

Straßenausbaubeitragsgesetz (StrABG)

Vom 16. März 2006*

§ 1

Erhebungsgrundsatz

(1) Das Land Berlin erhebt zur teilweisen Deckung seines Aufwands für die Verbesserung, Erweiterung und Erneuerung (Ausbaumaßnahmen) an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (Verkehrsanlagen) Beiträge von den Grundstückseigentümern, den Erbbauberechtigten und den Inhabern eines dinglichen Nutzungsrechts, denen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der ausgebauten Verkehrsanlagen Vorteile geboten werden. Zu den Verkehrsanlagen im Sinne des Satzes 1 gehören auch unbefahrbare Wohnwege.

(2) Beiträge können nur insoweit erhoben werden, als die Ausbaumaßnahmen für die Funktionsfähigkeit oder Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage erforderlich sind. Der Aufwand für die technische Ausführung ist so gering wie möglich zu halten.

(3) Anlieger oder Dritte können sich gegenüber dem Land Berlin durch Vertrag verpflichten, Ausbaumaßnahmen an Verkehrsanlagen nach diesem Gesetz ganz oder teilweise auf eigene Kosten selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen, unabhängig davon, ob diese Kosten nach diesem oder einem anderen Gesetz beitragsfähig sind.

§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Eine Verbesserung liegt vor, wenn sich der Zustand der Verkehrsanlage oder der Teileinrichtung nach dem Ausbau insbesondere hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung, der funktionalen Aufteilung der Gesamtfläche oder der Art der Befestigung von ihrem ursprünglichen Zustand im Zeitpunkt der erstmaligen Herstellung in einer Weise unterscheidet, die positiven Einfluss auf ihre Benutzbarkeit hat.

(2) Eine Erweiterung ist die räumliche Ausdehnung einer Verkehrsanlage oder einer Teileinrichtung um zusätzliche, vorher nicht Straßenzwecken dienende Flächen.

(3) Eine Erneuerung ist die nach Ablauf der üblichen Nutzungsdauer und tatsächlicher Abnutzung in Gesamtheit oder wesentlichem Umfang erforderliche Ersetzung einer Verkehrsanlage durch eine neue von gleicher räumlicher Ausdehnung, gleicher funktionaler Aufteilung der Fläche und gleicher Befestigungsart. Dies gilt entsprechend für Teileinrichtungen einer Verkehrsanlage.

(4) Maßnahmen der Unterhaltung und Instandsetzung, die notwendig sind, um eine Verkehrsanlage oder eine einzelne Teileinrichtung in einem ihrer Bestimmung entsprechenden gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten, sind keine Ausbaumaßnahmen.

Datum: Verk. am 24. 3. 2006, GVBl. S. 265

§ 3

Bauprogramm, Bürgerbeteiligung

(1) Der Umfang der Ausbaumaßnahmen richtet sich nach einem Bauprogramm, das von den für die Straßenbaulast zuständigen Stellen in Zusammenarbeit mit der für die Beitragserhebung zuständigen Stelle aufgestellt wird.

(2) Ein Bauprogramm kann bis zum Abschluss der Ausbaumaßnahmen geändert werden.

(3) Die Beitragspflichtigen sind rechtzeitig vor Beginn einer Ausbaumaßnahme über deren Bereich, die Art und den Umfang sowie über die Höhe der zu erwartenden Kosten und die für das Grundstück voraussichtlich anfallenden Beiträge schriftlich zu informieren. Dabei ist ihnen Gelegenheit zu geben, Stellung zu nehmen und Einwände zu äußern oder Vorschläge einzubringen. Die Äußerungen sind in die Entscheidung über die Ausbaumaßnahme einzubeziehen. Die Beitragspflichtigen sind berechtigt, hierzu die Planungsunterlagen einzusehen. Die Behörde soll in der Regel eine Ausbauvariante aufstellen und dabei kostengünstige Alternativausbauten benennen. Diese Informations- und Anhörungspflicht besteht auch bei einer wesentlichen Änderung des Bauprogramms. Vor der Entscheidung über die durchzuführende Ausbauvariante ist die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung, bei Ausbaumaßnahmen der Hauptverwaltung die des zuständigen Ausschusses des Abgeordnetenhauses einzuholen.

