

Erhebung von Straßenausbaubeiträgen (in Bayern) am Beispiel der Stadt Immenstadt

IMMENSTADT, 15.12.2016

Aktuelle Rechtsprechung

Auszug aus dem **Schreiben der Landesrechtsanwaltschaft Bayern zum Verfahren**
Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 09.11.2016, Az. 6 B 15.2732

*„In der bayernweit bedeutsamen Entscheidung hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) entschieden, dass die Gemeinden **grundsätzlich zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen verpflichtet sind und nur, wenn besondere Umstände vorliegen, davon absehen dürfen**. Ausgangspunkt war eine rechtsaufsichtliche Beanstandung des Landratsamts München. Es beanstandete die Aufhebung der Straßenausbaubeitragssatzung durch die **Gemeinde Hohenbrunn**.“*

Haltung der übergeordneten Behörden

Auszüge aus dem **Schreiben der Rechtsaufsicht/ LR Oberallgäu**
Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 09.11.2016, Az. 6 B 15.2732

*„Mit Blick darauf, dass Kredite gemäß Art. 62 Abs. 3 GO an der letzten Rangstelle der gemeindlichen Einnahmequellen stehen, **scheidet bei einem defizitären Haushalt der Verzicht auf eine Straßenausbaubeitragssatzung von vorneherein aus.**“*

*„(...) dass mit der Übersendung des Urteils **keinerlei Maßnahmen verbunden sind.** Die Entscheidung, wie das Landratsamt Oberallgäu als Rechtsaufsichtsbehörde mit der Umsetzung des Urteils umgeht, **ist eine politische Entscheidung,** die ausschließlich Herr Landrat Klotz zu gegebener Zeit treffen wird.“*

„Möglichkeiten“ zur Beteiligung der Bürger an Investitionsmaßnahmen im Bereich Straßenausbaumaßnahmen

- 1) Erlass einer **Straßenausbaubeitragssatzung**
- 2) Beteiligung der Bürger in Form eines angepassten **Grundsteuermodells**

Erlass einer Straßenausbaubeitrags- satzung

Straßenausbaubeitrag(ssatzung)

- den Kommunen wurde schon seit langem durch das Kommunale Abgabengesetz (KAG) die Möglichkeit eingeräumt, die Bürger bzw. Unternehmen **an den Kosten von Straßensanierungsmaßnahmen** zu beteiligen
- am 1. April 2016 ist die letzte KAG-Novelle, die sich insbesondere mit der Reform des Erschließungs- und Straßenausbaubeitrags auseinandersetzt, in weiten Teilen in Kraft getreten
- weiterhin gilt: soweit vertretbar und geboten sind die Gemeinden gehalten, vorrangig auf Einnahmen aus besonderen Entgelten zurückzugreifen. **Steuereinnahmen sind nachrangig!**
- gem. Muster Satzung „Bayerischer Städtetag“ liegt der auf die Anlieger umlegbare Teil zwischen 30 und 80 % (je nach Straßenkategorie)

Erlass einer Straßenausbaubeitragssatzung

- Beteiligung der Anlieger/ Eigentümer erfolgt für die (...) Verbesserung oder Erneuerung öffentlicher Einrichtungen – eine tatsächliche Inanspruchnahme ist jedoch nicht nötig
- wird erstmals eine Straßenausbaubeitragssatzung erlassen, führt § 10 Abs. 2 (Mustersatzung) in Verbindung mit Art. 5 Abs. 8 KAG dazu, dass für abgeschlossene beitragsfähige Ausbaumaßnahmen bis zu 20 Jahre vor Inkrafttreten dieser Satzung Beitragsansprüche mit Inkrafttreten der Satzung entstehen
- ist diese Rechtsfolge nicht erwünscht, so ist umzuformulieren wie folgt:
„Diese Satzung findet keine Anwendung auf im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits abgeschlossene Maßnahmen“
- Rückwirkende Erhebung: gem. Art. 5 Abs. 8 KAG; Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 b) bb) i.V.m. Art 19 Abs. 1 KAG

