

Straßenausbaubeiträge und möglich Alternativen

1. Was sind Straßenausbaubeiträge?

Straßenausbaubeiträge sind eine Gegenleistung für eine Leistung der Stadt Bad Salzdetfurth, dem Bereitstellen und Wiederherstellen von Straßen, Wegen usw. durch Neuausbau.

„Einmalbeiträge“ sind dabei die klassischen Straßenausbaubeiträge, die grundsätzlich nur etwa „einmal im Leben“ zu zahlen sind. Dies ist jedoch nur bedingt korrekt, die Beiträge treten spätestens alle 40 – 80 Jahre wieder auf bzw. wenn die Straße abgenutzt und in der Regel abgeschrieben (25 Jahre Abschreibungsdauer) ist (siehe Punkt 5).

Beispiele der letzten 15 Jahre:

Brunnenstraße, Piepenbrink, Winkelweg, Am Papenkamp, Pferdemarkt, Glockenweg, Am Lammeufer, Am Mühlenbusch, Dorfstraße, An der Zentrale, Brückenstraße, Maiental, An der Kirche, Kirchweg, Am Sportplatz, Gartenweg, Pfaffenstieg, Am Schattenberg, Hinter dem Hagen, Martin-Luther-Straße, Goldener Winkel

2. Warum erhebt die Stadt Bad Salzdetfurth Straßenausbaubeiträge und weshalb darf sie das?

Aufgrund des Zustandes des Straßennetzes in Bad Salzdetfurth.

Viele Gemeindestraßen sind nicht mehr in einem ordentlichen Zustand, was vielfach auch bei laienhafter Betrachtung offen ersichtlich ist. Die betroffenen Straßen sind dabei häufig am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangt (Details zur Nutzungsdauer und der Unterhaltungspflicht von Straßen siehe Punkt 5).

Die Rechtsgrundlage für die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen ist das Niedersächsische Kommunalabgabengesetz (NKAG) in Verbindung mit der Abgabenordnung (AO). Im NKAG regeln insbesondere die §§ 6 und 6b die Erhebung von „Einmalbeiträgen“ (§ 6) und wiederkehrenden Straßenausbaubeiträgen (§ 6b). Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat darum von der Möglichkeit der „Einmalbeiträge“ Gebrauch gemacht und dementsprechend eine Straßenausbaubeitragsatzung für das Gebiet der Stadt Bad Salzdetfurth erlassen.

3. Wofür erhebt die Stadt Straßenausbaubeiträge?

Grundsätzlich für die Anschaffung, Herstellung, Verbesserung, Erneuerung und Erweiterung von Verkehrswegen (§ 6 Abs. 1 NKAG). Da die Anschaffung und Herstellung von Straßen dem Erschließungsbeitragsrecht unterliegen und dieses Vorrang vor den Ausbaubeiträgen hat, sind für die Stadt Bad Salzdetfurth nur die Verbesserung, Erweiterung und insbesondere die Erneuerung von Verkehrswegen relevant. Zu den Verkehrswegen gehören dabei nicht nur die Straße / der Weg an sich, sondern auch die dazugehörigen Gewerke (Fußwege, Parkflächen, Oberflächenentwässerungsanlagen, Grünflächen usw.).

Abzugrenzen ist der Ausbau der Straße von der Unterhaltung.

Unterhaltungsmaßnahmen sind zum Beispiel die Reparatur von Schadstellen, aber auch das Aufbringen einer neuen Deckschicht. Eine Erneuerung im beitragsrechtlichen Sinne liegt hingegen dann vor, wenn die Straße grundlegend zurückgebaut und in etwa in ihrem derzeitigen Ausbaumfang wiederhergestellt wird.

Eine Verbesserung bewirkt eine wesentliche Erhöhung des bisher vorhandenen Ausbaustandes. Bei den derzeit geplanten Maßnahmen handelt es sich fast ausnahmslos um Straßenerneuerungen oder Verbesserungen im beitragsrechtlichen Sinne.

