

Wiederkehrende Beiträge nach § 6 c NKAG

Einführung und Darstellung einiger Praxisbeispiele



Warum sind wiederkehrende Beitrag immer wieder mal Thema?

- ⇒ Finanzielle Belastungen für einzelne Grundstückseigentümer bei herkömmlicher Abrechnung von Straßenausbaumaßnahmen u.U. sehr hoch
- ⇒ Diskussion um Abschaffung der Straßenausbaubeitragsatzung in vielen Kommunen geführt; in Jade keine Lösung, da bislang keine Alternative zur Finanzierung vorhanden
- ⇒ ABER: Viele Gemeindestraßen in schlechtem Zustand; betrifft innerörtliche Straßen wie auch Straßen im Außenbereich

Rückblick:

Die Politik hat angefangen, sich mit der Thematik zu beschäftigen:

06.03.2023 – Bericht über die Rahmenbedingungen im ABS

17.08.2023 – Erfahrungsbericht der Gemeinde Zetel im ABS

Entscheidung über Einführung soll / muss getroffen werden.
(Nach Vorstellung in ABS keine weitere Beratung bislang erfolgt.)

Zur Entscheidungsfindung erfolgt Darstellung verschiedener Einzelaspekte. => verbindliche Grundsatzentscheidung erforderlich!

Zitat aus Vorlage: Letztlich muss politisch entschieden werden, ob die mit der Einführung von wiederkehrenden Beiträgen verbundenen Erwartungen erfüllt werden können.

Was sind die Erwartungen? Von wem?

- Sanierung von Straßen tatsächlich angehen?
- geringere Zahlbeträge für einzelne Grundstückseigentümer
- hohe Akzeptanz zur Beitragszahlung?

Können ALLE Erwartungen zugleich vollständig erfüllt werden?

VORWEG: Auch wenn Schwerpunkt der Darstellung auf „Problemfälle“ liegt, ist das keine Vorabbewertung.

Die Thematik ist sehr umfassend.

- => **Versuch, einen Überblick zu verschaffen und Konsequenzen aufzuzeigen und**
- => **Betroffenheiten aus verschiedenen Blickwinkeln darzustellen**

Basis der Vorstellungen: Nds. Kommunalabgabengesetz (NKAG) und als Muster die Satzung der Gemeinde Zetel

Rechtslage in Jade bisher:

- ⇒ Anwohner der sanierten Straße etc. müssen nach Abzug eines Gemeindeanteils von min. 25 % entsprechend der Ausnutzbarkeit ihres Grundstückes die Kosten tragen.
- ⇒ Nutzer der Straße, die nicht Anlieger sind, werden nicht herangezogen.

**Beispiel: letzte abgerechnete Maßnahme –
Bergstraße in Jaderberg**

- => Baukosten: rd. 324 T €, davon umlagefähig rd. 135 T €
- => Ausbaubeiträge: von 46 € für 29 qm bis zu 14,4 T € für 8.800 qm; fällig im Regelfall innerhalb eines Monats

ABER:

Anwohner Schlesierstraße werden nicht herangezogen, obwohl sie über die Bergstraße müssen, um zum Grundstück zu gelangen.

Das ist geltende Rechtslage!

=> Ist das gerecht? Aus wessen Blickwinkel betrachtet?

Gibt es Möglichkeiten, für „gerechtere“ Lösung zu sorgen?

Wiederkehrende Beiträge???

WICHTIG:

JEDE Erleichterung für die Anwohner (unabhängig von der Art der Erleichterung) führt zu einer höheren Beteiligung des Haushalts der Gemeinde oder bei wiederkehrenden Beiträgen von zusätzlichen Eigentümern.

Damit letztlich zu Lasten ALLER Bürger, Betriebe, Nutzerin der Gemeinde usw. über Grund- und Gewerbesteuern, Nutzungsentgelte, Parkgebühren o.ä.!

Es ist stets eine Verschiebung der Kosten!

Auswärtige Nutzer (Verursacher?) oder „Nichteigentümer“ können weiterhin nicht herangezogen werden!

Änderung NKAG in 2019:

a) § 6 b NKAG: Reduzierung der Höhe der Zahlungsverpflichtung durch Absenkung des Anliegeranteiles oder Strecken der Zahlungsverpflichtung durch Verrentung

=> war bisher nicht Gegenstand der Prüfungen, da weiterhin nur die Anlieger der ausgebauten Straße herangezogen werden