§ 4

Aufwand

- (1) Der sich aus der Ausführung des Bauprogramms ergebende Aufwand für
1. den Erwerb der in Anspruch genommenen Flächen,
 2. die tatsächliche und rechtliche Freilegung der in Anspruch genommenen Flächen sowie
 3. die Ausbaumaßnahmen an den Teileinrichtungen
 - a) Fahrbahnen,
 - b) Gehwege,
 - c) Radwege,
 - d) gemeinsame Geh- und Radwege,
 - e) Parkflächen,
 - f) Grünanlagen,
 - g) Straßenbeleuchtung und
 - h) Straßenentwässerung

wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

(2) Kosten, die nach Abschluss einer Ausbaumaßnahme für den Erwerb und die Freilegung der in Anspruch genommenen Flächen aufgewendet werden, gehören zum Aufwand, wenn ihre Höhe bis zum Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflichten feststeht. Zu den Kosten für den Erwerb der in Anspruch genommenen Flächen gehört auch der Wert der aus dem Vermögen des Landes Berlin bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen beitragsfähigen Ausbaumaßnahme. Zu den Kosten des Ausbaus zählen ferner Sachaufwendungen des Landes Berlin mit dem Wert in dem Zeitpunkt, in dem sie erbracht worden sind.

(3) Wird das Niederschlagswasser von den Verkehrsanlagen nicht in einem Entwässerungsnetz leitungsgebunden abgeleitet, sondern in Mittel-, Seiten- oder Randstreifen versickert und werden diese Streifen als Grünanlagen hergestellt, so ist der Aufwand für Entwässerungseinrichtungen nur für die unterirdischen technischen Einrichtungen gesondert zu ermitteln.

(4) Der Aufwand umfasst nicht die Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen.

§ 5

Abschnittsbildung

Der Aufwand kann für Abschnitte von Verkehrsanlagen, die selbständig nutzbar und hinreichend deutlich, insbesondere durch einmündende Straßen oder Grenzen von Baugebieten, abgrenzbar sind, gesondert ermittelt werden. Der Abschnitt tritt für die Abrechnung an die Stelle der Verkehrsanlage (§ 1 Abs. 1).

§ 6

Kostenspaltung

(1) Der Aufwand kann für

1. den Erwerb der in Anspruch genommenen Flächen,
2. die Freilegung der in Anspruch genommenen Flächen,
3. die Ausbaumaßnahmen an den einzelnen Teileinrichtungen nach § 4 Abs. 1 Nr. 3

gesondert ermittelt werden. Eine solche Kostenspaltung kann in beliebiger Reihenfolge vorgenommen werden.

(2) Die Kostenspaltung kann auch auf einen bestimmten Abschnitt bezogen werden.

(3) Die Kostenspaltung ist auch für einseitig hergestellte Teile von Teileinrichtungen im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 3 zulässig.

§ 7

Anteil der Allgemeinheit und umlagefähiger Aufwand

(1) In dem Umfang, in dem die Verkehrsanlage der Allgemeinheit Vorteile bietet, ist der Aufwand für die Ausbaumaßnahme von der Allgemeinheit zu tragen. Der übrige Aufwand ist von den Beitragspflichtigen zu tragen; er wird nach den Absätzen 3 bis 8 errechnet.

(2) Zuwendungen Dritter sind, sofern der Zuwendende nichts anderes bestimmt hat, vorrangig zur Deckung des Anteils der Allgemeinheit zu verwenden. Zuwendungen privater Zuwendungsgeber mindern den Aufwand für die Ausbaumaßnahme, wenn der private Zuwendungsgeber nichts anderes bestimmt hat.

(3) Der Aufwand für den Ausbau von Teileinrichtungen (§ 4 Abs. 1 Nr. 3) ist höchstens für die Breiten beitragsfähig, die sich aus den Spalten I und II der Tabellen in den §§ 8 bis 11 ergeben. Überschreitet eine Teileinrichtung die beitragsfähige Breite, so trägt das Land Berlin den durch die Überschreitung verursachten Mehraufwand. Die beitragsfähigen Breiten sind Durchschnittsbreiten in der Verkehrsanlage oder dem Abschnitt; der Aufwand für Wendeanlagen

am Ende von Stichstraßen und für Aufweitungen im Bereich von Kreuzungen und Einmündungen ist über die beitragsfähigen Breiten hinaus beitragsfähig.