➔ **20 Jahre möglich – siehe Beispiel Stadt Ebermannstadt**

„Die Stadt ist mit 22,3 Millionen Euro verschuldet. Deshalb wird sie jetzt vom Landratsamt dazu genötigt, eine „Sabs“ einzuführen, rückwirkend für 20 Jahre.“

Folgen einer Straßenausbaubeitragssatzung

Rückwirkende Erhebung von Straßenausbaubeiträgen

- sollte die Stadt Immenstadt i. Allgäu wie z. Bsp. die Stadt Ebermannstadt zur rückwirkenden Erhebung angehalten werden, würden folgende, bereits abgeschlossene Maßnahmen, abgerechnet werden:

Rieder Steige, Julius-Kunert-Straße, Liststraße, Am Ergel,...

Künftige umlagefähige Straßenbaumaßnahmen

- die künftigen, umlagefähigen Straßenausbaumaßnahmen orientieren sich am Investitionsplan der Stadt Immenstadt i. Allgäu, der sich aus der aktuellen [Zustandsgrafik „Straßen“](#) ableitet

Zustandsgrafik – Innenstadt

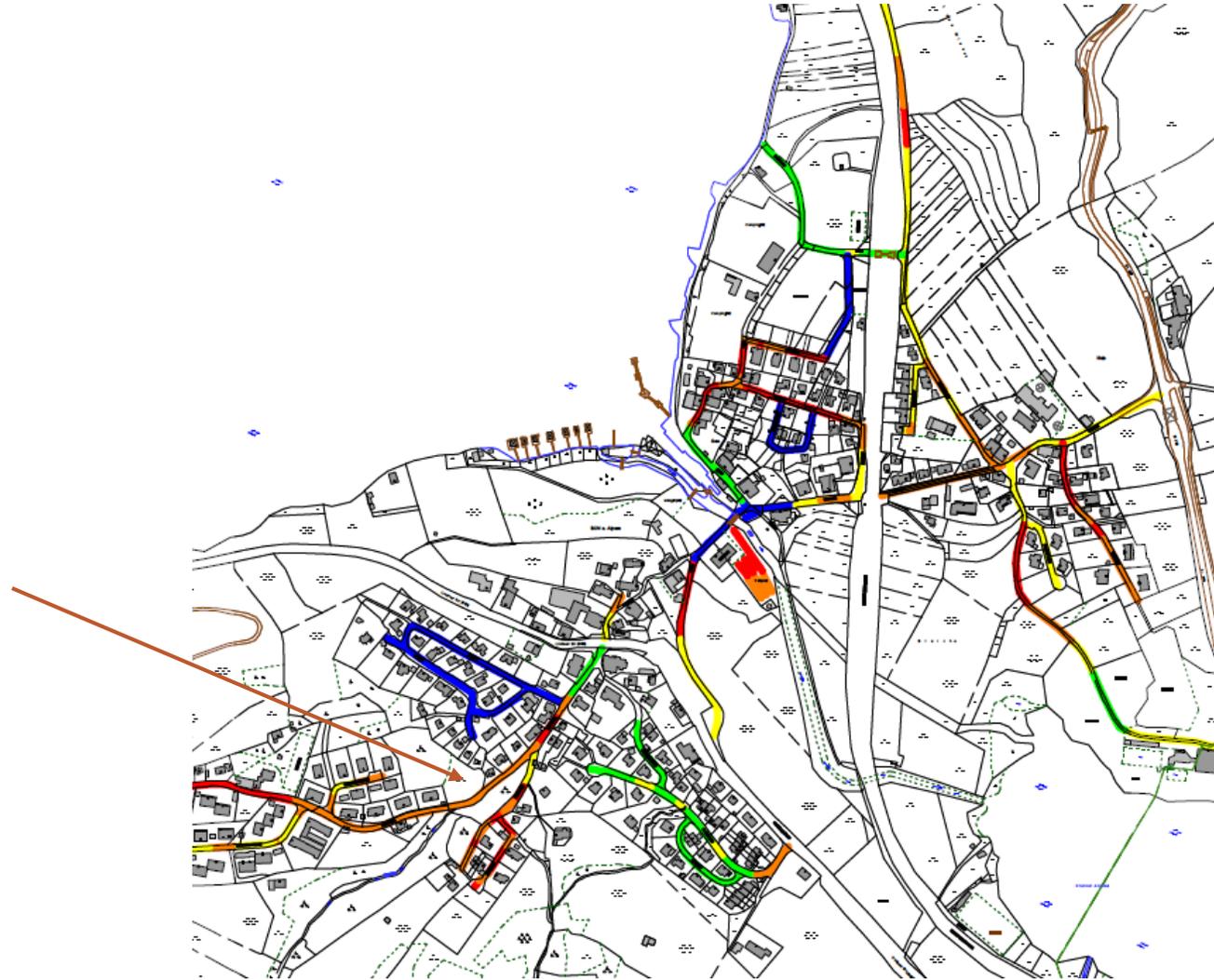


Ableitend aus der Zustandsgrafik sind folgende Straßenausbaumaßnahmen im Stadtgebiet ab 2017 vorgesehen:

- Flurstraße
- Mittagstr./Stuibenstr.
- Bahnhofstraße
- Adolph-/Edmund-Probst-Straße
- ...

