

Der wiederkehrende Straßenausbaubeitrag

Was er ist, warum es ihn gibt und wie er in Bendorf berechnet wird – in einfachen Worten.

● **Rechtsanwalt Carsten Schwenk** · **Helmut Dommermuth, Diplom-Verwaltungswirt**

Peters Rechtsanwälte · Burggrafenstraße 15 · Düsseldorf

24.09.2026 · Dauer: ca. 25 Minuten

● Worum es heute geht

Sechs Fragen – sechs Antworten

1 Warum zahlen Anlieger überhaupt?

2 Einmalig oder wiederkehrend – der Unterschied

3 Warum die Stadt nicht einfach verzichten kann

4 Die geplante Abschaffung – Stand der Dinge

5 Wie Ihr Beitrag in Bendorf berechnet wird

6 Ihr Bescheid, Ihre Rechte

● Warum zahlen Anlieger überhaupt?

Der Grundgedanke: Wer einen besonderen Vorteil hat, beteiligt sich an den Kosten



Straßen verschleifen

Nach etwa 30 bis 50 Jahren ist eine Straße am Ende. Dann hilft kein Flicken mehr – sie muss erneuert werden.



Anlieger haben Vorteile

Ein Grundstück an einer ausgebauten Straße ist erreichbar, bebaubar und damit mehr wert. Dieser Vorteil wird abgegolten.



Die Stadt zahlt mit

Für den Verkehr der Allgemeinheit trägt die Stadt einen festen Anteil aus dem Haushalt – den Gemeindeanteil.

Wichtig: Für Reparaturen und laufende Unterhaltung zahlen Sie keinen Beitrag – Schlaglöcher ausbessern, eine defekte Straßenlampe austauschen, Reinigung und Winterdienst trägt die Stadt. Beiträge gibt es nur für Erneuerung, Erweiterung, Umbau oder Verbesserung.

● Einmalbeitrag oder wiederkehrender Beitrag

Zwei Wege, dieselben Kosten zu verteilen

Einmalbeitrag (bis 2019 in Bendorf)

- Nur die Anlieger der ausgebauten Straße zahlen
- Eine einzige Rechnung – oft vier- bis fünfstellig
- Wer nie an der Reihe ist, zahlt nie
- Trifft einzelne Haushalte hart und unvorhersehbar

Wiederkehrender Beitrag (seit 2020)

- Alle Grundstücke einer Abrechnungseinheit zahlen gemeinsam
- Kleinere Beträge statt einer großen Summe
- Mehr Beitragspflichtige – dadurch sinkt die Belastung je m²
- Die Last verteilt sich auf viele Schultern

Das Land hat 2020 die flächendeckende Umstellung beschlossen. Der Stadtrat Bendorf hat die Satzung am 1. September 2020 beschlossen – rückwirkend zum 1. Januar 2020.

● Die Stadt kann nicht einfach verzichten

Die Beitragserhebung ist in Rheinland-Pfalz Pflicht – nicht Entscheidung der Stadt

1

Das Land gibt es vor

Das Kommunalabgabengesetz verpflichtet die Gemeinden, Ausbaubeiträge zu erheben. Frei ist die Stadt nur bei der Frage, wie – nicht ob.

2

Beiträge vor Steuern und Krediten

Nach dem Gemeindehaushaltsrecht muss eine Stadt zuerst die Beiträge und Entgelte ausschöpfen, bevor sie Steuern erhöht oder Schulden aufnimmt.

3

Die Kommunalaufsicht wacht darüber

Ein Verzicht wäre rechtswidrig: Die Aufsichtsbehörde beanstandet ihn, der Haushalt wird nicht genehmigt – und Verantwortliche können persönlich haften.

Rheinland-Pfalz ist das letzte Bundesland, das seine Kommunen zur Erhebung verpflichtet.