b) § 6 c NKAG: wiederkehrende Beiträge

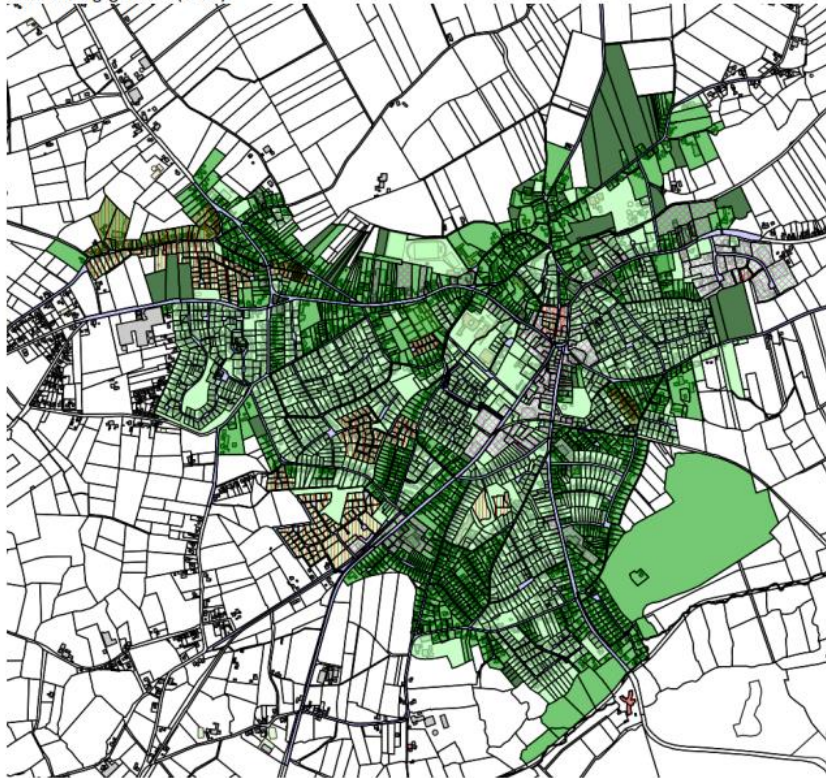
1. Durch Vergrößerung des Abrechnungsgebietes wird Gruppe der Zahlungspflichtigen größer (Folge: geringere Beträge für einzelne, aber Einbeziehung von Eigentümern, die vorher nicht betroffen waren)
2. Durch Wiederkehr: Aufteilung der individuellen Beträge auf mehrere Jahre (max. 5 Jahre).

Wiederkehrende Beiträge sind immer noch „Neuland“, Rechtsstreit möglich!

Voraussetzungen:

Bildung von Abrechnungsgebieten: „einheitliche öffentliche Einrichtung“; Regelfall geschlossene Ortschaften: Beispiel Zetel

Anlage 1
Abrechnungsgebiet 1 (Zetel)



Anlage 2
Abrechnungsgebiet 2 (Neuenburg)



Denkbare Abrechnungsgebiete in der Gemeinde Jade:

- **Jaderberg**
- **Jade**
- **Diekmannshausen**
- **Schweiburg**

ABER:

- Für die übrigen Grundstücke (insbesondere Außenbereiche) verbliebe es bei der bisherigen Regelung!

- Ergebnis wäre:
 - ⇒ **Alle** Jaderberger zahlen für Maßnahme **in** Jaderberg.
 - ⇒ Alle Jader für Maßnahme in Jade.
 - ⇒ Alle Schweiburger für Maßnahme in Schweiburg.
 - ⇒ Alle Diekmannshauser für Maßnahme in Diekmannshausen.

ABER:

Die Jader zahlen NICHT für Schweiburg, Jaderberg oder Diekmannshausen, etc.,

=> KEINE Finanzierung einheitlich für ganze Gemeinde!

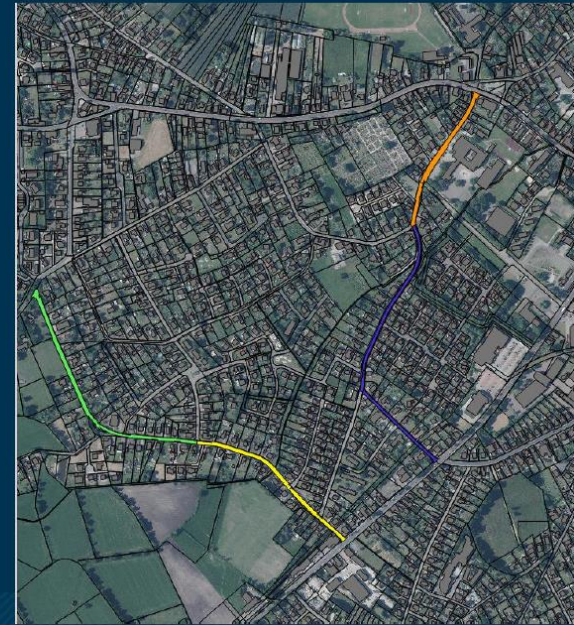
Maßnahme muss für jeden Ort gesondert kalkuliert und „abgerechnet“ werden, d.h.

- ⇒ Da Maßnahmen in den Ortschaften zu unterschiedlichen Kosten führen, wären auch die Beitragssätze in den Ortschaften unterschiedlich!
- ⇒ Durch die unterschiedliche Anzahl an Grundstücken ergäben sich selbst bei gleichen Baukosten unterschiedliche Beitragssätze!

Bauprogramm
Für Beitragskalkulation
ist ein vorheriges
Bauprogramm
erforderlich, die auch
Kosten benennt!

Zetel

- 2020 Danziger Straße Teil 1 (gelb)
- 2021 Danziger Straße Teil 2 (grün)
- 2022 Kronshausen Teil 1 (orange)
- 2023 Bleichenweg (lila)
- 2024 Achterweg (rot)



Neuenburg

- 2020 Humboldtstraße Teil 1 (gelb)
- 2021 Humboldtstraße Teil 2 (grün)
- 2022 Pestalozzistraße (orange)
- 2023 Theodor-Strom-Straße (lila)
- 2024 Astede (rot)
Straßenbeleuchtung



Wiederkehrende Beiträge nach § 6 c NKAG

Kosten				
Straße	Ort	Jahr	Gesamtkosten brutto	Gesamtkosten brutto Zetel/Neuenburg
Danziger Straße Teil 1	Zetel	2020	600.000 €	
Danziger Straße Teil 2	Zetel	2021	830.000 €	
Kronshausen Teil 1	Zetel	2022	590.000 €	
Bleichenweg	Zetel	2023	1.080.000 €	
Achterweg	Zetel	2024	330.000 €	
				<u>Summe: 3.430.000 €</u>
Humboldtstraße Teil 1	Neuenburg	2020	330.000 €	
Humboldtstraße Teil 2	Neuenburg	2021	440.000 €	
Pestalozzistraße	Neuenburg	2022	410.000 €	
Theodor-Storm-Straße	Neuenburg	2023	240.000 €	
Straßenbeleuchtung Astede	Neuenburg	2024	30.000 €	
				<u>Summe: 1.450.000 €</u>

Erwartungshaltung bei Anwohnern bei Zahlungsverpflichtung entsteht!!