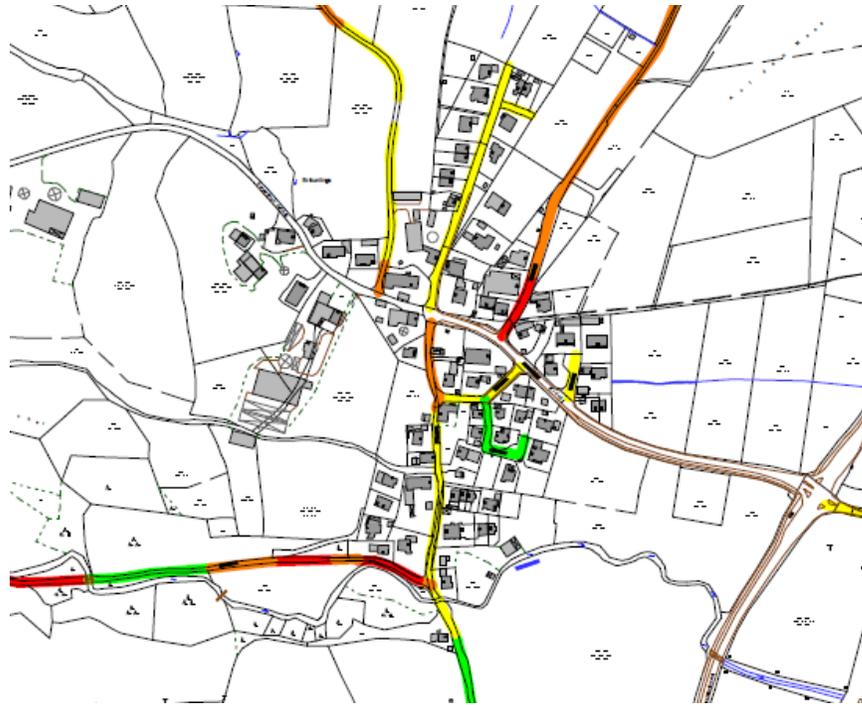
Zustandsgrafik – Ortsteile

Ortsteil Bühl;
zurückliegende
Maßnahme:
Rieder Steige

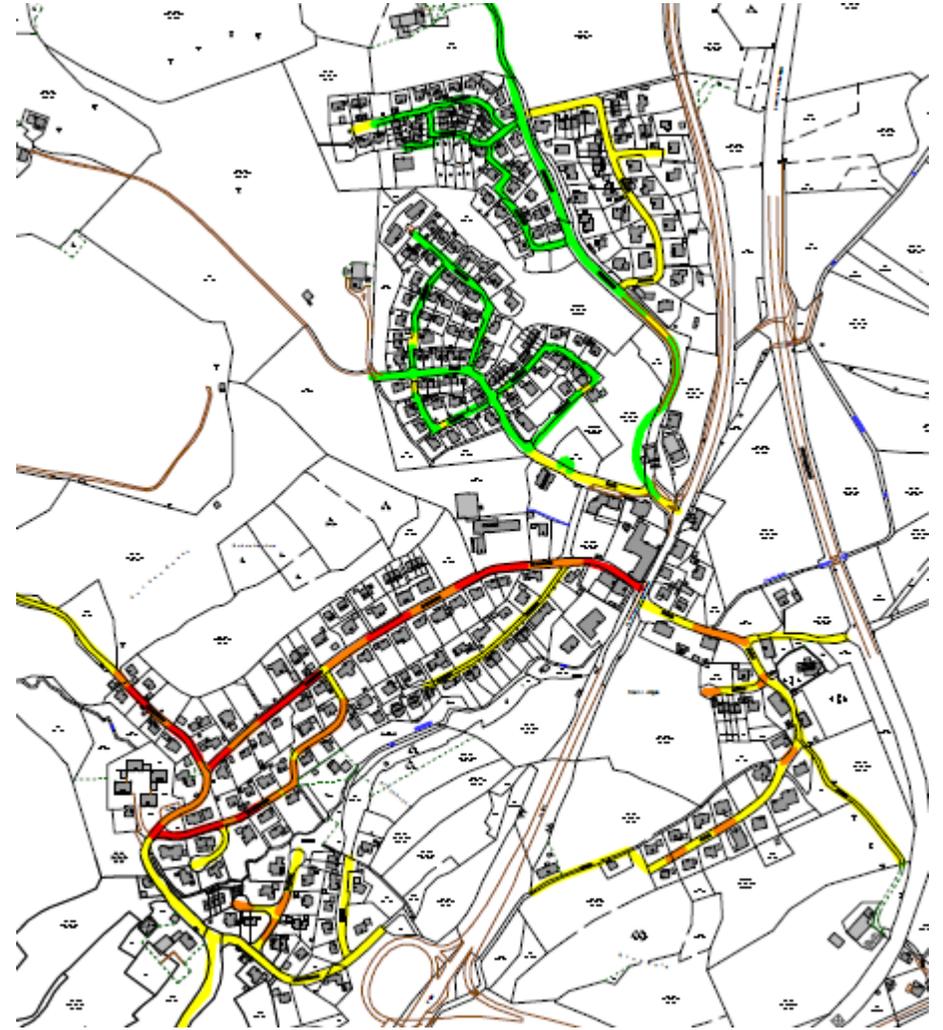


Zustandsgrafik – Ortsteile

Ortsteil
Bräunlings