4. Wer ist beitragspflichtig?

Alle Anlieger, deren Grundstück über die jeweils betroffene Straße erschlossen wird. Dabei ist es unerheblich, ob die Erschließung auch tatsächlich über die betroffene Straße stattfindet. Die Möglichkeit zur Erschließung über die betroffene Straße ist maßgeblich. Für über mehrere Straßen erschlossene Grundstücke gibt es die Möglichkeit zur Ermäßigung (sogenannte „Eckgrundstücksermäßigung“). Ein solcher „Rabatt“ geht ausschließlich zu Lasten der Gemeinde. Zu den Zeiten als die Stadt Bad Salzdetfurth als Bedarfszuweisungsgemeinde Ausgleichszahlungen erhalten hat, wurde diese Vergünstigung ersatzlos gestrichen und wurde bis heute nicht wieder eingeführt.

5. Muss ich als Anlieger auch dann zahlen, wenn die Straßen nicht ordnungsgemäß unterhalten wurden? Wie lange hält eine Straße normalerweise?

Für eine Beitragspflicht muss die Straße zunächst einmal nach allgemeiner Lebenserfahrung abgänglich sein. Dies wird zum Beispiel durch optische Überprüfungen, durch entsprechende Ingenieure oder Kernbohrungen festgestellt. Außerdem kommt es entscheidend auf das Alter der Straße an. Je nach Art der Straße (Betonstraße, Asphaltstraße etc.) und deren Nutzung werden unterschiedliche Nutzungszeiträume angenommen. Für den in Bad Salzdetfurth am häufigsten vorkommenden Straßentyp, die Asphaltstraße, sind dies regelmäßige Nutzungsdauern zwischen 20 und 30 Jahren. Ist diese Nutzungsdauer erreicht, kann ohne besondere Begründung beitragspflichtig ausgebaut werden. Wurde die Nutzungsdauer nicht erreicht, so ist die Gemeinde in der Beweispflicht, dass die Straße trotz ordnungsgemäßer Nutzung und Unterhaltung nicht so lange wie erwartet gehalten hat. In der Regel sind zum Ausbau vorgesehene Straßen in Bad Salzdetfurth deutlich älter. Die Straße „Am Mühlenbusch“ wurde im Jahr 1967 und dann schließlich 2007 erneut ausgebaut. Diese Straße ist im Stadtgebiet die einzige Straße, die in einem Intervall von „nur“ 40 Jahren erneut ausgebaut wurde. Wobei bei dieser Straße berücksichtigt werden muss, dass durch den Schacht 3 von K+S relativ viel Schwerlastverkehr über diese Straße abgewickelt wurde. Alle anderen Straßen im Stadtgebiet, haben eine deutlich längere Lebensdauer. Von vielen Straßen insbesondere in den Ortsteilen, die vor der Gebietsreform 1974 erbaut wurden, hat die Verwaltung nicht mal Kenntnis, wann diese Straßen erstellt oder ausgebaut wurden. Sofern diese Kenntnisse vorliegen, lässt sich feststellen, dass ein Großteil der städtischen Straßen eine Nutzungsdauer von 70 Jahren und länger haben.

6. Was ist mit all den anderen Straßennutzern, die kein Grundstück an der Straße haben und diese trotzdem befahren?

Die Verkehrsteilnehmer, die in der Straße kein Grundstück haben, werden bei „Einmalbeiträgen“ nicht direkt an den Ausbaurkosten beteiligt. Diese sind über den Gemeindeanteil (= den öffentlichen Anteil) abgedeckt. Bei wiederkehrenden Beiträgen trifft dies auch zu, es sei denn, die Grundstückseigentümer haben im gleichen Abrechnungsgebiet Grundbesitz.