● Abschaffung geplant – aber noch kein Gesetz

Stand: September 2026

Was feststeht

- Die Landesregierung hat die Abschaffung der Straßenausbaubeiträge als Ziel in den Koalitionsvertrag geschrieben (März 2026)
- Zuletzt ist die Rede von einer Abschaffung „zum Ende der Legislaturperiode“
- Alle Vorhaben stehen unter Finanzierungsvorbehalt

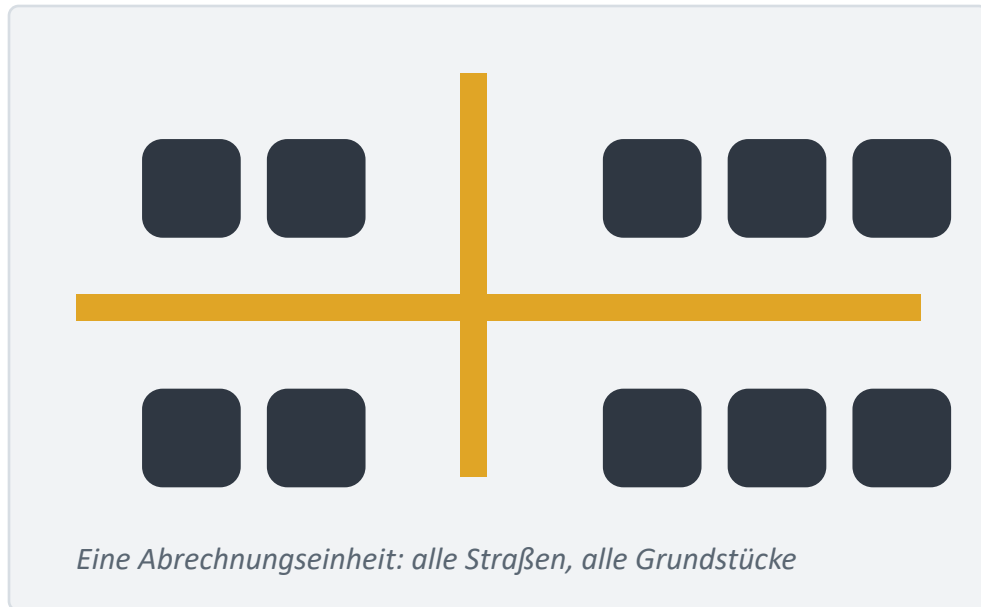
Was offen ist

- Kein Gesetzentwurf, kein Datum, kein Stichtag
- Unklar, ob abgeschafft oder nur umgebaut wird
- Unklar, was mit laufenden Maßnahmen und alten Bescheiden geschieht
- Unklar, wer den Kommunen die fehlenden Einnahmen ersetzt

Was das für Sie bedeutet: Solange kein Gesetz in Kraft ist, gilt das heutige Recht. Die Stadt muss weiter erheben – und Sie müssen weiter zahlen. Auf eine Ankündigung lässt sich kein Widerspruch stützen.

● So funktioniert der wiederkehrende Beitrag

Nicht die einzelne Straße wird abgerechnet, sondern das Netz eines Gebiets



● Beitragspflichtig sind alle Grundstücke der Einheit

Unabhängig davon, welche Straße gerade gebaut wird – Sie nutzen das ganze Netz Ihres Gebiets, nicht nur das Stück vor Ihrer Tür.

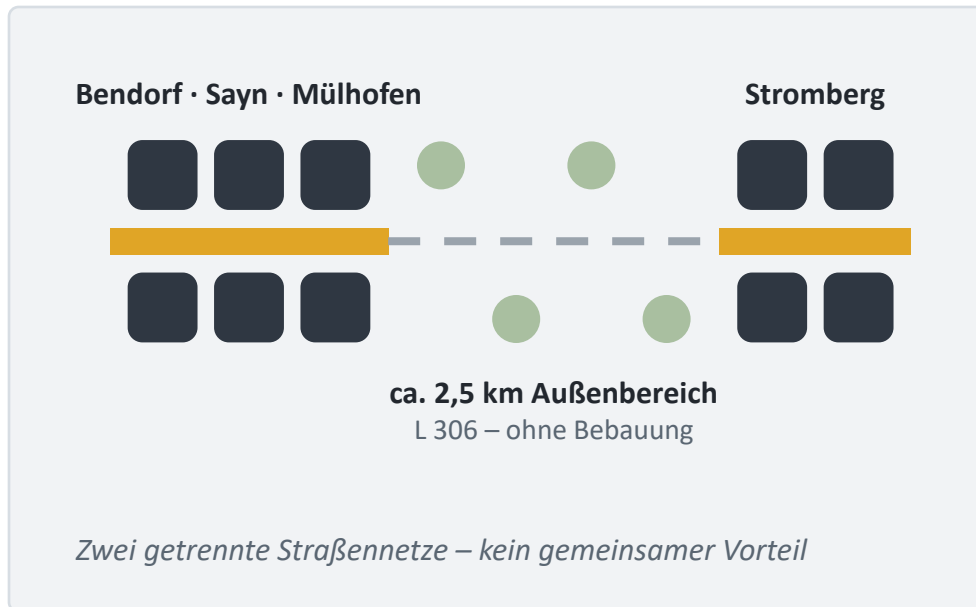
Bendorf ist in sieben Abrechnungseinheiten aufgeteilt

- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| 1 Stromberg | 5 Kastellsiedlung |
| 2 Dr.-Otto-Siedlung | 6 Gewerbegebiet Rheinhafen |
| 3 Siedlung Mittelstraße | 7 Bendorf, Sayn, Mülhofen |
| 4 Eisenbahnstraße | |

Beiträge fallen nur an, wenn in Ihrer Abrechnungseinheit in dem Jahr tatsächlich gebaut wird. Der Beitrag ist keine Spardose für spätere Maßnahmen.

● Warum Stromberg eine eigene Abrechnungseinheit ist

Die Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz schließt eine Zusammenlegung mit der Einheit 7 aus



1

Kein zusammenhängendes Gebiet

Zwischen Kernstadt und Stromberg liegen rund 2,5 km unbebaute Flur. Schon Außenbereichsflächen von nicht nur unbedeutendem Umfang heben den Zusammenhang auf.

2

Kein konkreter Vorteil

Wird in Sayn eine Straße erneuert, steigert das nicht den Gebrauchswert eines Grundstücks in Stromberg – und umgekehrt. Ohne konkret zurechenbaren Vorteil kein Beitrag.

3

Die Verbindungsstraße verbindet nicht

Die L 306 führt durch den Außenbereich. Dort ist sie keine Anbaustraße und kann kein gemeinsames Netz bilden.

Folge: Eine Zusammenlegung wäre rechtswidrig. Eine falsch gebildete Abrechnungseinheit macht die Satzung insoweit unwirksam – und damit die Bescheide in Stromberg wie in Bendorf, Sayn und Mülhofen angreifbar.

• Wie der Jahresbeitrag entsteht

Drei Schritte – jedes Jahr neu gerechnet

1

Kosten des Jahres

Die umlagefähigen Kosten der Maßnahmen in Ihrer Abrechnungseinheit.

2

Gemeindeanteil abziehen

In Bendorf 20 % – in den Einheiten Eisenbahnstraße und Kastellsiedlung 25 %.

3

Rest verteilen

Der Rest geteilt durch alle gewichteten Flächen ergibt den Beitragssatz je m².

Abrechnungseinheit mit 20 % Gemeindeanteil



■ Anlieger 80 % ■ Stadt 20 %

Zu Jahresbeginn kann eine Vorausleistung erhoben werden. Nach dem 31. Dezember wird abgerechnet – daraus ergibt sich ein Guthaben oder eine Nachzahlung.

● Der Maßstab in Bendorf: Fläche plus Geschosszuschlag

Wer mehr bauen darf, nutzt die Straße stärker – und zahlt mehr

$$\text{Grundstücksfläche} + 10 \% \text{ je Vollgeschoss (+ Artzuschlag)} \times \text{Beitragssatz je m}^2 = \text{Ihr Beitrag}$$

Zuschlag für Vollgeschosse (§ 6 Abs. 1)

Zulässige Vollgeschosse	Zuschlag	600 m ² werden zu
1 Vollgeschoss	+ 10 %	660 m ²
2 Vollgeschosse	+ 20 %	720 m ²
3 Vollgeschosse	+ 30 %	780 m ²
4 Vollgeschosse	+ 40 %	840 m ²