- Maßnahmen in der Gemeinde Jade??
- z.B.
 - => Jaderberg: Buchen-, Birkenweg und Eichenallee (vorderer Bereich) – BK 1,45 Mio €
 - => Jade: Kirchweg 395 T €
 - => Diekmannshausen: Jadestraße – 322 T €
 - => Schweiburg: Gartenstraße – 1,45 Mio €

Alle innerhalb desselben Kalkulationszeitraumes??

Und danach?

Baumaßnahmen in Jaderberg und Schweiburg sind gleich teuer, aber.....

Schweiburg	rd. 220 Grundstücke
Jaderberg	rd. 1.300 Grundstücke
Diekmannshausen	rd. 100 Grundstücke
Jade	rd. 60 Grundstücke

Ergebnis: deutlich unterschiedlich hohe Beitragssätze!!

ODER: wenn vergleichbare Beitragssätze gewünscht sind, muss das Bauprogramm angepasst werden und in den kleineren Ortschaften wird weniger umgesetzt als in Jaderberg (Frage: Bildung von Bauabschnitten möglich / zulässig / gewünscht?)

Hinweise zur Flächenermittlung:

- => Abgrenzung (Wie weit gehören Grundstücke in den „Randbereichen“ zu den Abrechnungsgebieten?; Einfluss klassifizierter Straße auf Abgrenzung)
- => Grundstücke an klassifizierten Straßen sind beitragspflichtig!
- => Berücksichtigung in Vorjahren gezahlter Erschließungs- oder Ausbaubeiträge (Verschonungsregel) einschl. abgelöster Beiträge
- => bei Dorflagen: Tiefenbegrenzung

Ermittlung Beitragssatz - VORKALKULATION

$$\frac{\text{Baukosten abzgl. Gemeindeanteil}}{\text{Beitragsfläche} / \text{Beitragsjahre}} = \text{jährlicher Beitrag}$$

Gemeindeanteil: min. 20 %

Beitragsfläche = Gesamtlächen aller maßgeblichen Grundstücke im Abrechnungsgebiet (mit Faktoren gewichtet)

Nachkalkulation erforderlich, d.h.

Tatsächliche Kosten berücksichtigen und:

=> Überschuss im nächsten Kalkulationszeitraum absetzen oder

=> Fehlbetrag im nächsten Zeitraum zusätzlich abrechnen

Wiederkehrende Beiträge nach § 6 c NKAG

Ermittlung Beitragssatz - MUSTERRECHNUNG

Baukosten	1.200.000,00 €
Gemeindeanteil	20%
umlagefähiger Aufwand	960.000,00 €
Anzahl Grundstücke im Abrechnungsgebiet	220
durchschnittl. Größe (ANNAHME!)	1.000
Gesamtbeitragsfläche	220.000
Kalkulationszeitraum	5 Jahre
Beitragssatz in € pro Jahr und qm	0,872727273
keine Berücksichtigung der Geschossigkeit!	

Beispiel- Unterdeckung 1:

Vorkalkulation 2026 - 2030		
Umlagefähige Kosten	960.000,00 €	Baukosten 1,2 Mio €- 20 %)
Beiträge im gesamten Zeitraum	960.000,00 €	
Tatsächliche Baukosten 2026 – 2030 (nach Abzug Gemeindeanteil)	1.300.000,00 €	z.B. durch KOSTEN-STEIGERUNGEN
Unterdeckung	340.000,00 €	(= Ergebnis der Nachkalkulation)

Beispiel- Unterdeckung 2:

Vorkalkulation 2031 - 2035		
Umlagefähige Kosten	960.000,00 €	
zzgl. Unterdeckung Vorperiode	340.000,00 €	
Beiträge im gesamten Zeitraum	1.300.000,00 €	Steigerung nur durch Nachkalkulation

Ergebnis: Um in der Folgeperiode genauso viel Mittel für die nächste Maßnahme zu haben, müssen die Beitragspflichtigen mehr zahlen!

Alternative: Unterdeckung geht zu Lasten des Investitionshaushalts der Gemeinde und belastet damit wieder alle und schränkt Handlungsspielraum für sonstige Investitionen ein!

Beispiel- Überdeckung 1:

Vorkalkulation 2026 - 2030		
Umlagefähige Kosten	960.000,00 €	Baukosten 1,2 Mio €- 20 %)
Beiträge im gesamten Zeitraum	960.000,00 €	
Tatsächliche Baukosten 2026 – 2030 (nach Abzug Gemeindeanteil)	800.000,00 €	
Überdeckung	-160.000,00 €	(= Ergebnis der Nachkalkulation)

Beispiel- Überdeckung 2:

Vorkalkulation 2031 - 2035		
Umlagefähige Kosten	960.000,00 €	
abzgl. Überdeckung Vorperiode	- 160.000,00 €	
		Aber Bauprogramm 31-35 weiterhin bei 1,2
Beiträge im gesamten Zeitraum	800.000,00 € Mio €	

Ergebnis: Überdeckung der Vorperiode **muss** „zurückgegeben“ werden durch Senkung der Beiträge in der Folgeperiode, d.h. es fehlen Mittel (und Liquidität), d.h. Mittel fehlen in der Folgeperiode.