7. Was macht die Gemeinde zur ordnungsgemäßen Straßenunterhaltung?

Die Stadt Bad Salzdetfurth plant und verbaut hohe Beträge im Bereich Straßenunterhaltung. Der Ansätze der letzten Jahre sahen wie folgt aus: 2016 = 318.000,-; 2017 = 134.500,-; 2018 = 50.000,-

Es ist jedoch bei vielen Straßen nicht mehr möglich, „nur“ die Deckschicht zu erneuern. Dies liegt zum einen daran, dass die unteren Schichten der Straße (Tragschicht, Frostschuttschicht) über die Jahre so in Mitleidenschaft gezogen wurden, dass sie grundlegend erneuert werden müssen. Zum anderen sind diese Schichten in vielen älteren Straßen einfach kaum vorhanden. Dort wurde Asphalt auf verdichtetem Schotter aufgebracht, was ein Wegfräsen und Erneuern der oberen Schicht unmöglich bzw. absolut unwirtschaftlich macht. Ohne vernünftige Tragschicht würde die Straße in wenigen Jahren wieder abgenutzt / gerissen sein. Trotz ordnungsgemäßer Unterhaltung sind Straßen nach einer gewissen Nutzungsdauer (siehe Punkt 5) abgängig und müssen erneuert werden.

8. Wer erhebt noch Straßenausbaubeiträge? Wechseln nicht immer mehr Kommunen zu anderen Finanzierungsformen?

Keine Möglichkeit zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen gibt es in den Ländern Berlin, Hamburg und Baden-Württemberg. Alle anderen Bundesländer sehen in ihren jeweiligen Kommunalabgabegesetzen Straßenausbaubeiträge vor. Es gibt nur teilweise eine Pflicht zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen, in der Regel ist es den Kommunen freigestellt, Beiträge zu erheben. Auch gibt es keine offiziellen Zahlen, wie viele Kommunen von der Option von Straßenausbaubeiträgen Gebrauch gemacht haben. Es liegen derzeit ebenfalls keine offiziellen Zahlen vor, ob es einen Trend weg von den Beiträgen und zu anderen Finanzierungen von Straßenbaumaßnahmen gibt. Die Presseberichte und die Änderungen von Satzungen im Landkreis (siehe Punkt 9) legen dies aber zumindest nahe.

9. Welche Kommunen im Landkreis Hildesheim erheben Beiträge?

Da es keine offiziellen Zahlen gibt, hat die Stadt Bad Salzdetfurth die Situation in den jeweiligen Mitgliedsgemeinden des Landkreises Hildesheim sowie der Stadt Hildesheim ermittelt. Von 18 Gemeinden haben 9 eine gültige Straßenausbaubeitragssatzung. Einige der Gemeinden ohne Beitragssatzung haben die Straßenausbaubeiträge erst kürzlich abgeschafft und finanzieren Straßenbaumaßnahmen anderweitig (Fördermittel, Grundsteuererhöhungen, allgemein günstige finanzielle Situation). Keine der Städte und Gemeinden im Landkreis erhebt derzeit wiederkehrende Beiträge. Alle vorgenannten Daten sind Stand 20.08.2018. (sh. beigefügte Erhebung)

10. Muss die Stadt Beiträge erheben?

Grundsätzlich nicht. Zwar gibt es im Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz in § 111 Abs. 5 die Pflicht, erst spezielle Entgelte (zu denen die Beiträge zählen) zu erheben, bevor Steuern erhoben werden können. Schon in Satz drei des Absatzes des vorgenannten Paragraphen werden jedoch Straßenausbaubeiträge hiervon explizit ausgenommen. Unabhängig davon soll die Gemeinde jedoch einen ausgeglichenen Haushaltsplan vorlegen. Gelingt dies nicht, macht die Gemeinde also „Verlust“, so ist ein Haushaltssicherungskonzept aufzustellen. Dieses und der Haushaltsplan an sich werden durch die Kommunalaufsicht des Landkreises kontrolliert und genehmigt. Sie können diese Genehmigung versagen, wenn die Gemeinde keinen ausgeglichenen Haushalt vorlegt (oder berechnete Zweifel daran bestehen, dass der Haushalt „schöngerechnet“ wurde) und nicht jede