Was noch dazukommen kann

- Artzuschlag: + 20 % in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten und bei ausschließlich gewerblicher Nutzung, + 10 % bei gemischter Nutzung (§ 6 Abs. 4)
- Tiefenbegrenzung: ohne Bebauungsplan zählt die Fläche nur bis 40 m ab der Straße (§ 6 Abs. 2)
- Eigentumswohnung: Sie zahlen nur nach Ihrem Miteigentumsanteil (§ 10 Abs. 2)

● Entscheidend ist, was gebaut werden darf

Der Vollgeschossmaßstab knüpft an das Baurecht an – nicht an das Gebäude

● Im Bebauungsplan

Maßgeblich ist die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Setzt der Plan zwei fest, wird mit zwei gerechnet – auch wenn auf dem Grundstück nur ein Bungalow steht.

● Ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB)

Maßgeblich ist, was in der näheren Umgebung überwiegend vorhanden und zulässig ist. Sind dort zwei Geschosse üblich, gilt das auch für Ihr Grundstück – ist tatsächlich mehr gebaut, zählt die höhere Zahl.

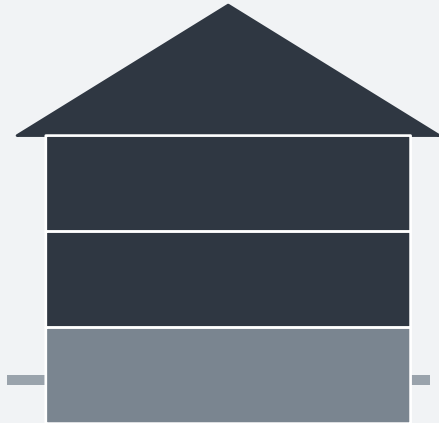
Gerechnet wird nach Ihrem Baurecht, nicht nach Ihrem Bauwerk.

Warum das so ist: Der Vorteil liegt in dem, was Sie bauen dürfen – das macht das Grundstück wertvoll. Sonst hinge der Beitrag vom Zufall ab: Wer aufstockt, müsste ab morgen mehr zahlen, wer abreißt, weniger. Nachbargrundstücke mit gleichem Baurecht würden ungleich behandelt.

● Was ist ein Vollgeschoss?

Maßgeblich ist die Landesbauordnung – nicht die Zahl der Zimmer oder Etagen

Haus mit Keller und Dachgeschoss



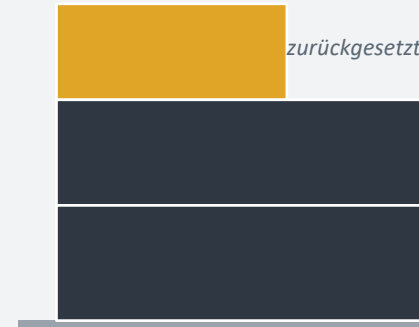
Dachgeschoss: zählt nur mit, wenn es über drei Vierteln seiner Fläche 2,30 m hoch ist

Obergeschoss: zählt mit

Erdgeschoss: zählt mit

Keller: zählt nur mit, wenn er im Mittel mehr als 1,40 m aus dem Boden ragt

Haus mit Staffelgeschoss



Staffelgeschoss: zählt nur mit, wenn es über zwei Dritteln der Fläche des Geschosses darunter 2,30 m hoch ist

Obergeschoss: zählt mit

Erdgeschoss: zählt mit

Es zählt nicht, wie viele Etagen Sie bewohnen, sondern wie viele Vollgeschosse zulässig sind. Jedes Vollgeschoss bedeutet 10 % Zuschlag auf Ihre Grundstücksfläche.

● Sonderfall Hanggrundstück

Am Hang entscheidet das Gelände darüber, ob ein Geschoss mitzählt



Talseitig tritt das unterste Geschoss vollständig zutage – bergseitig liegt es im Erdreich.

Warum hier oft ein Geschoss mehr zählt

- Ein Geschoss zählt, sobald seine Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über das Gelände hinausragt – gemessen rund um das Gebäude, nicht an der tiefsten Stelle.
- Am Hang ist das beim Untergeschoss regelmäßig der Fall: Was bergseitig Keller ist, ist talseitig ein volles Geschoss.
- Ein Haus, das von oben zweigeschossig wirkt, kann deshalb drei Vollgeschosse haben – 30 % statt 20 % Zuschlag auf die Grundstücksfläche.