(4) Der nach Absatz 3 ermittelte beitragsfähige Aufwand ist in Höhe des Vomhundertsatzes aus der Spalte III der Tabellen in den §§ 8 bis 11 als Anteil der Beitragspflichtigen umlagefähiger Aufwand.

(5) Die Spalte I der Tabellen in den §§ 8 bis 11 gilt für ausgebaute Verkehrsanlagen in beplanten und unbeplanten Kerngebieten, Gewerbegebieten, Industriegebieten und sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Ladengebiet oder Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe oder Gebiet für Messen, Ausstellungen und Kongresse oder Hafengebiet sowie Flächen für Ver- und Entsorgung (gewerbliche Nutzung). Die Spalte II der Tabellen in den §§ 8 bis 11 gilt für ausgebaute Verkehrsanlagen in den übrigen beplanten und unbeplanten Gebieten, die nicht in Satz 1 genannt sind (sonstige Nutzung).

(6) Erschließt eine Verkehrsanlage ganz oder in einzelnen Abschnitten auf einer Seite ein Baugebiet im Sinne des Absatzes 5 Satz 1 und auf der anderen Seite ein sonstiges Baugebiet und ergeben sich daraus unterschiedliche beitragsfähige Breiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größere Breite.

(7) Werden von einer Verkehrsanlage nur an einer Seite baulich, gewerblich oder vergleichbar in sonstiger Weise genutzte Grundstücke erschlossen, so ist in diesem Bereich die Fahrbahn nur bis zu 6 m Breite beitragsfähig; die Teileinrichtungen Gehwege, Radwege, Parkflächen und Grünanlagen sind nur einseitig beitragsfähig.

(8) Werden Ausbaumaßnahmen an Verkehrsanlagen in Gebieten durchgeführt, für die ein öffentlicher Schutzzweck oder ein sonstiges Interesse der Allgemeinheit wegen ihrer besonderen Eigenart besteht, wie zum Beispiel Wasserschutzgebiete oder Denkmalschutzbereiche, und erfordert der Schutzzweck oder die im Interesse der Allgemeinheit liegende besondere Eigenart dieses Gebiets einen über das übliche Maß hinausgehenden technischen oder sonstigen besonderen Ausbaustandard, so trägt das Land Berlin den durch diesen besonderen Ausbaustandard verursachten Mehraufwand.

§ 8

Anliegerstraßen

(1) Anliegerstraßen sind Straßen, die ausschließlich oder überwiegend dem Anliegerverkehr dienen. Anliegerverkehr ist Ziel- und Quellverkehr, der von den Anlieger- und Hinterliegergrundstücken ausgelöst wird. Als Anliegerstraßen gelten auch Fußgängerstraßen und verkehrsberuhigte Bereiche.

(2) Fußgängerstraßen sind Straßen, die in der gesamten Breite dem Fußgängerverkehr dienen, auch wenn zeitlich begrenzt oder ausnahmsweise Fahrzeugverkehr zugelassen ist.

(3) Verkehrsberuhigte Bereiche sind Straßen, die zur Verminderung und Verlangsamung des Kraftfahrzeugverkehrs baulich besonders ausgestaltet sind, bei in der Regel niveaugleichem Ausbau dem Fußgänger- und dem Fahrverkehr dienen und besondere Aufenthaltsfunktionen haben.

(4) Die beitragsfähigen Breiten der Teileinrichtungen und die Anteile der Beitragspflichtigen betragen:

	I	II	III
	Gewerbliche Nutzung (§ 7 Abs. 5 Satz 1)	Sonstige Nutzung (§ 7 Abs. 5 Satz 2)	Anteil der Beitragspflichtigen in v. H.
a) Fahrbahn	6,5 m	5,5 m	65
b) Gehwege	je 3,0 m	je 3,0 m	65
c) Parkflächen (Parkstreifen, Parkbucht)	5,0 m	5,0 m	70
d) Grünanlagen	2,0 m	2,0 m	65
e) Straßenbeleuchtung	—	—	65
f) Straßenentwässerung	—	—	65

(5) Werden in einer Anliegerstraße keine Parkflächen hergestellt, so erhöht sich die beitragsfähige Breite der Fahrbahn nach Absatz 4 in Spalte I um 2,5 m und in Spalte II um 2,0 m, wenn in der Straße das Parken möglich ist.