Möglichkeit der Finanzmittelbeschaffung ausgenutzt hat. Zu den Möglichkeiten der Finanzmittelbeschaffung gehört u.a. eine Straßenausbaubeitragsatzung. Aktuelle Rechtsprechung geht teilweise von einer Pflicht aus, wenn ansonsten kein Haushaltsausgleich erreicht werden kann. Selbiger könnte natürlich grundsätzlich auch durch Steuererhöhungen erreicht werden. Eines von beiden muss die Gemeinde somit machen, sofern sie die Mittel nicht anderweitig aufbringen kann.

11. Wie viel muss ein durchschnittliches Einfamilienhaus bezahlen?

Es ist nicht möglich, dies pauschal oder vorab zu sagen, da das von sehr vielen Faktoren abhängt. Um dies zu verdeutlichen hier eine verkürzte, wesentlich vereinfachte und nur beispielhafte Darstellung der Berechnung eines Straßenausbaubeitrages:

Der Beitrag bemisst sich nach Quadratmetern Beitragsfläche.

Diese wiederum ergeben sich aus der Fläche des Grundstücks in m² multipliziert mit einem in der Straßenausbaubeitragsatzung genannten Nutzungsfaktor. Bei eingeschossigen Gebäuden lautet dieser 1,0, es ist also im Endeffekt die Grundstücksgröße. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist der Nutzungsfaktor hingegen 1,25. Aus der Gesamtzahl der betroffenen Grundstücke ergibt sich somit das Beitragsgebiet. Der beitragsfähige Aufwand der Maßnahme wird durch das Beitragsgebiet geteilt, womit sich ein Preis in € pro m² ergibt. Der beitragsfähige Aufwand sind die Kosten der Gesamtmaßnahme, abzüglich der nicht beitragsfähigen Aufwendungen. Nicht beitragsfähige Aufwendungen sind z.B. die Kosten für die Schmutzwasserkanalansanierung. Diese sind über die Schmutzwassergebühr gedeckt und gehören nicht zum Straßenausbau. Bedingt beitragsfähig sind Regenwasserkanäle, wobei hier 50 % über die Niederschlagwassergebühr gedeckt und nur die restlichen 50 % beitragsfähig sind. Die Kosten für die Straße, Fußwege etc. sind voll beitragsfähig. Die vorgenannten beitragsfähigen Aufwendungen werden anschließend um den Gemeindeanteil vermindert. Der Gemeindeanteil liegt je nach Straßenart bei 25 % (Anliegerstraßen) bis ca. 60 % (z.B. „Durchgangsstraßen“). Damit befindet sich die Stadt Bad Salzdetfurth im Rahmen des gesetzlich vorgegebenen Bereiches.

Da die Maßnahmen im Nachhinein nach Ist-Kosten abgerechnet werden, ist eine genaue Schätzung meist schwierig. Zwischen Einholung der ersten Angebote, der Information der betroffenen Grundstückseigentümer und dem Vorliegen der Schlussrechnung vergehen in der Regel Jahre. In der beigefügten Übersicht können die Kosten pro m² sowie der jeweils höchste niedrigste Beitrag je ausgebauter Straße entnommen werden.

12. Wie erfahre ich, ob in meiner Straße Ausbaumaßnahmen angedacht sind?

Spätestens durch die Anliegengespräche, die die Gemeinde vor jeder Maßnahme durchführt. Diese Gespräche sind so ausgelegt, dass die Anwohner frühzeitig über die Maßnahme, den geplanten Ausbau und die zu erwartenden Beiträge informiert werden. Der Haushaltsplan gibt außerdem eine Vorschau auf die kommenden 3 Haushaltsjahre. Sobald eine Maßnahme ausgeschrieben und das Ergebnis vorliegt, werden die betroffenen Anlieger auch über die zu erwartende Beitragshöhe schriftlich informiert.