WICHTIG: Wiederkehrende Beiträge sind keine Spardose und bringen keine zusätzlichen Einnahmen für die Gemeinde!

Konsequenzen für den Haushalt der Gemeinde im Vergleich zur aktuellen Situation:

Der Haushalt 2024 einschl. Finanzplanung bis 2027 enthält KEINE beitragspflichtigen Straßenausbaumaßnahmen, d.h. weder Grundstückseigentümer noch Gemeinde werden belastet.

Bei Einführung wiederkehrender Beiträge MUSS innerhalb des Kalkulationszeitraumes saniert werden. Es fällt dann der Eigenanteil für Gemeinde an, d.h. im Vergleich zur bisherigen Praxis erfolgt Belastung Eigentümer UND Gemeinde (damit vorr. Darlehensaufnahme erforderlich).

ABER: Sanierung wird begonnen!

Wie hoch wäre denn jetzt der wiederkehrende Beitrag für mein Grundstück?

Das kann heute niemand sagen!

RECHENBEISPIEL:

Baukosten 1,2 Mio €; Gemeindeanteil 20 %

Annahme: alle Grundstücke gleich groß – rd. 1.000 qm!!!!

Kalkulationszeitraum 5 Jahre

? Umsetzung in Schweiburg

(rd. 220 Grundstücke – ALLE gleich groß und ALLE gleich baulich ausnutzbar)

=> Baukosten: 1.200.000,- € abzgl. Gemeindeanteil 20 % = 960.000,- € (d.h. 240.000,- € zu Lasten aller Steuerzahler)

Beitrag:

960.000,- / 220 Grundstücke / 5 Jahre

= 872,73 € pro Jahr und Grundstück (1000 qm)

REALITÄT wird anders aussehen!

Umsetzung in Jaderberg

? (rd. 1300 Grundstücke – ALLE gleich groß und ALLE gleich baulich ausnutzbar)

=> Baukosten: 1.200.000,- € abzgl. Gemeindeanteil 20 % = 960.000,- € (d.h. 240.000,- € zu Lasten aller Steuerzahler)

Beitrag:

960.000,- / 1.300 Grundstücke / 5 Jahre

= 147,69 € pro Jahr und Grundstück (1.000 qm)

Selbst in Jaderberg deutlich spürbare Belastung, u.U. müssen Maßnahmen entsprechend „klein“ beplant werden.

ABER: Es passiert etwas!

Anpassung der Maßnahmen an „gewünschten“ Beitragssatz möglich? (Machen Maßnahmen bei zu geringen Finanzmitteln dann noch Sinn??)

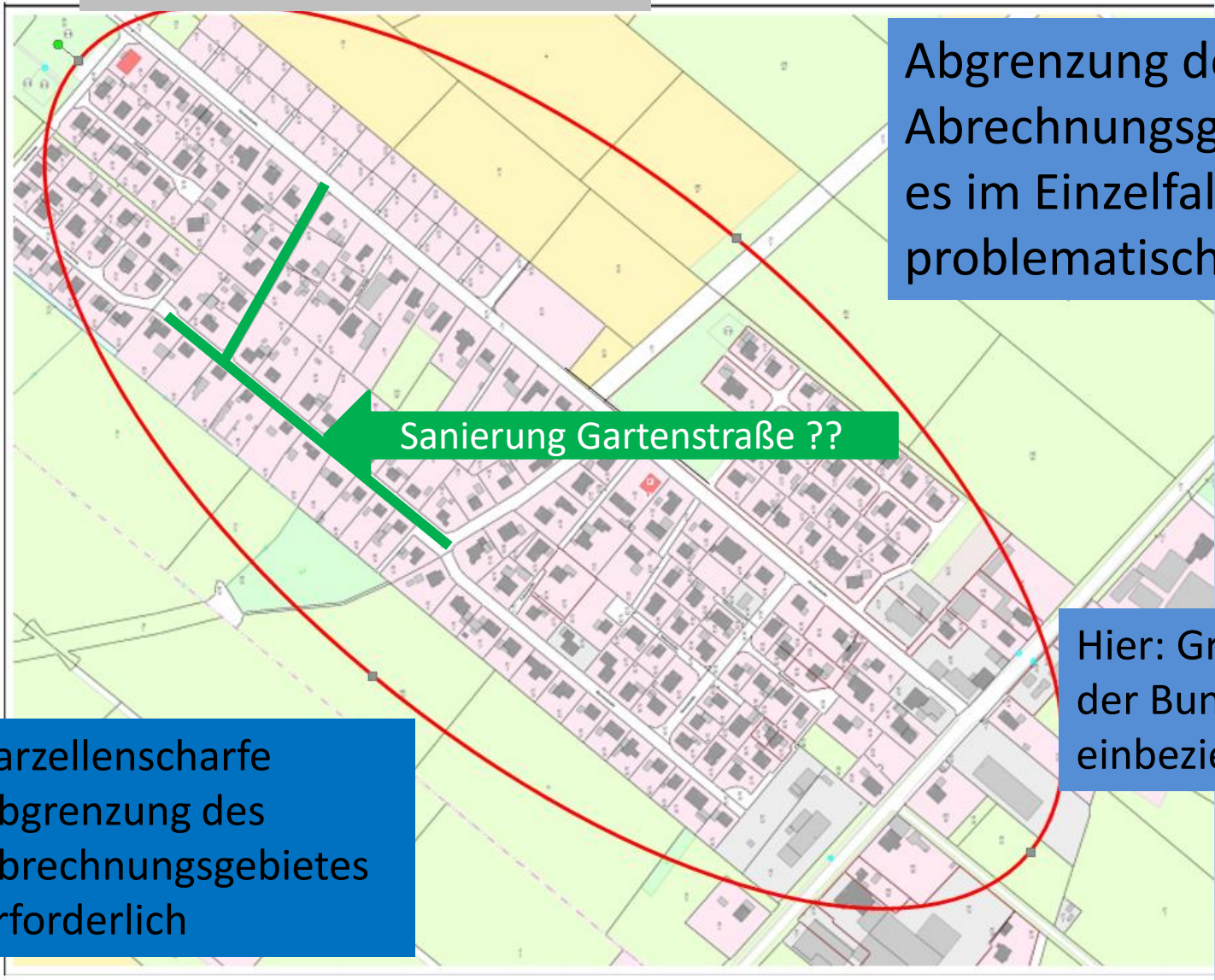
Ausgewählte Beispiele:

Abgrenzung des Abrechnungsgebietes im Einzelfall problematisch!

Sanierung Gartenstraße ??

Hier: Grundstücke an der Bundesstraße einbeziehen?

Parzellenscharfe Abgrenzung des Abrechnungsgebietes erforderlich



Wiederkehrende Beiträge nach § 6 c NKAG

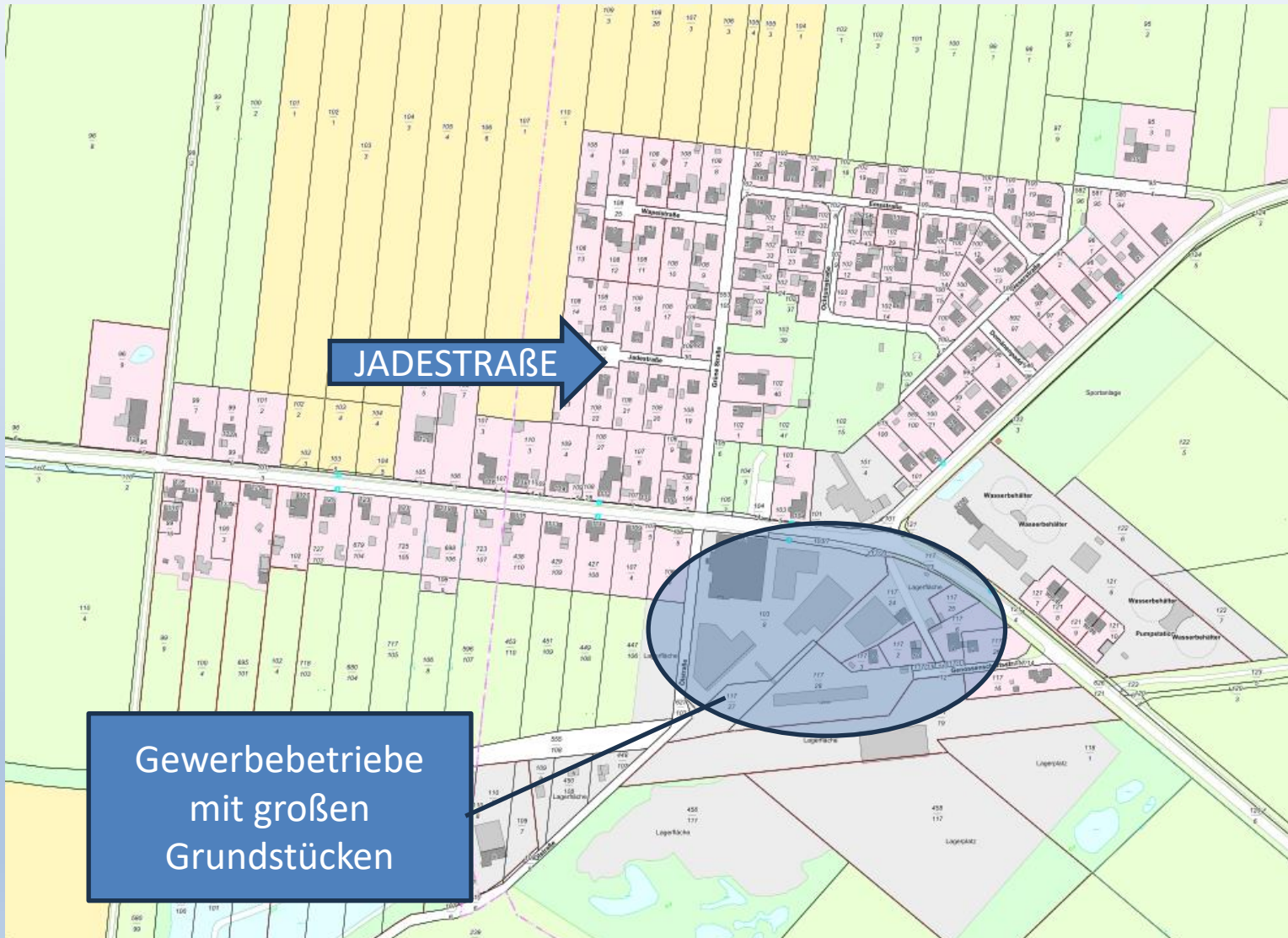
Ablösungen z.T. < 20 Jahre; könnten unberücksichtigt bleiben

Neubaugrundstücke einbinden ??