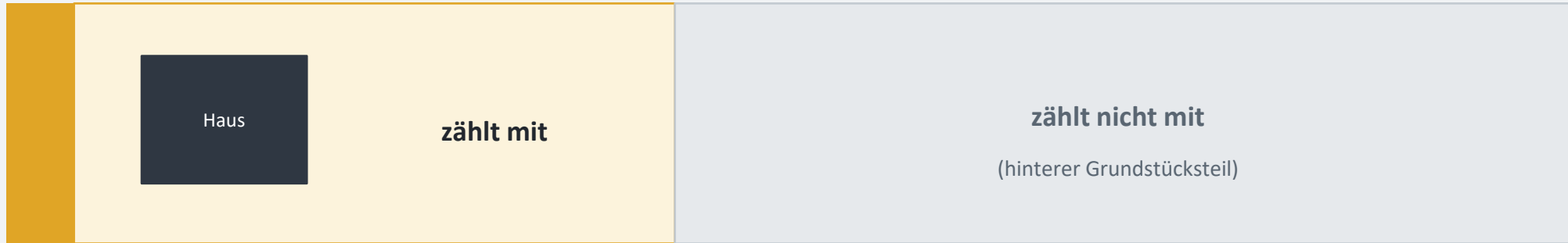
Bei Hanglagen lohnt der genaue Blick in den Bescheid: Die angesetzte Zahl der Vollgeschosse ist hier der häufigste Streitpunkt.

● Die 40-Meter-Grenze bei tiefen Grundstücken

Gilt nur dort, wo kein Bebauungsplan besteht – im bebauten Ortsbereich (§ 34 BauGB)

Straße 0 m

40 m



Gemessen wird ab der Straßenfront. Nur die vorderen 40 Meter fließen in die Berechnung ein (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 der Satzung).

Zwei wichtige Ausnahmen

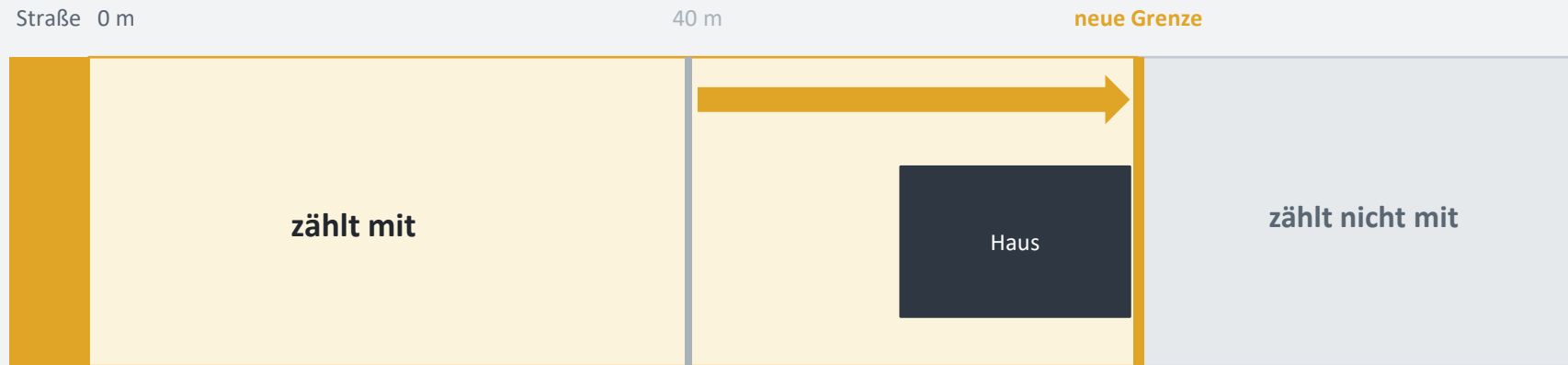
- Im Bebauungsplangebiet gibt es keine 40-m-Grenze – dort zählt die überplante Fläche.
- Wird hinter der Linie tatsächlich gebaut oder gewerblich genutzt, rückt die Linie bis zur hinteren Grenze dieser Nutzung.