13. Welche alternativen Finanzierungsmöglichkeiten gibt es?

Neben den „einmaligen“ Beiträgen, die die Gemeinde derzeit erhebt, wären alternativ folgende Finanzierungen möglich:

Wiederkehrende Beiträge, diese sind den „einmaligen“ Beiträgen relativ ähnlich, es werden jedoch Beitragsgebiete gebildet. Zum Beispiel jede Ortschaft der Stadt Bad Salzdetfurth. Wird eine Maßnahme in der jeweiligen Ortschaft durchgeführt, erhalten anschließend alle Hausbesitzer des Gebietes einen Beitragsbescheid, unabhängig davon, ob sie direkt an der Straße ein Grundstück haben oder nicht. Dies führt zu einer wesentlich niedrigeren Belastung pro Bescheid, dafür natürlich umso häufigeren Beitragspflichten.

14. Warum ist eine Grundsteuererhöhung bedenklich?

Aus Sicht der Stadt Bad Salzdetfurth ist eine Grundsteuererhöhung haushaltsrechtlich bedenklich, da es u.a. folgenden Haushaltsgrundsatz gibt:

Steuereinnahmen gehören zu den laufenden Einnahmen (Erträgen) und finanzieren damit vorrangig den Ergebnishaushalt (quasi die Gewinn- und Verlustrechnung der Gemeinde) also die laufenden Ausgaben (Aufwendungen) der Stadt Bad Salzdetfurth. Zu diesen laufenden Aufwendungen gehören insbesondere die Personalkosten der Stadt Bad Salzdetfurth, die Aufwendungen für die Straßenunterhaltung und weitere Sachkosten wie Aufwendungen für die Bewirtschaftung von Gebäuden, deren Unterhaltung, Abschreibungen usw. Nicht dazu gehören Investitionen wie z.B. Straßenausbaumaßnahmen.

Sollte die Stadt Bad Salzdetfurth also keinen ausgeglichenen Haushalt vorlegen können, sind Straßenausbaumaßnahmen vermutlich die ersten, die gestrichen werden. Mittelfristig plant die Gemeinde weiterhin mit einem ausgeglichenen Haushalt. Aufgrund von Unsicherheiten, die die Gemeinde kaum beeinflussen kann (allgemeine wirtschaftliche Lage, Entwicklung der Gewerbesteuer) ist dies aber mit Vorsicht zu betrachten. Sollte es zu einem Steuereinbruch kommen, würden die höheren Grundsteuereinnahmen zum Zwecke der Deckung des allgemeinen Haushalts eingesetzt und nicht ihrem ursprünglichen Ziel, der Investition in Straßen zugeführt.

Dazu kommt, dass es keine Möglichkeit gibt, dass erhöhte Grundsteueraufkommen legal dauerhaft und rechtssicher den Straßenneubauten zukommen zu lassen. Neben den erwähnten Unsicherheiten könnte sich auch ein neu gewählter Rat zum Beispiel nicht an die Zusagen des „alten“ Rates gebunden sehen. Und wäre damit, rechtlich betrachtet, auf der sicheren Seite, da er jedes Jahr über den kommenden Haushaltsplan beschließt. Dies ist ein ureigenes Recht des Rates aus § 58 NKomVG, ein derzeitiger Rat kann einen künftigen Rat darin nicht beschneiden.

Anders ist die Lage bei Beiträgen, diese sind zweckgebunden und nicht nur vorrangig, sondern ausschließlich zur Deckung der jeweiligen Maßnahme, für die sie gezahlt wurden, einzusetzen.

15. Wie hoch sind die jährlichen Einnahmen durch die Beiträge? Wie sehr würden sich die Grundsteuern erhöhen?

Die Stadt Bad Salzdetfurth plant in den kommenden Jahren insgesamt ca. 3.000.000,-- EUR für Straßenbaumaßnahmen zu investieren. Davon könnten ca. 1.340.000,-- EUR durch Beiträge finanziert werden.

