

Erschließungsbeiträge für bestehende Ortsstraßen - Übergangsregelung in Bayern

Für den Bau von Erschließungsanlagen im Sinne des Baugesetzbuchs erheben die Gemeinden in Bayern nach Artikel 5a Bayer. Kommunalabgabengesetz (KAG) Erschließungsbeiträge. Erschließungsanlagen sind öffentliche Straßen und Wege, Parkplätze, Grünanlagen und Lärmschutzanlagen.

Städte und Gemeinden legen Einzelheiten zur Beitragserhebung in einer Erschließungsbeitragsatzung fest.

Nach der Vorgabe des Baugesetzbuchs beträgt der Eigenanteil der Gemeinde 10 % der Kosten. Die Anlieger müssen also 90 % der Erschließungskosten tragen.

Wenn ein neues Wohngebiet oder Gewerbegebiet ausgewiesen wird, kalkuliert der Käufer eines Grundstücks die Erschließungskosten von vorneherein mit in die Baukosten ein. Wird das Grundstück von der Kommune erworben, sind die Erschließungskosten meistens schon im Kaufpreis inbegriffen.

Für die Anlieger werden Erschließungsbeiträge aber zu einer erheblichen finanziellen Belastung, wenn die Kommune bestehende Straßen erstmals endgültig herstellt. In diesem Falle handelt es sich nämlich nicht um eine Erneuerung oder Verbesserung einer bestehenden Straße, die nach der Abschaffung der Straßenausbaubeiträge nicht mehr abgerechnet werden kann. Vielmehr gilt eine solche Maßnahme als Ersterschließung.

Folgende Fallgestaltungen sind denkbar:

Fall 1: Eine bestehende Straße wird auf der gesamten Länge erstmals endgültig hergestellt.

Dies kann der Fall sein, wenn ein Bebauungsplan einen bestimmten Ausbaustandard festsetzt (z.B. beidseitiger Gehweg), bisher aber nur eine Fahrbahn vorhanden war. Denkbar ist auch, dass die Straße zwar geteert wurde, aber nicht über einen frostsicheren Unterbau verfügt oder keine Straßenentwässerungsanlage vorhanden ist.

Fall 2: Eine bestehende Straße, die nur auf einer Teilstrecke vollständig fertiggestellt wurde, wird nun auf der gesamten Länge fertig gebaut.

Beispielsweise kann eine Straße auf einer bestimmten Länge in voller Breite ausgebaut sein, während ein Teilstück nur einspurig befahrbar ist, beispielsweise weil bisher nur auf einer Straßenseite eine Bebauung möglich war. Denkbar ist auch, dass eine Teilstrecke bisher nur geschottert oder aus anderen Gründen unfertig war

Bisheriger Zustand



neuer Zustand



Fall 3: Eine vollständig ausgebaute Straße wird verlängert.

Ein solcher Fall kann gegeben sein, wenn an ein bestehendes Baugebiet ein weiteres Baugebiet hinzugefügt und eine bestehende Erschließungsstraße aus diesem Grund verlängert wird.



Um die oben beschriebenen finanziellen Auswirkungen für die Anlieger bestehender Straßen zu vermeiden, hat der Gesetzgeber im Jahr 2016 die bisherige Regelung für Bestandsstraßen erweitert: Konnten schon bisher sogenannte historische Straßen, die bereits im Juni 1961 vorhanden waren, bei einem Ausbau nach dem jetzigen Standard der Erschließungsbeitragsatzung nicht mehr abgerechnet werden, gilt dies zukünftig auch für Straßen, bei denen seit dem Beginn der erstmaligen technischen Herstellung mindestens 25 Jahre vergangen sind.

Diese Regelung tritt allerdings erst am 1. April 2021 in Kraft.

Entsteht vor dem 1.4.2021 eine Beitragspflicht nach der Erschließungsbeitragsatzung, sind die Anlieger beitragspflichtig. Die Beitragspflicht entsteht, wenn die Erschließungsanlage bis zu diesem Datum endgültig hergestellt ist. Dazu ist erforderlich, dass nicht nur die Bauarbeiten abgeschlossen sind, sondern auch die letzte Unternehmerrechnung bei der Kommune eingegangen ist.