(6) Werden in einer Fußgängerstraße oder in einem verkehrsberuhigten Bereich die Fahrbahn und die Gehwege als Mischfläche ausgestaltet, so beträgt die beitragsfähige Breite der Mischfläche im Sinne des Absatzes 4 Spalte I 12,5 m und im Sinne des Absatzes 4 Spalte II 11,5 m. Der Anteil der Beitragspflichtigen beträgt für alle Teileinrichtungen 70 vom Hundert.

(7) Fußgängerstraßen können zu Fußgängerbereichen zusammengefasst werden, wenn sie nach Lage und Funktion zusammenhängen. Der Fußgängerbereich tritt für die Abrechnung an die Stelle der Verkehrsanlage (§ 1 Abs. 1).

§ 9

Haupterschließungsstraßen

(1) Haupterschließungsstraßen sind Straßen, die neben dem Anliegerverkehr und dem innerörtlichen Durchgangsverkehr dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen, soweit sie nicht Hauptverkehrsstraßen nach § 10 Abs. 1 sind. Innerörtlicher Durchgangsverkehr ist Verkehr innerhalb von Baugebieten oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen.

2132-4

(2) Die beitragsfähigen Breiten der Teileinrichtungen und die Anteile der Beitragspflichtigen betragen:

	I	II	III
	Gewerbliche Nutzung (§ 7 Abs. 5 Satz 1)	Sonstige Nutzung (§ 7 Abs. 5 Satz 2)	Anteil der Beitragspflichtigen in v. H.
a) Fahrbahn	7,0 m	6,5 m	50
b) Gehwege	je 3,0 m	je 3,0 m	60
c) Radwege (einschließlich Sicherheitsstreifen)	je 2,35 m	je 2,35 m	50
d) gemeinsame Geh- und Radwege	je 3,0 m	je 3,0 m	50
e) Parkflächen (Parkstreifen, Parkbucht)	je 5,0 m	je 5,0 m	60
f) Grünanlagen	je 2,0 m	je 2,0 m	50
g) Straßenbeleuchtung	—	—	55
h) Straßenentwässerung	—	—	55

(3) Werden in einer Haupterschließungsstraße keine Parkflächen hergestellt, so erhöht sich die beitragsfähige Breite der Fahrbahn nach Absatz 2 in Spalte I um 2,5 m und in Spalte II um 2,0 m je Seite, wenn in der Straße das Parken möglich ist. Werden keine Radwege hergestellt, so erhöht sich die beitragsfähige Breite der Fahrbahn nach Absatz 2 in den Spalten I und II um 1,60 m, wenn auf der Fahrbahn ein Radfahrstreifen angelegt wird.

§ 10

Hauptverkehrsstraßen

(1) Hauptverkehrsstraßen sind Straßen, die neben dem Anliegerverkehr und neben dem innerörtlichen Durchgangsverkehr überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen.

(2) Die beitragsfähigen Breiten der Teileinrichtungen und die Anteile der Beitragspflichtigen betragen:

	I	II	III
	Gewerbliche Nutzung (§ 7 Abs. 5 Satz 1)	Sonstige Nutzung (§ 7 Abs. 5 Satz 2)	Anteil der Beitragspflichtigen in v. H.
a) Fahrbahn	7,0 m	6,5 m	25
b) Gehwege	je 3,0 m	je 3,0 m	50
c) Radwege (einschließlich Sicherheitsstreifen)	je 2,35 m	je 2,35 m	25
d) gemeinsame Geh- und Radwege	je 3,0 m	je 3,0 m	40
e) Parkflächen (Parkstreifen, Parkbucht)	je 5,0 m	je 5,0 m	50
f) Grünanlagen	je 2,0 m	je 2,0 m	40
g) Straßenbeleuchtung	—	—	45
h) Straßenentwässerung	—	—	45

(3) Werden in einer Hauptverkehrsstraße keine Parkflächen hergestellt, so erhöht sich die beitragsfähige Breite der Fahrbahn nach Absatz 2 in den Spalten I und II um 2,5 m je Seite, wenn in der Straße das Parken möglich ist. Werden keine Radwege hergestellt, so erhöht sich die beitragsfähige Breite der Fahrbahn nach Absatz 2 in den Spalten I und II um 1,60 m, wenn auf der Fahrbahn ein Radfahrstreifen angelegt wird.

§ 11

Unbefahrbare Wohnwege

(1) Unbefahrbare Wohnwege sind selbständige öffentliche Straßen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbar sind.