Um den Anteil über die Grundsteuern zu finanzieren, müssten diese wesentlich erhöht werden. Da ein Teil der Grundsteuererhöhungen indirekt als Kreisumlage an den Landkreis weitergeleitet wird, wäre voraussichtlich eine Erhöhung von derzeit 470 % auf etwa 550 % notwendig. Damit wäre Bad Salzdetfurth eine der niedersachsenweit teuersten Kommunen, was den Grundsteuerhebesatz betrifft. Übertroffen lediglich von einigen wenigen wie Hannover und Laatzen (jeweils 600 %) und deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Hildesheim von etwa 400 % und dem Landesdurchschnitt von gut 410 %. Siehe hierzu auch die Anlage 5 dieser Verwaltungsvorlage, die sich mit dem Thema Grundsteuerfinanzierung beschäftigt.

16. Wie berechnen sich die Grundsteuern?

Aufgrund des Bewertungsgesetzes (BewG) wird für jedes Grundstück ein Einheitswert ermittelt. Dies geschieht durch das Finanzamt Hildesheim, die Gemeinde hat keinen Einfluss darauf. Das Finanzamt erlässt anschließend einen Grundlagenbescheid, den Grundsteuermessbescheid. Der in diesem Bescheid genannte Grundsteuermessbetrag ist die Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer durch die Stadt Bad Salzdetfurth. Diese multipliziert den Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz der Stadt (derzeit 470 %). Der Hebesatz wird jährlich mit der Haushaltssatzung durch den Rat der Stadt Bad Salzdetfurth beschlossen.

Hierbei ist zu bedenken, dass, aufgrund der derzeitigen Systematik bei der Grundsteuerbewertung, neuere Gebäude in der Regel höhere Grundsteuern zahlen als ältere. Dies ist der Fall, weil das Bewertungsgesetz alle (Neu-)Bauten auf den 01.01.1964 zurückdatiert, also den Wert zu diesem Stichtag ermittelt. Der Einheitswert setzt sich dabei aus verschiedenen Faktoren, wie der Grundstücksgröße, der Nutzung und dem Ausstattungsstandard zusammen. Da in der Regel keine Wertfortschreibung älterer Gebäude vorgenommen werden, selbst wenn sich deren Ausstattungsstandard durch Renovierungen erhöht, werden neuere Gebäude bzw. neu errichtete Gebäude in den meisten Fällen wesentlich höher bewertet als zum Beispiel in den 70er Jahren bewertete Grundstücke.

Insbesondere aufgrund dieser Problematik muss das Bewertungsgesetz überarbeitet oder komplett neu gefasst werden. Das hat kürzlich das Bundesverfassungsgericht klargestellt. Es ist derzeit nicht abzusehen, wann und in welcher Form eine Überarbeitung erfolgt und was dies für Auswirkungen auf die Grundsteuererhebung haben könnte.

17. Wann werden Beiträge erhoben, wann die Grundsteuer?

Beiträge werden jeweils im Nachhinein nach tatsächlichen Aufwendungen (Ist-Kosten) abgerechnet. Fälligkeit des Beitrages ist grundsätzlich einen Monat nach Erhalt des Bescheides (siehe aber Punkt 19).

Die Grundsteuer wird jährlich, in der Regel jeweils Mitte der vier Quartale oder in einer Summe zum 01.07. des Jahres fällig, unabhängig von der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen.

18. Muss jemand aufgrund von Straßenausbaubeiträgen tatsächlich sein Haus verkaufen? Gibt es Möglichkeiten zur Ratenzahlung oder ähnliches?

Aufgrund von Straßenausbaubeiträgen muss niemand sein Haus verkaufen, zumindest rein rechtlich betrachtet. Nach Zustellung des Beitragsbescheides sind in Härtefällen Sonderregelungen nicht nur möglich, sondern gesetzlich vorgesehen. Diese beinhalten etwa Ratenzahlungen (Stundung nach der Abgabenordnung) oder auch einen Erlass der Forderungen.