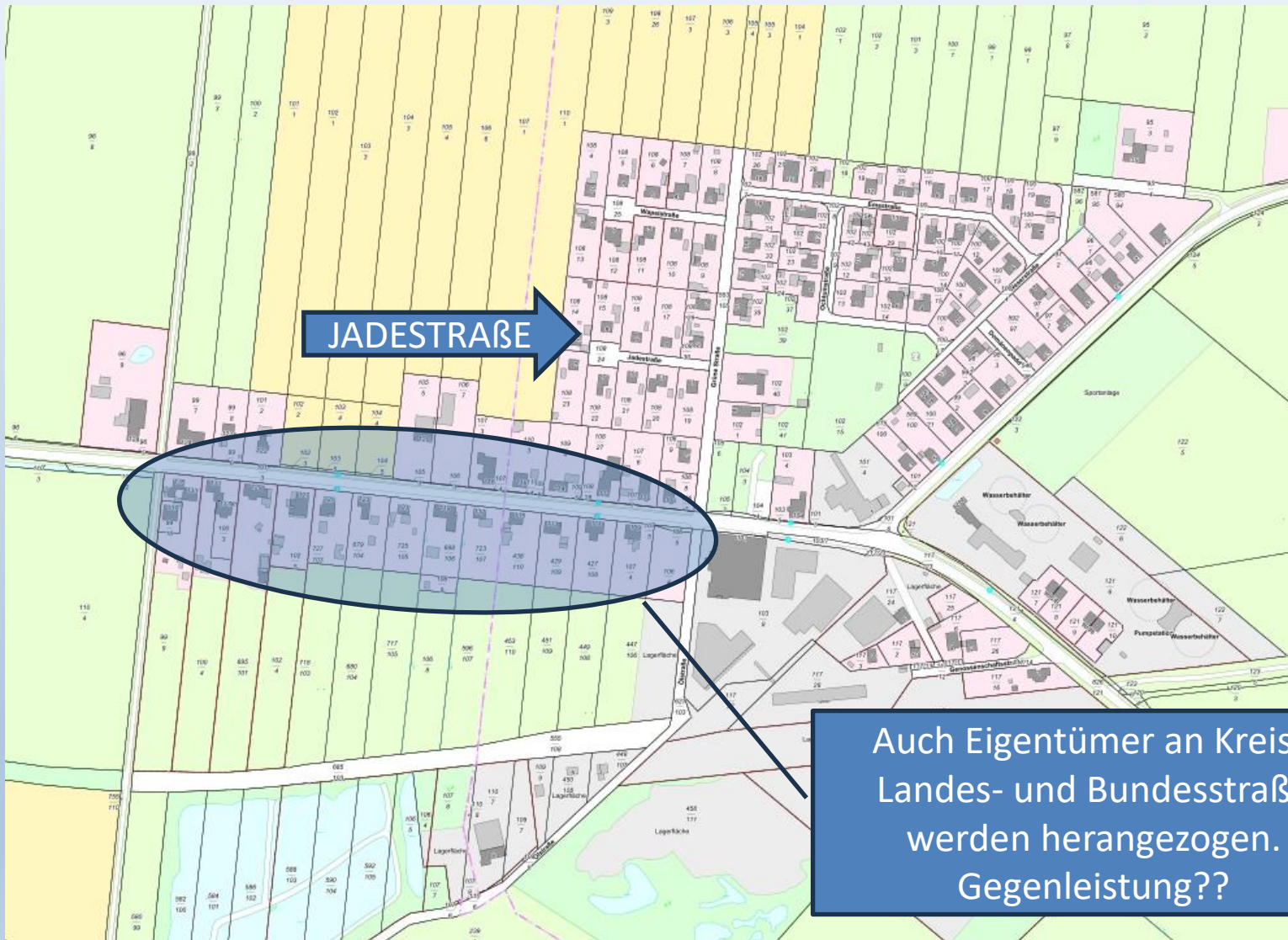
Sanierung Gartenstraße ??

Straße z.Zt. noch ok: Wann erfolgt Sanierung? Wie lange muss vorher gezahlt werden?
Betroffenheit bei Gartenstraße?