(2) Die beitragsfähigen Breiten der Teileinrichtungen und die Anteile der Beitragspflichtigen betragen:

	I / II	III
	Alle Nutzungen (§ 7 Abs. 5 Satz 1 und 2)	Anteil der Beitragspflichtigen in v. H.
a) Gehwege	4,0 m	75
b) gemeinsame Geh- und Radwege	4,0 m	75
c) Straßenbeleuchtung	—	70
d) Straßenentwässerung	—	70

§ 12

Verteilung des umlagefähigen Aufwands

Der umlagefähige Aufwand wird auf die Grundstücke verteilt, von denen aus die Möglichkeit der Inanspruchnahme der ausgebauten Verkehrsanlage oder eines bestimmten Abschnitts von ihr besteht (berücksichtigungspflichtige Grundstücke). Der Aufwand wird auf diese Grundstücke im Verhältnis der Nutzflächen verteilt, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksfläche mit dem nach den §§ 14 und 15 maßgeblichen Nutzungsfaktor ergeben.

§ 13

Grundstücksfläche

(1) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich der Flächeninhalt des Grundstücks im bürgerlich-rechtlichen Sinn. Soweit Flächen berücksichtigungspflichtiger Grundstücke baulich oder gewerblich nutzbar sind, richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 14. Für die übrigen Flächen, einschließlich der im Außenbereich liegenden Teilflächen jenseits einer Bebauungsplangrenze, einer Tiefenbegrenzungslinie oder der Grenze einer Rechtsverordnung nach § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 18 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs, richtet sich die Ermittlung des Nutzungsfaktors nach § 15.

(2) Als baulich oder gewerblich nutzbar gilt bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken,

1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks;
2. die über die Grenzen des Bebauungsplans in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplans;
3. die im Bereich einer Rechtsverordnung nach § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 18 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs liegen und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Rechtsverordnung hinausreichen, die Fläche im Bereich der Rechtsverordnung;
4. für die kein Bebauungsplan und keine Rechtsverordnung nach § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 18 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs besteht,
 - a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 des Baugesetzbuchs) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
 - b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 des Baugesetzbuchs) und teilweise im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) liegen, die Fläche zwischen der Verkehrsanlage und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft; bei Grundstücken, die nicht an die Verkehrsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden oder dinglich gesicherten Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der Verkehrsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft;

5. die über die sich nach Nummer 2 oder Nummer 4 Buchstabe b ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Flächen zwischen der Verkehrsanlage oder im Fall von Nummer 4 Buchstabe b der der Verkehrsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht.
- (3) Bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die
1. nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (zum Beispiel Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, oder
 2. ganz oder teilweise im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (landwirtschaftliche Nutzung),
- ist die Gesamtläche des Grundstücks oder die Fläche des Grundstücks zugrunde zu legen, die von den Regelungen in Absatz 2 nicht erfasst wird.

§ 14

Nutzungsfaktoren für baulich oder gewerblich nutzbare Grundstücke

(1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei gelten als Vollgeschoss alle Geschosse, die nach der **Bauordnung für Berlin** Vollgeschosse sind. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss im Sinne der **Bauordnung für Berlin**, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je vollendete 3,50 m Höhe und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je vollendete 3 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.

(2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich bis einschließlich zum achten Vollgeschoss je weiteres Vollgeschoss um 0,5, darüber hinaus je weiteres Vollgeschoss um 0,25.

(3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt, jeweils bezogen auf die in **§ 13 Abs. 2** bestimmten Flächen, bei Grundstücken,

1. die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2),
 - a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
 - b) und für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 3 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe, wobei bei einer Bruchzahl ab 0,5 auf eine ganze Zahl aufgerundet wird;
 - c) und für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl,