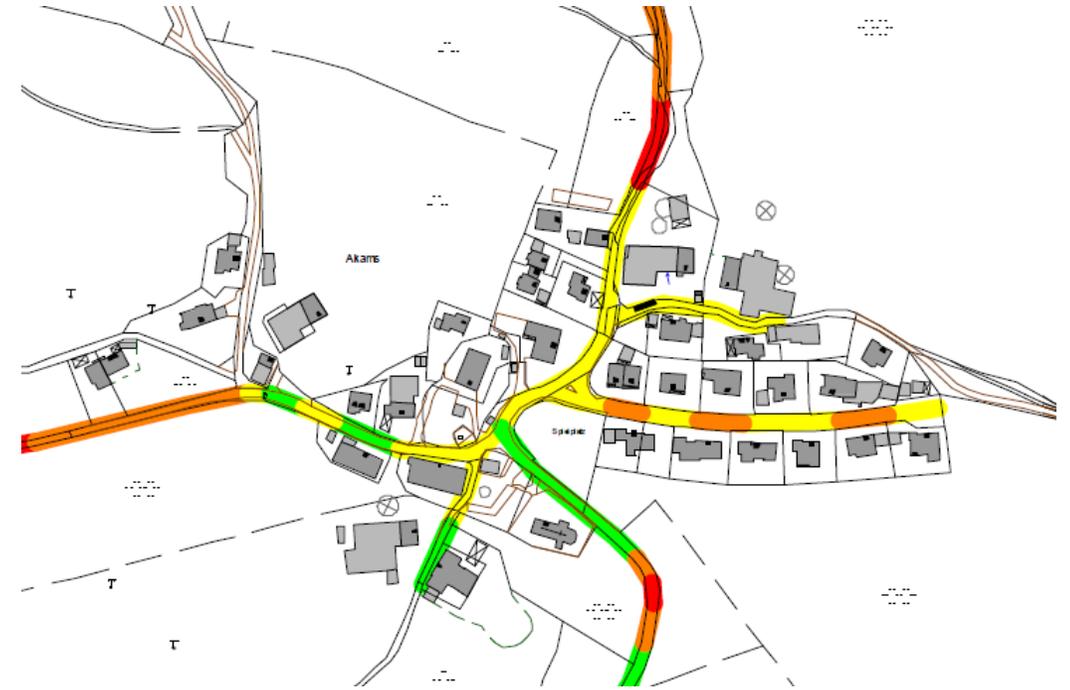
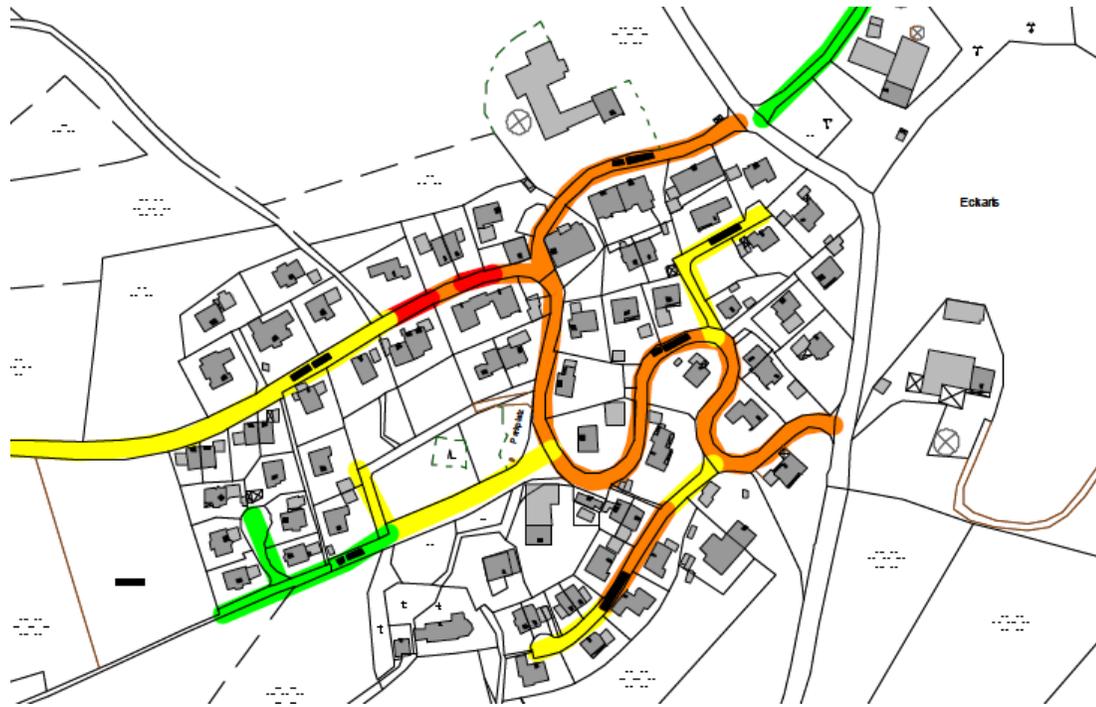
Ortsteil
Stein