Lösung Fall 1:

In einem ersten Schritt ist zu prüfen, ob es sich bei der betreffenden Straße um eine **historische Straße** handelt. Diese Voraussetzung ist gegeben, wenn die Straße am 30.6.1961 schon vorhanden war und bereits damals den geltenden landesrechtlichen und örtlichen straßenbaurechtlichen Vorschriften entsprochen hat. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs war es jedenfalls in den 1950er Jahren auch in kleineren ländlichen Gemeinden üblich, dass eine durchgehende, gezielte und funktionierende Ableitung des Straßenoberflächenwassers vorhanden war (BayVGH v. 15.11.2018 - 6 ZB 18.1516).

Vor allem in größeren Kommunen gab es damals auch schon Erschließungsbeitragsatzungen, die definiert haben, wann eine Straße endgültig hergestellt war.

Wurde die Straße hingegen nach dem 30.6.1961 errichtet, ist zu prüfen, ob sie älter als 25 Jahre ist. Im Einzelfall kann es fraglich sein, wann mit der erstmaligen technischen Herstellung begonnen wurde. So wird in einem Rundschreiben des Bayerischen Innenministeriums (IMS v. 8.3.2016) der Fall geschildert, dass an einem Feldweg außerhalb der geschlossenen Ortslage schon in den 1950er Jahren Wohnhäuser errichtet wurden. Dieser Feldweg wurde nach und nach ausgebessert und soll nun nach heutigem Standard ausgebaut werden.

In diesem Falle hat die Kommune in der Vergangenheit nicht zielgerichtet mit der endgültigen Herstellung begonnen. Die bloße Ausbesserung des Feldweges ist nicht als Beginn einer erstmaligen technischen Herstellung im Sinne des Art. 5a Abs. 7 S. 2 KAG anzusehen.

Lösung Fall 2

Beim Fertigbau einer bestehenden Straße ist zu prüfen, ob es sich bei dem ausgebauten Teilstück und dem nicht ausgebauten Teilstück um eine einzige **Erschließungsanlage** oder zwei selbstständige Erschließungsanlagen handelt. Wie weit eine einzelne Erschließungsanlage reicht und wo eine andere Straße beginnt, bestimmt sich nach dem Gesamteindruck, die die jeweiligen örtlichen Verhältnisse einem „unbefangenen Beobachter“ vermitteln. Auf den Straßennamen, auf Grundstücksgrenzen oder auf den zeitlichen Ablauf von Planung und Bau kommt es nicht entscheidend an, sondern ausschlaggebend sind die Straßenführung, die Straßenlänge, die Straßenbreite und die Straßenausstattung (vgl. BayVGH v. 30.6.2011 - 6 B 08.369).

Wenn das noch nicht ausgebaute Teilstück eine eigene Erschließungsanlage ist, können die Anlieger des ausgebauten Teilstücks nicht mehr herangezogen werden.

Das gleiche gilt, wenn die Gemeinde bei einer einheitlichen Erschließungsanlage mit unterschiedlichem Ausbaustandard bei Beginn des Straßenbaus wirksam **Erschließungsabschnitte** gebildet hat. Für eine wirksame Abschnittsbildung müssen sich aber stichhaltige Belege finden, beispielsweise ein Gemeinderatsbeschluss oder eine sonstige dokumentierte Ermessensentscheidung der Gemeindeverwaltung (BayVGH v. 13.4.2017 - 6 B 16.2125). Hat die Gemeinde wirksam Erschließungsabschnitte gebildet, können für die Fertigstellung eines Abschnittes auch nur die Anlieger dieses Abschnittes zu einem Erschließungsbeitrag herangezogen werden.

Lösung Fall 3

Wird eine bestehende Erschließungsanlage verlängert, ohne dass das neue Teilstück in irgendeiner Weise bereits vorhanden war, handelt es sich immer um eine selbstständige Erschließungsanlage, die selbstständig abgerechnet werden muss. Das gilt auch dann, wenn das fehlende Teilstück in einem Bebauungsplan schon seit längerem festgesetzt ist (BayVGH v. 22.7.2011 - 6 B 08.1935).

Dr. Bernd Söhnlein
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Ringstr. 7
92318 Neumarkt i.d.OPf.
Tel.: 09181 / 51 00 39
Fax: 09181 / 51 03 79
eMail: info@ra-kanzlei-soehnlein.de