- wobei bei einer Bruchzahl ab 0,5 auf eine ganze Zahl aufgerundet wird;
- d) und auf denen nur Garagen, Stellplätze oder eine Tiefgaragenanlage errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene;
 - e) und für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss;
 - f) und für die im Bebauungsplan industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen;
 - g) und für die in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen oder die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte oder tatsächlich vorhandene (§ 34 des Baugesetzbuchs) Berechnungswert nach den Buchstaben a bis c;
2. auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nummer 1 Buchstabe a oder d bis g oder die Höhe der baulichen Anlagen oder die Baumassenzahl nach Nummer 1 Buchstabe b oder c überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse oder die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach Nummer 1 Buchstabe b oder c;
 3. für die kein Bebauungsplan besteht, die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 und 4), wenn sie
 - a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
 - b) un bebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- (4) Der sich aus Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht mit
1. 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 des Baugesetzbuchs) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§§ 3, 4 und 4a der Baunutzungsverordnung), Dorfgebietes (§ 5 der Baunutzungsverordnung) oder Mischgebietes (§ 6 der Baunutzungsverordnung) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (zum Beispiel Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;
 2. 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 des Baugesetzbuchs) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 der Baunutzungsverordnung), Gewerbegebietes (§ 8 der Baunutzungsverordnung), Industriegebietes (§ 9 der Baunutzungsverordnung) oder Sondergebietes (§ 11 der Baunutzungsverordnung) liegt.

§ 15

Nutzungsfaktoren für Grundstücke mit sonstiger Nutzung

- (1) Für die Flächen nach § 13 Abs. 3 gilt als Nutzungsfaktor bei Grundstücken, die

1. auf Grund entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (zum Beispiel Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, 0,5;
2. im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) liegen oder wegen entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nur in anderer Weise nutzbar sind (zum Beispiel landwirtschaftliche Nutzung), wenn
 - a) sie ohne Bebauung sind, bei
 - aa) Waldbestand oder wirtschaftlich nutzbaren Wasserflächen, 0,0167;
 - bb) Nutzung als Grünland, Ackerland oder Gartenland, 0,0333;
 - cc) gewerblicher Nutzung (zum Beispiel Bodenabbau), 1,0;
 - b) sie in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbarer Weise genutzt werden (zum Beispiel Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten, Campingplätze ohne Bebauung), 0,5;
 - c) auf ihnen Wohnbebauung, landwirtschaftliche Hofstellen oder landwirtschaftliche Nebengebäude (zum Beispiel Feldscheunen) vorhanden sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt, mit Zuschlägen von je 0,5 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt Buchstabe a; 1,0;
 - d) sie als Campingplatz genutzt werden und eine Bebauung besteht, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt, mit Zuschlägen von je 0,5 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt Buchstabe b; 1,0;
 - e) sie gewerblich genutzt oder bebaut sind, für eine Teilfläche, die sich rechnerisch aus der Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl 0,2 ergibt, mit Zuschlägen von je 0,75 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, für die Restfläche gilt Buchstabe a; 1,5;
 - f) sie ganz oder teilweise im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 18 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs liegen, die von der Rechtsverordnung erfassten Teilflächen
 - aa) mit Baulichkeiten, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, mit Zuschlägen von je 0,75 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss; 1,5;
 - bb) mit sonstigen Baulichkeiten oder ohne Bebauung mit Zuschlägen von je 0,5 für das zweite und jedes weitere tatsächlich vorhandene Vollgeschoss, 1,0;

2132–4

für die Restfläche gilt Buchstabe a.

(2) Die Bestimmung des Vollgeschosses richtet sich nach § 14 Abs. 1. Der Nutzungsfaktor wird nach § 14 Abs. 2 und 4 errechnet.

§ 16

Gegenstände und Entstehen der Beitragspflichten

(1) Der Beitragspflicht unterliegen die Grundstücke, auf die der umlagefähige Aufwand nach § 12 zu verteilen ist, einschließlich der Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin.

(2) Die Beitragspflichten entstehen, wenn nach dem Abschluss der Arbeiten zur Erfüllung des Bauprogramms der Aufwand feststellbar ist.

(3) Ist das Bauprogramm geändert worden, so entstehen die Beitragspflichten, wenn das geänderte Bauprogramm erfüllt und der Aufwand feststellbar ist.

(4) Im Falle der Abschnittsbildung oder der Kostenspaltung entstehen die Beitragspflichten, wenn die Entscheidung nach § 5 oder § 6 vorliegt und der Aufwand nach dem Abschluss der Arbeiten in dem Abschnitt oder an der Teileinrichtung feststellbar ist. Die Verkehrsanlagen oder Teileinrichtungen müssen jedoch für die Beitragspflichtigen bereits nutzbar sein.