Zustandsgrafik – Ortsteile

Ortsteil
Eckarts

Ortsteil
Akams



Zustandsgrafik – Ortsteile

Ortsteil
Diepolz



Straßenkategorien

1. **Anliegerstraßen:** Straßen, die ganz überwiegend der Erschließung der Grundstücke dienen.
2. **Haupterschließungsstraßen:** Straßen, die der Erschließung von Grundstücken und gleichzeitig dem durchgehenden innerörtlichen Verkehr dienen und nicht Hauptverkehrsstraßen sind.
3. **Hauptverkehrsstraßen:** Straßen, die ganz überwiegend dem durchgehenden innerörtlichen und/oder überörtlichen Durchgangsverkehr dienen.

Beispielrechnung – Flurstraße

- das Projekt „Sanierung Flurstraße“ soll unter Bezug von Fördermitteln (im Rahmen des ISEK Südstadt) in 2017 realisiert werden



- **Kosten der Ausführung** (inkl. städtebaulichen Mehraufwand) betragen gem. Kostenberechnung: 938.000,00 €
- **Ermittlung Beitragsfähiger Aufwand:** Erneuerung der Straße, zusätzliche Teileinrichtungen (z. Bsp. Parkstreifen, Gehweg,...) Verbesserung der Straßenbeleuchtung (z. Bsp. Einsatz v. LED, die Erweiterung): 505.000,00 €*
- **Umgang mit Fördermitteln:** PRÜFUNG, ob Fördermittel zwangsläufig den (umlagefähigen) Aufwand vermindert und damit die Beitragspflichten der Anlieger. Das wäre nur bei solchen Zuwendungen der Fall, die ihrer Zweckbestimmung nach nicht allein den Gemeindeanteil am beitragsfähigen Aufwand reduzieren, sondern – auch – den Beitragspflichtigen zugutekommen, also zugleich den Anliegeranteil senken sollen
(in der Beispielrechnung wird dieser Part der Einfachheit halber übersprungen)
- **Umlagefähiger Aufwand:** es gilt den Gemeindeanteil laut Satzung zu ermitteln; dies geschieht anhand der Straßenkategorisierung: hier – Anliegerstraße, lt. Mustersatzung beträgt der Gemeindeanteil: 20 % (101.000,00 €)
Das entspricht einem umlagefähiger Aufwand: 404.000,00 €

* lediglich Straßenbaukosten aus Kostenberechnung

- Verteilung des umlagefähigen Aufwand: Für die Flurstraße gilt Nr. 2!
 - 1) bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der ermittelte Aufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets nach den Grundstücksflächen verteilt
 - 2) Ist in einem Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der ermittelte Aufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets nach den Grundstücksflächen, vervielfacht mit einem Nutzungsfaktor, verteilt, der im Einzelnen beträgt: 1 Vollgeschoss 1,0, jedes weitere um 0,3 erhöht
Sonderfälle gem. Mustersatzung werden im Rahmen dieser Berechnung nicht betrachtet!

- Ermittlung der sog. Gewichteten Flächen gem. Nr. 2/ Berechnung
Betrachtung des Abrechnungsgebietes, vorhandene Bebauung, mögliche Bebaubarkeit,...



