abwasserbeseitigungsanlagen (Pumpwerk - Sammelbecken).

Die ermittelten Beiträge können über mehrere Jahre verteilt in zwei Teilbeträgen (Vorausleitung und endgültige Abrechnung) angefordert werden.

Beispiel: Vorausleitung in Höhe von x % (möglich bis zur voraussichtlichen Höhe) zum Beginn der Maßnahme, z.B. 2021, Restbetrag nach Abrechnung (angenommen 2-jährige Bauzeit 2021 und 2022) im Jahr 2023.

Zu beachten ist, dass bei Grundstücken mit Aufteilung nach dem Wohnungseigentum jeder Miteigentümer einen Bescheid entsprechend dem Miteigentumsanteil erhält.

Weitere Erläuterungen oder Ergänzungen zum Abrechnungsbeispiel können nachgereicht werden.

Zum **Vergleich** haben wir nachfolgend nochmals eine beispielhafte Abrechnung der Verkehrsanlage Saarlandstraße zu **wiederkehrenden Straßenbeiträgen** dargestellt.

Die Gesamtverteilungs(veranlagungs)fläche in Höhe von 5.800.000 m² ist die seinerzeit (bei Satzungserlass 2017) überschlägig ermittelte Fläche.

Beitragsfähiger Aufwand Saarlandstraße:		4.500.000 €
./. 30 % Gemeindeanteil	=	1.350.000,00 €
= verteilungsfähiger Aufwand		3.150.000 €
geteilt durch eine Gesamtverteilungs- (veranlagungs)fläche von		5.800.000,00 €
ergibt einen Beitragssatz in Höhe von	0,5431 €/m²	Veranlagungsfläche.

Beispielrechnung für ein

- *mit freistehenden Haus bebaubares Grundstück von 400 m² / 2 Vollgeschosse (= Nutzungsfaktor von 1,25)*

Grundstücksfläche =	400 m ²
x Nutzungsfaktor	1,25
= Veranlagungsfläche	500,00 m ²
x Beitragssatz in Höhe von	0,5431 €/m ²
= (Jahres-) Straßenbeitrag	271,55 €

- *Reihenhausgrundstück von 180 m² / 2 Vollgeschosse (= Nutzungsfaktor von 1,25)*

Grundstücksfläche =	180 m ²
x Nutzungsfaktor	1,25
= Veranlagungsfläche	225,00 m ²
x Beitragssatz in Höhe von	0,5431 €/m ²
= (Jahres-) Straßenbeitrag	122,20 €

- *mit Wohnblock bebaubares Grundstück von 1.100 m² / 4 Vollgeschosse (= Nutzungsfaktor von 1,75)*

Grundstücksfläche =	1.100 m ²
x Nutzungsfaktor	1,75
= Veranlagungsfläche	1.925,00 m ²
x Beitragssatz in Höhe von	0,5431 €/m ²
= (Jahres-) Straßenbeitrag	1.045,47 €

- *Schulgrundstück von 25.000 m² / 2 Vollgeschosse (= Nutzungsfaktor von 1,25), zzgl. Artzuschlag von 30 %*

Grundstücksfläche =	25.000 m ²
x Nutzungsfaktor	1,25
= Veranlagungsfläche (VA)	31.250,00 m ²
zzgl. 30 % Artzuschlag	9.375,00 m ²
= zu berücksichtigende VA	40.625,00 m ²
x Beitragssatz in Höhe von	0,5431 €/m ²
= (Jahres-) Straßenbeitrag	22.063,44 €

Beispielberechnung für Heranziehung zu einmaligen Straßenbeiträgen für die Verkehrsanlage

"Saarlandstraße"