Wiederkehrende Beiträge nach § 6 c NKAG



Wiederkehrende Beiträge nach § 6 c NKAG



Wiederkehrende Beiträge nach § 6 c NKAG

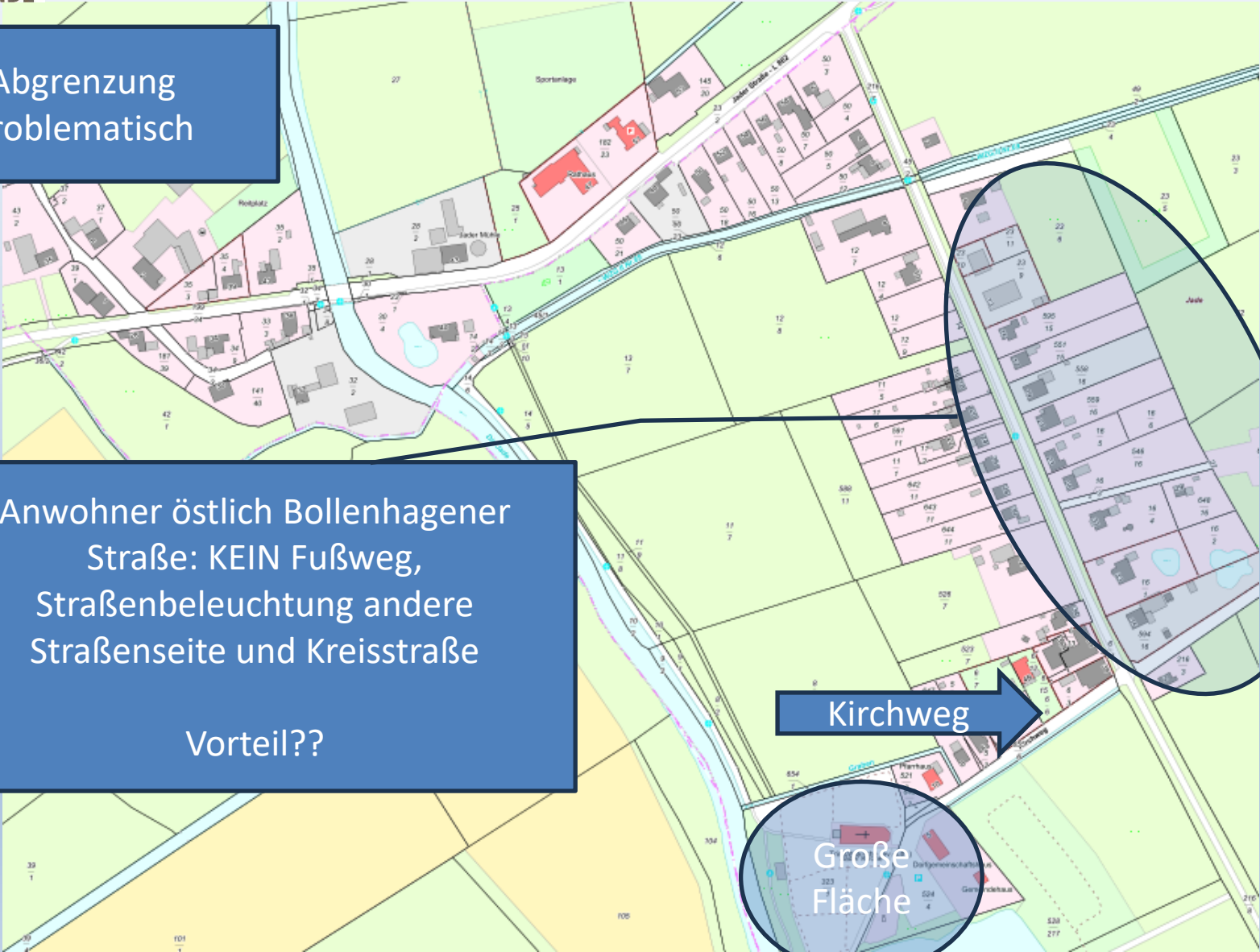
Abgrenzung
problematisch

Anwohner östlich Bollenhagener
Straße: KEIN Fußweg,
Straßenbeleuchtung andere
Straßenseite und Kreisstraße

Vorteil??