Sonderfälle

- Hinterliegergrundstücke: 40 m ab der zur Straße hin liegenden Grundstücksseite.
- Sportplatz, Freibad, Festplatz, Campingplatz, Dauerkleingarten, Friedhof: Fläche wird mit 0,5 angesetzt.

● Wenn hinter der 40-Meter-Linie gebaut wird

Dann rückt die Grenze nach hinten – bis zum Ende der tatsächlichen Nutzung

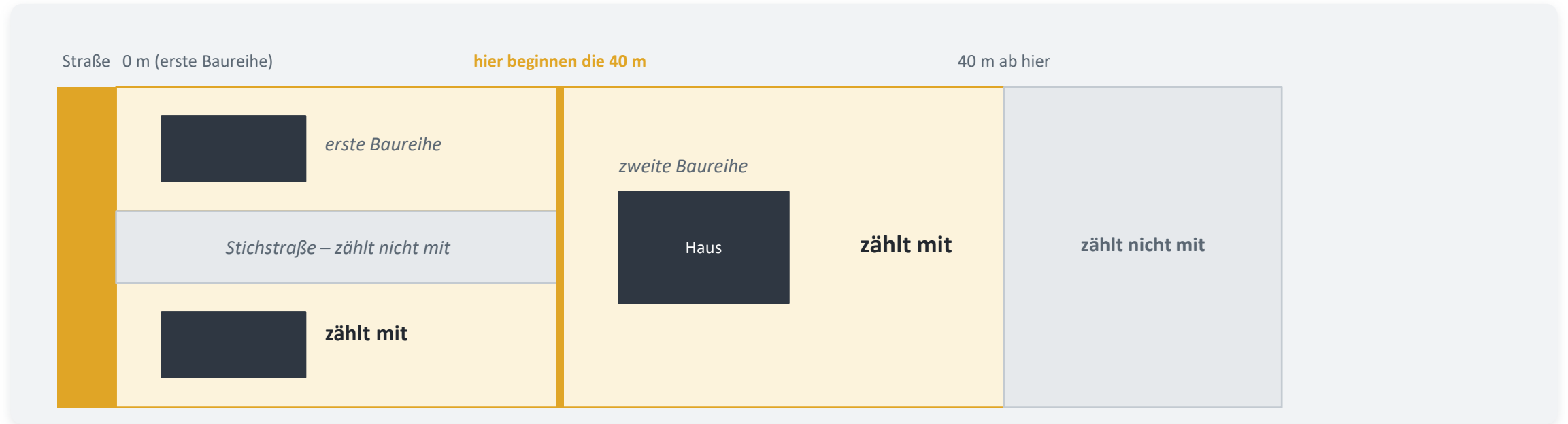


Die Bebauung reicht über die 40-m-Linie hinaus – deshalb gilt sie nicht mehr. Maßgeblich ist die hintere Grenze der tatsächlichen Nutzung (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. d der Satzung).

Folge: Auch die Fläche zwischen 40 m und der hinteren Hauskante zählt mit. Wer weit hinten auf dem Grundstück baut oder dort gewerblich nutzt, vergrößert seine beitragspflichtige Fläche.

● Hinterliegergrundstück an einer Stichstraße

Für die zweite Baureihe beginnen die 40 Meter erst am Grundstück selbst



Der Weg zählt nicht: Gemessen wird ab der Grundstücksseite, die zur Straße hin liegt – beim Hinterlieger also erst ab dem Ende der Stichstraße (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b und c).

● Ein Rechenbeispiel

Beispielhafter Beitragssatz: 0,45 € je m² gewichteter Fläche

Grundstück	Fläche	Zulässige Vollgeschosse	Zuschläge	Gewichtete Fläche	Beitrag
A – Einfamilienhaus, 1 Vollgeschoss zulässig	600 m ²	1	+ 10 %	660 m ²	297,00 €
B – Bungalow, aber 2 Vollgeschosse zulässig	600 m ²	2	+ 20 %	720 m ²	324,00 €
C – Betrieb, 2 Vollgeschosse, nur gewerblich genutzt	800 m ²	2	+ 20 % und + 20 %	1.152 m ²	518,40 €

A und B sind gleich groß und gleich bebaut. B zahlt mehr, weil dort zwei Vollgeschosse zulässig sind. Genau das ist der Vollgeschossmaßstab.