Fl.Nr.	Fläche	Vollgeschosse	Faktor	Gewichtete Fläche	€/qm	Anteil
531/11	419	2	1,3	544,7	27,0173	14.716,31 €
531/5	383	2	1,3	497,9	27,0173	13.451,90 €
531/10	416	2	1,3	540,8	27,0173	14.610,94 €
531/4	385	2	1,3	500,5	27,0173	13.522,14 €
531/9	407	2	1,3	529,1	27,0173	14.294,84 €
531/3	393	2	1,3	510,9	27,0173	13.803,12 €
531/8	400	2	1,3	520	27,0173	14.048,98 €
531/2	402	2	1,3	522,6	27,0173	14.119,22 €
838/3	482	2	1,3	626,6	27,0173	16.929,02 €
538/1	450	2	1,3	585	27,0173	15.805,10 €
531/6	1859	4	1,9	3532,1	27,0173	95.427,69 €
497/1	729	2	1,3	947,7	27,0173	25.604,26 €
497/2	464	2	1,3	603,2	27,0173	16.296,82 €
539	57,55	0	5%	57,55	27,0173	1.554,84 €
538	159,05	0	5%	159,05	27,0173	4.297,10 €
535	402	2	1,3	522,6	27,0173	14.119,22 €
535/7	400	2	1,3	520	27,0173	14.048,98 €
535/1	423	2	1,3	549,9	27,0173	14.856,80 €
535/4	419	2	1,3	544,7	27,0173	14.716,31 €
535/2	418	2	1,3	543,4	27,0173	14.681,18 €
535/5	419	2	1,3	544,7	27,0173	14.716,31 €
535/3	416	2	1,3	540,8	27,0173	14.610,94 €
535/6	392	2	1,3	509,6	27,0173	13.768,00 €
	10.694,60			14.953,40		404.000,00 €

404.000,00 € /
14953,40 qm=

~ 27,02 €/qm

Beispielrechnung – Bahnhofstraße

- das Projekt „Sanierung Bahnhofstraße“ soll unter Bezug von Fördermitteln in 2017 weitervoran getrieben werden



- **Kosten der Ausführung** (inkl. städtebaulichen Mehraufwand) betragen gem. Kostenberechnung: ~ 1.500.000,00 €
- **Ermittlung Beitragsfähiger Aufwand:** Erneuerung der Straße, zusätzliche Teileinrichtungen (z. Bsp. Parkstreifen, Gehweg,...) Verbesserung der Straßenbeleuchtung (z. Bsp. Einsatz v. LED, die Erweiterung): 1.214.216,50 €*
- **Umgang mit Fördermitteln/ „Luxusausbau“:**

1.214.216,50 €	Summe aller Rechnungen
- 255.850,00 €	(Förderung)
- 350.000,00 €	(Abzug „Luxusvariante“)
<u>608.366,65 €</u>	Beitragsfähiger Aufwand
- **Umlagefähiger Aufwand:** es gilt den Gemeindeanteil laut Satzung zu ermitteln; dies geschieht anhand der Straßenkategorisierung: hier – Anliegerstraße, lt. Mustersatzung beträgt der Gemeindeanteil: 20 % (121.673,33 €)
Das entspricht einem umlagefähiger Aufwand: 486.693,32 €

* lediglich Straßenbaukosten aus Kostenschätzung

- Verteilung des umlagefähigen Aufwand: Für die Bahnhofstraße gilt Nr. 2!
 - 1) bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der ermittelte Aufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets nach den Grundstücksflächen verteilt
 - 2) Ist in einem Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der ermittelte Aufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets nach den Grundstücksflächen, vervielfacht mit einem Nutzungsfaktor, verteilt, der im Einzelnen beträgt: 1 Vollgeschoss 1,0, jedes weitere um 0,3 erhöht
Sonderfälle gem. Mustersatzung werden im Rahmen dieser Berechnung nicht betrachtet!