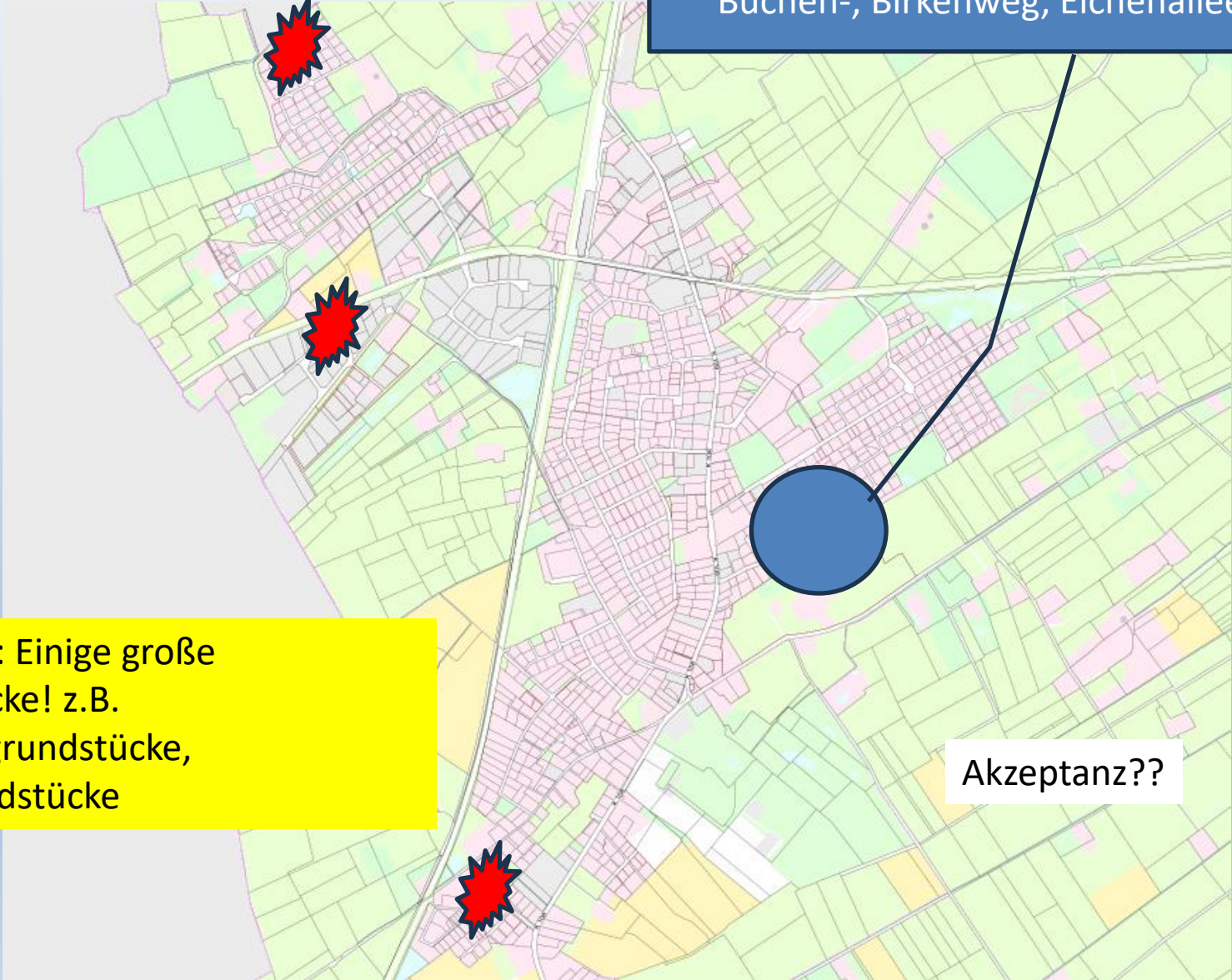
Kirchweg

Große
Fläche



Wiederkehrende Beiträge nach § 6 c NKAG

Buchen-, Birkenweg, Eichenallee



Jaderberg: Einige große Grundstücke! z.B. Gewerbegrundstücke, Schulgrundstücke

Akzeptanz??

Zwischenergebnis 1:

- Wiederkehrende Beiträge sind auch in Jade rechtlich zulässig und verwaltungsseitig umsetzbar
- Entlastung des Einzelnen durch Verbreiterung der Zahl der Beitragsschuldner und Streckung auf Kalkulationszeitraum (Belastung neuer Eigentümer im Vergleich zu herkömmlichen Beiträgen)
- Beitragslast durch Festlegung Bauprogramm steuerbar
- Bauprogramm und Beitragshebung bindet Gemeinderat an zeitliche und räumliche Umsetzung der Maßnahme

Zwischenergebnis 2:

- Wiederkehrende Beiträge sind nicht das Wundermittel zur Lösung aller Probleme bei der Sanierung der Straßen in der Gemeinde.
- Sie sind keine Lösungen für den Außenbereich.
- Im Vergleich zum aktuellen Zustand belasten sie den gemeindlichen Haushalt.
- Es gibt eine Vielzahl von „Besonderheiten“ im Einzelfall.
- Durchgängige Akzeptanz dürfte kaum zu erwarten sein.

ABER:

- Strukturiertes Vorgehen mit Umsetzungsverpflichtung!
- Maßnahmen müssen bereits bei der Erstellung eines Bauprogramms für „kleinere Abrechnungseinheiten“ genau betrachtet (und ggfs. aufgesplittet) werden.
- Bei größeren Abrechnungsgebieten sind Baukosten besser „auf die Schultern“ zu verteilen, wobei dann Personenkreise belastet werden, die vorher nicht betroffen waren.
- WK-Beiträge sind keine Spardose!

Wenn in Kenntnis der Konsequenzen die Einführung gewollt ist:

Beschlussempfehlung an Gemeinderat:

Der Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus empfiehlt dem Rat der Gemeinde, zum 01.01.2026 wiederkehrende Beiträge auf der Grundlage der Regelungen von § 6 c NKAG einzuführen und beauftragt die Verwaltung mit der Einführung. Die Verwaltung wird über Zwischenschritte berichten und bei Bedarf die notwendigen Beschlüsse (z.B. Bereitstellung Haushaltsmittel, Vergabe Unterstützungsleistungen, Beschluss Satzungsänderung, Bauprogramm) vorbereiten.

Wie könnte es weitergehen bei Ratsbeschluss zur Einführung?

- Bis Sommer 2024 Projektvorbereitung mit Einbindung Beratungsleistung
- Bis Frühjahr 2025: Festlegung der Abrechnungsgebiete, Aufstellung Grundstückskataster mit Übernahme der Regelungen aus Bebauungsplänen etc.;
- Aufstellung Bauprogramm, Erarbeitung der Beitragssatzung in den Grundzügen (INTENSIVE Vorbereitung durch Verwaltung UND Politik erforderlich)

- **Sommer / Herbst 2025: Ratsbeschlüsse Bauprogramm**

Intensive Beratung erforderlich. Über Bauprogramm wird Höhe des Beitragssatzes gesteuert!

- Herbst - Jahresende 2025: Satzungsbeschluss und Vorbereitung der Umsetzung im Steueramt

Vorbereitung ist für Verwaltung UND Politik arbeitsaufwändig, daher wäre „Rückzug“ nach Grundsatzbeschluss und Abschluss der Vorarbeiten nicht zu vermitteln! **Damit muss Entscheidung in Unkenntnis konkreter Beitragssätze und damit Einzelbelastungen gefällt werden!**