Die Stundung kann, wenn sie u.a. eine erhebliche wirtschaftliche Härte darstellt, auch zinsfrei erfolgen. Die Zinsen betragen ansonsten grundsätzlich 0,5 Prozentpunkte pro Monat, also 6 % im Jahr. Dies ist in der Abgabenordnung geregelt.

Sowohl über die Zinsfreiheit und auch den Erlass von Forderungen hat die Gemeinde nach engen gesetzlichen Kriterien der Abgabenordnung zu entscheiden. Bekommt ein Beitragspflichtiger zum Beispiel keinen Kredit bei einer Bank aufgrund Alters o.ä. und hat nachweislich ein so niedriges Einkommen, dass eine Ratenzahlung auch ohne Zinsen nicht erfolgversprechend ist, so ist die Beitragsschuld zu erlassen. Die Gemeinde hat hierbei ein umfassendes Prüfungsrecht und eine Prüfungspflicht, um Missbrauch vorzubeugen.

19. Was sind die Vor- und Nachteile der jeweiligen Finanzierungsmethoden?

Die kommende Aufzählung von Vor- und Nachteilen der jeweiligen Methode ist nicht abschließend. Es wurde jeweils versucht, die wesentlichen Gründe für und wider der jeweiligen Finanzierungen möglichst neutral aufzuzählen.

Vorteile von „Einmalbeiträgen“:

- Kein Einführungsaufwand für die Stadt, da aktuelle bereits in Kraft.
- Relativ „gerecht“, da nur die Grundstückseigentümer mit direkten Vorteilen (Wertsteigerung des Grundstücks) herangezogen werden.
- Kaum rechtliche Unsicherheiten, da viel niedersächsische Rechtsprechung. In den vergangenen 20 Jahren gab es zwar regelmäßig Klagen gegen Straßenausbaubeitragsbescheide. Keine dieser Klagen wurde jedoch verloren.
- Hohe Beteiligung und Einflussnahme der betroffenen Anlieger im Rahmen von Anliegerversammlungen.
- Nur etwa alle 40 – 80 Jahre zu zahlen.
- Aufgrund der Einteilung von Straßen in Klassen Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung und eines ggf. höheren Anteils der Gemeinde

- Mieterfreundlich, da Beiträge nicht im Rahmen der Nebenkostenabrechnung direkt auf Mieter umlegbar sind.

Nachteile von „Einmalbeiträgen“:

- Hohe Beitragssummen, je nach Straßenart und Grundstück
- Dies stellt eventuell eine ungeplante Belastung für Hauskäufer dar und gefährdet eventuell die Finanzierung.
- Hoher Abrechnungsaufwand nach Abschluss der Maßnahme, insbesondere personalkostenintensiv.
- Mehrfachbelastungen von Grundstücken, die über mehrere Straßen erschlossen sind.
- Teilweise Ablehnung in der Bevölkerung. Insbesondere von denen, die in absehbarer Zeit zu Beiträgen herangezogen werden sollen.
- Vermieterunfreundlich, da nicht auf Mieter umlegbar.

Vorteile bei wiederkehrenden Beiträgen:

- Wesentlich geringere Beitragssummen pro Grundstück bei Maßnahmen, je nach Größe des Abrechnungsgebietes voraussichtlich 200,- bis 1.000,- € pro Maßnahme.
- Da nur die Anlieger des Dorfes / Gebietes betroffen sind, ist mutmaßlich eine höhere Akzeptanz für die Zahlung der Beiträge im „eigenen Dorf“ vorhanden als bei der Grundsteuererhöhung.
- Einfluss auf die Maßnahmen und die Art des Ausbaus relativ hoch.
- Keine Mehrfachbelastung für Eckgrundstücke mehr.
- Mieterfreundlich, da Beiträge nicht im Rahmen der Nebenkostenabrechnung direkt auf Mieter umlegbar sind.
- Sonderregelungen für Grundstücksbesitzer möglich, die kürzlich „Einmalbeiträge“ gezahlt haben.