§ 17

Beitragsschuldner

(1) Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbetrags Eigentümers des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so tritt der Erbbauberechtigte an die Stelle des Eigentümers; ist das Grundstück mit einem dinglichen Recht zur baulichen Nutzung belastet, so tritt der Nutzungsberechtigte an die Stelle des Eigentümers. Bei Wohnungs- und Teileigentum oder Wohnungs- und Teilerbbaurecht sind die Eigentümer oder Erbbauberechtigten nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil oder Erbbaurechtsanteil Beitragsschuldner.

(2) Ist in dem nach § 16 maßgebenden Zeitpunkt das Land Berlin Eigentümer eines Grundstücks und ist das Grundstück nicht mit einem Erbbaurecht oder einem dinglichen Recht zur baulichen Nutzung belastet, gilt das Land Berlin insoweit als Beitragsschuldner; die Beitragsschuld gilt als nicht erloschen.

(3) Ist das Grundstück mit Rückübertragungsansprüchen belastet, so tritt der Verfügungsberechtigte an die Stelle des Eigentümers als Beitragsschuldner. § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes ist anzuwenden.

(4) Mehrere Beitragsschuldner sind Gesamtschuldner.

§ 18

Öffentliche Last

Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. § 17 Abs. 1 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

§ 19

Ungeklärte Eigentumsverhältnisse

Ist der Eigentümer eines ehemals staatlich verwalteten Grundstücks oder sein Aufenthalt nicht festzustellen, so ist die Erhebungsfrist bis zur Bestellung eines Vertreters nach § 11 b des Vermögensgesetzes gehemmt. **§ 33 des Erschließungsbeitragsgesetzes** ist entsprechend anzuwenden.

§ 20

Fälligkeit des Beitrags

Der Beitrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Beitragsbescheids fällig.

§ 21

Billigkeitsmaßnahmen

(1) Zur Vermeidung einer unbilligen Härte kann der Beitrag insgesamt, teilweise oder durch Bewilligung von Ratenzahlungen gestundet werden. Dem Antrag auf Stundung soll entsprochen werden, wenn die Zahlungsverpflichtung bei Fälligkeit für den Beitragspflichtigen eine in persönlichen wirtschaftlichen Gründen liegende unbillige Härte darstellen würde. Eine unbillige Härte im Sinne des Gesetzes liegt auch vor, wenn die Belastung wesentlich dazu beiträgt, dass eine Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des einzelnen Unternehmens oder eines Unternehmensteils oder einer Betriebsstätte droht. Die Stundung soll drei Jahre nicht überschreiten und wird zinslos gewährt. Einer Verlängerung der Stundung kann auf besonderen Antrag stattgegeben werden. Der Beitrag wird zinslos gestundet, solange Grundstücke als Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes genutzt werden.

(2) Es kann auch zugelassen werden, dass der Beitrag in Form einer Rente mit höchstens zehn Jahresleistungen zu zahlen ist. Der jeweilige Restbetrag ist mit mindestens 2 vom Hundert über dem Basiszinssatz nach § 247 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verzinsen. Eine vorzeitige Tilgung ist zulässig. Die Jahresleistungen stehen wiederkehrenden Leistungen im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung gleich.

(3) Von der Erhebung des Beitrags kann im Einzelfall ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung einer unbilligen Härte geboten ist. Bei mehrfach erschlossenen Grundstücken wird der Beitrag nur zu zwei Dritteln erhoben.

§ 22

Verfahren

Bei der Erhebung des Straßenausbaubeitrags sind die Vorschriften des Dritten Abschnitts des **Erschließungsbeitragsgesetzes** entsprechend anzuwenden.

§ 23

Ablösung

(1) Es kann vereinbart werden, dass ein Straßenausbaubeitrag vor dem Entstehen der Beitragspflicht abgelöst wird. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Beitrags im Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

(2) In dem Ablösungsvertrag sind die beitragsfähige Ausbaumaßnahme (§ 1) und die Grundstücksfläche, auf die sich der Ablösungsbetrag bezieht (§ 13), zu bezeichnen.

§ 24

Verwaltungsvorschriften

Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung erlässt die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.

§ 25

Übergangsvorschrift

Straßenausbaubeiträge werden erstmalig für die beitragsfähigen Ausbaumaßnahmen erhoben, bei denen die Beteiligung der Beitragspflichtigen nach § 3 Abs. 3 und das Ausschreibungsverfahren für die Bauleistungen nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen haben.

§ 26

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.