Lfd. Nr.	Flur 3 Nr.	Grundstücksbezeichnung	Grundstücksfläche m ²	Vollgeschoss	Nutzungsfaktor	Veranlagungsfläche (VA) m ²	Straßenbeitrag 14,88 €/m ² VA	Anmerkungen	
1	992/26	Saarlandstraße 1	4.502,00	XVI	4,75	21.384,50	318.201,36	Hochhaus	
2	992/32	Sudetenstraße 1-5	7.720,00	IX	3,00	23.160,00	344.620,80	Wohnanlage Sudetenstraße	
3	937/3	Saarlandstraße 3	1.144,00	IV	1,75	2.002,00	29.789,76		
4	937/2	Saarlandstraße 5	722,00	IV	1,75	1.263,50	18.800,88		
5	937/1	Saarlandstraße 7-9	1.684,00	IV	1,75	2.947,00	43.851,36		
6	909/7	Saarlandstraße 11-13	2.087,00	IV	1,75	3.652,25	54.345,48		
7	1390/2	Saarlandstraße 13A	611,00	II	1,25	763,75	11.364,60		
8	909/6	Saarlandstraße 15	720,00	IV	1,75	1.260,00	18.748,80		
9	1389/1	Saarlandstraße 17	1.260,00	IV	1,75	2.205,00	32.810,40		
10	1388/2	Saarlandstraße 19	3.540,00	IV	1,75	6.195,00	92.181,60	Altenwohnheim	
11	1387/1	Saarlandstraße 21-23	2.131,00	IV	1,75	3.729,25	55.491,24		
12	1386/2	Saarlandstraße 25	1.095,00	IV	1,75	1.918,00	28.539,84		
13	1386/3	Saarlandstraße 27	1.036,00	IV	1,75	1.813,00	26.977,44		
14	1385/1	Saarlandstraße 29-31	2.061,00	IV	1,75	3.606,75	53.668,44		
15	1384	Saarlandstraße 33	2.215,00	VI	2,25	4.983,75	74.158,20		
16	675/14	Am Königsacker 1	22.817,00	II	1,25	37.077,63	551.715,13	Schule (Veranlagungsfläche mit Artzuschlag für erhöhten Ziel- und Quellverkehr)	
17	675/12	Saarlandstraße 4	2.526,00	II	1,25	4.104,75	61.078,68		
18	675/7	Saarlandstraße 6	544,00	III	1,50	816,00	12.142,08		
19	675/6	Saarlandstraße 8	522,00	III	1,50	783,00	11.651,04		
20	675/5	Saarlandstraße 10	565,00	III	1,50	847,50	12.610,80		
21	1029	Beethovenstraße 58	1.338,00	IV	1,75	2.341,50	34.841,52		
22	1028/1	Mainstraße 2	955,00	IV	1,75	1.671,25	24.868,20		
23	1382	Mainstraße 1	1.122,00	IV	1,75	1.963,50	29.216,88		
24	1380	Saarlandstraße 12-14	3.966,00	II	1,25	5.701,13	84.832,81	Ev. Ki. garten und Gemeindezentrum (Veranlagungsfläche mit Artzuschlag)	
25	1480/1	Saarlandstraße 16-18	2.558,00	IV	1,75	4.476,50	66.610,32		
26	1482	Saarlandstraße 20-22A	2.576,00	IV	1,75	4.508,00	67.079,04		
27	1483/1	Saarlandstraße 24	1.095,00	IV	1,75	1.916,25	28.513,80		
28	1483/2	Saarlandstraße 26	1.231,00	IV	1,75	2.154,25	32.055,24		
29	1484/1	Heinrich-Lanz-Ring 71	948,00	V	2,00	1.896,00	28.212,48		
SUMME							151.141,01	2.248.978,22	

Berechnung Straßenbeitrag:

Bei einer grundhaften Erneuerung der Saarlandstraße mit einem geschätzten beitragsfähigen Aufwand in Höhe von ergibt sich nach Abzug des Gemeindeanteils von 50 % (für innerörtlichen Durchgangsverkehr) ein umlagefähiger Aufwand von

4.500.000,00 €
 2.250.000,00 €

 2.250.000,00 €

Geht man von einer zu berücksichtigenden Gesamtveranlagungsfläche aller durch die Inanspruchnahmemöglichkeit der Verkehrsanlage bewerteten Grundstücke in Höhe von

151.141,01 m² aus,
 14,88 €.

so beträgt der Beitragssatz pro m² Veranlagungsfläche (2.250.000,00 € : 151.141,01 m²)