Fl.Nr.	Fläche	Vollgeschosse	Faktor	gewichtete Fläche	€/qm	Anteil
787/15	2.075	3	1,6	3.320	23,89746193	79.339,57 €
115	890	3	1,6	1.424	23,89746193	34.029,99 €
114	274	2	1,3	356	23,89746193	8.512,28 €
113	179	2	1,3	233	23,89746193	5.560,94 €
112	370	2	1,3	481	23,89746193	11.494,68 €
110	652	3	1,6	1.043	23,89746193	24.929,83 €
129	244	3	1,6	390	23,89746193	9.329,57 €
137	361	3	1,6	578	23,89746193	13.803,17 €
137/1	229	3	1,6	366	23,89746193	8.756,03 €
141	478	2	1,3	621	23,89746193	14.849,88 €
143	930	2	1,3	1.209	23,89746193	28.892,03 €
126/10	36	2	1,3	47	23,89746193	1.118,40 €
126	637	2	1,3	828	23,89746193	19.789,49 €
125	423	2	1,3	550	23,89746193	13.141,21 €
125/2	355	2	1,3	462	23,89746193	11.028,68 €
124	286	2	1,3	372	23,89746193	8.885,08 €
118	531	3	1,6	850	23,89746193	20.303,28 €
121	370	3	1,6	592	23,89746193	14.147,30 €
117/2	1.026	3	1,6	1.642	23,89746193	39.230,07 €
117	426	4	1,9	809	23,89746193	19.342,61 €
116	80	4	1,9	152	23,89746193	3.632,41 €
116/1	381	4	1,9	724	23,89746193	17.299,37 €
116/2	1.746	4	1,9	3.317	23,89746193	79.277,44 €
	12.979			20.366		486.693,32 €

486.693,32 € /
20.366 qm=

~ 23,90 €/qm

Beteiligung der Bürger in Form eines angepassten Grundsteuermodells

Grundgedanken und Vorteil eines Grundsteuermodells

1. Grundsatz der Gleichbehandlung

Die Anlieger einer Straßen werden direkt mit der Erneuerung / Verbesserung mittels Beitragserhebung belastet. Die tatsächlichen Nutzer dieser Anlagen entgehen einer Beitragserhebung. Im Rahmen der Grundsteuer werden beide Personengruppen entsprechend veranlagt.

2. Unterhaltung Straßen

Der laufende Unterhaltungsaufwand für Straßen wird ebenfalls über die allgemeinen Steuern finanziert. Die Ausgaben stünden somit den Einnahmen im Verwaltungshaushalt gegenüber.

3. Verwaltungsaufwand

Die Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes einer Straßenausbaumaßnahme verursacht erheblichen Verwaltungsaufwand bei der Kommune. Dieser Aufwand steht in keinem Verhältnis zur Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer.

4. Personenkreis „Mieter“

Die Umlage von Straßenausbaubeiträgen auf die Personengruppe „Mieter“ mittels Betriebskostenabrechnung ist für einen Vermieter/ Grundstückseigentümer rechtlich nicht möglich; an der Grundsteuer ist dieser Personenkreis jedoch zu beteiligen → Gleichbehandlung.

5. Problematik „Rückwirkende Erhebung“

In der Vergangenheit wurden alle Straßenausbaumaßnahmen über den allgemeinen Haushalt finanziert. Mit der Einführung einer SAB-Satzung würden Eigentümer zur Zahlung von Beiträgen angehalten werden, die in der Vergangenheit bereits entsprechend mitfinanziert haben (Steuermittel).

6. Bundes-, Landes- und Kreisstraßen

Im Rahmen der SAB-Satzung werden Anlieger an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen gar nicht oder nur zu einem geringen Anteil (kommunaler Gehweg/ kommunale Beleuchtung) zur Zahlung von Beiträgen herangezogen. Der jeweilige Straßenbaulastträger trägt die Kosten für die Straßenausbaubeitragsmaßnahme auf seinem Grund für sich allein (Bund, Land, Kreis). Dieser Vorteilsnahme kann im Rahmen des Grundsteuermodells entsprechend entgegengewirkt werden.

7. „Sozialverträglichkeit“

Die Verteilung der Last auf alle!

Diese Form der Belastung des Bürgers, kann nur durch Anwendung eines angepassten Grundsteuermodells Rechnung getragen werden.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!