Nachteile bei Wiederkehrenden Beiträgen:

- Hoher Einführungsaufwand in Höhe von mehreren hunderttausend Euro, die nicht per Beitrag o.ä. ausgeglichen werden können.
- Derzeit wenig bis keine auf Niedersachsen bezogene Rechtsprechung, da Einführung erst in 2017, Recht aus anderen Ländern nur bedingt anwendbar.
- Wie auch bei einmaligen Beiträgen ein hoher, personalintensiver Abrechnungsaufwand.
- Beitragspflichtige eines Beitragsgebietes könnten unzufrieden sein, dass sie über Jahre oder Jahrzehnte regelmäßig mittlere Beträge an Beiträgen bezahlen, ohne dass „ihre“ Straße ausgebaut wird.
- Es kann nach einem bestimmten Zeitraum, mindestens moralisch, zu einer Ausbaupflicht kommen.
- Keine Unterteilung nach der „Klasse“ der Straße mehr, alle Beitragspflichtigen werden mit dem gleichen Beitragssatz veranlagt. Anlieger von Kreis-, Landes- und Bundesstraßen müssen ebenfalls die vollen Beiträge entrichten. Bisher waren diese nur für die Gehwege usw., nicht aber für die eigentliche Straße beitragspflichtig. Gleichzeitig müssen sie die wesentlich höheren Verkehrsaufkommen hinnehmen.
- Vermieterunfreundlich, da nicht auf Mieter umlegbar.
- Die Zahl der potenziellen Klagen gegen einen Beitragsbescheid / eine Maßnahme steigen von wenigen Duzend auf mehrere Hundert.

Vorteile einer Grundsteuererhöhung:

- Sehr einfach umsetz- und anpassbar im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanung der Stadt Bad Salzdetfurth.
- Vermieterfreundlich, da die Grundsteuer über die Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden kann.

- Die hohe Anzahl der Steuerpflichtigen bewirkt eine relativ geringe Belastung für jeden einzelnen.
- Für Grundeigentümer gut planbar, da jährliche wiederkehrende Belastung in etwa gleicher Höhe.
- Die Mittel stehen der Gemeinde notfalls auch zur Deckung andere Aufwendungen zur Verfügung, da sie, im Gegensatz zu Beiträgen, nicht zweckgebunden sind.

Nachteile einer Grundsteuererhöhung:

- Die Mehreinnahmen sind nicht zweckgebunden für den Straßenbau und können auch nicht zweckgebunden werden. Die Gemeinde kann und muss diese vorrangig zur Deckung des Haushaltes einsetzen, wenn das anderweitig nicht möglich ist.
- Grundstückseigentümer, die in der Vergangenheit für „ihre“ Straße bezahlt haben und vermutlich zu Lebzeiten nicht wieder zahlen müssten, finanzieren nun den Straßenausbau im gesamten Stadtgebiet mit. Unter zur Grundlegung der letzten 15 Jahre betrifft dies zunächst 446 Eigentümer. Hinzu kommen auch die Grundstückseigentümer, die in den vergangenen 15 Jahren Baugrundstücke von der Stadt gekauft haben und mit dem Kaufpreis die Straße mit abgegolten haben. Hier wären weitere 302 Grundstückseigentümer negativ betroffen.

Neben den angeführten insgesamt (302 + 446) 748 betroffenen Grundstückseigentümern muss man auch berücksichtigen, dass auch in den Jahren davor stets Straßen durch die Stadt ausgebaut oder erschlossen wurden. In Anbetracht der Tatsache, dass die meisten Straßen im Stadtgebiet eine sehr lange Lebensdauer aufweisen (50 – 80 Jahre), würden nicht nur die 748 Grundstückseigentümer der letzten 15 Jahre ein berechtigtes Interesse an der Beibehaltung der bisherigen Regelung für sich geltend machen können, sondern ein noch sehr viel größerer Kreis an Betroffenen.