Der Beitragssatz ist ein Beispielwert; er wird für jedes Jahr und jede Abrechnungseinheit neu ermittelt. Zuschläge nach der Satzung der Stadt Bendorf.

● Verschonung: Wer vorher schon gezahlt hat

Verschonungssatzung der Stadt Bendorf vom 2. September 2020 (§ 14 der Satzung, § 10a Abs. 6 KAG)

Vier Anlässe – vier Fristen

Was vorher gezahlt wurde	Wie lange verschont
Erschließungsbeitrag (erstmalige Herstellung)	20 Jahre ab endgültiger Herstellung
Erschließung durch Vertrag	20 Jahre ab Prüfung der Abrechnung
Früherer Einmalbeitrag (Satzung 1996/2003)	1 Jahr je 1,00 € je m ² – höchstens 20 Jahre
Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet	2 Jahre je 2,00 € je m ² – höchstens 20 Jahre

Ein Beispiel

Grundstück 700 m²

Einmalbeitrag 2015: 8.400 €

$$8.400 \text{ €} \div 700 \text{ m}^2 = 12,00 \text{ € je m}^2$$

Staffel 11,01 bis 12,00 € je m²

12 Jahre Verschonung ab 2015

verschont bis einschließlich 2026 – ab 2027 wieder beitragspflichtig

Die Verschonung beginnt, wenn die frühere Beitragspflicht entstanden ist – nicht erst mit der Umstellung 2020. Für viele Grundstücke läuft die Frist also bereits.

● Häufige Fragen

Vier Sätze, die wir immer wieder hören

„Vor meinem Haus wird doch gar nicht gebaut.“

- Sie zahlen nicht für eine einzelne Baustelle, sondern für das Straßennetz Ihrer Abrechnungseinheit, das Sie täglich nutzen.

„Ich habe doch schon einmal gezahlt.“

- Dann kann eine Verschonung greifen: Nach früheren Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen bis zu 20 Jahre, gestaffelt nach der damaligen Höhe.

„Zahle ich das jetzt jedes Jahr?“

- Nein. Nur wenn in Ihrer Abrechnungseinheit in dem Jahr tatsächlich gebaut wird. Stadtweit sind ein bis zwei Maßnahmen pro Jahr möglich.

„Ich kann das gerade nicht aufbringen.“

- Sprechen Sie die Stadt an. Ratenzahlung und Stundung sind möglich; in Härtefällen gibt es weitere Wege.

● Ihr Bescheid – was Sie prüfen und tun können

Vieles klärt sich mit einem Anruf bei der Stadt

Erst prüfen

- Ist die Grundstücksfläche richtig – inklusive der 40-m-Grenze?
- Stimmt die zugrunde gelegte Zahl der Vollgeschosse?
- Ist ein Artzuschlag angesetzt, obwohl Sie nicht gewerblich nutzen?
- Greift für Ihr Grundstück noch eine Verschonung?

Dann handeln

- Fragen zuerst an die Verwaltung – oft ist es ein Missverständnis
- Widerspruch: innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe, schriftlich bei der Stadt
- Änderungen bei Fläche, Geschossen oder Nutzung müssen Sie der Stadt melden

Bitte beachten: Der Beitrag ist einen Monat nach Bekanntgabe fällig. Ein Widerspruch befreit nicht vom Zahlen – die Aussetzung der Vollziehung kann aber gesondert beantragt werden.

● Zum Mitnehmen

- 1 Straßen müssen erneuert werden – und wer davon einen Vorteil hat, beteiligt sich an den Kosten.
- 2 Der wiederkehrende Beitrag verteilt dieselben Kosten auf viele Schultern und auf mehrere Jahre.
- 3 Die Stadt muss erheben: Das Landesrecht lässt ihr keine Wahl.
- 4 Die Abschaffung ist angekündigt, aber nicht beschlossen – bis dahin gilt das heutige Recht.
- 5 Gerechnet wird nach Fläche und zulässigen Vollgeschossen – nach Ihrem Baurecht, nicht nach Ihrem Bauwerk.

Vielen Dank – jetzt sind Ihre Fragen an der Reihe.