



## **Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge**

Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge werden von Grundstückseigentümern abverlangt, deren Grundstücke durch die Inanspruchnahme der Anlage besondere Vorteile haben können. Erschließungsbeiträge werden dabei für die erstmalige Herstellung einer Anlage, Straßenausbaubeiträge für die Verbesserung oder Erneuerung der Straße festgesetzt.

Beitragspflichtig sind dabei die Grundstücke, die von der Anlage erschlossen sind, d. h. die Straße muss vom Grundstück aus nutzbar sein. Dies ist unproblematisch dann gegeben, wenn das Grundstück direkt an die Straße grenzt. Probleme treten dann auf, wenn das Grundstück nicht direkt an der Straße liegt, sondern nur über ein anderes Grundstück befahrbar ist. Für die sog. Hinterliegergrundstücke hat die Rechtsprechung spezielle Voraussetzungen entwickelt, wann diese der Beitragspflicht unterliegen, hier empfiehlt sich eine Beratung durch einen spezialisierten Rechtsanwalt im Einzelfall.

Auch wenn das Grundstück von der Straße nicht befahrbar ist, können Probleme mit der Beitragspflicht entstehen. Solche Hindernisse können tatsächlicher Art sein (z. B. Geländerunterschied) oder rechtlicher Art (Gründstreifen im fremden Eigentum). In solchen Fällen wird auf den Einzelfall abgestellt und darauf geachtet, mit welchem Aufwand das Hindernis beseitigt werden könnte.

Liegt ein Grundstück an mehreren Straßen gleichzeitig an, so ist es für jede einzelne Anlage beitragspflichtig (Einzelbetrachtung). Meist sehen die Gemeinden in den Satzungen jedoch sog. Eckgrundstücksermäßigungen an, wonach das Grundstück nicht der vollen Veranlagung unterliegt.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Feststellung ob ein Grundstück beitragspflichtig ist oder sogar weitere Grundstücke in die Verteilung aufgenommen werden müssten, erhebliche Auswirkung auf den Beitragssatz haben können. Bei einem begründeten Widerspruch gegen unberechtigte Beitragsforderungen lassen sich erhebliche Summen sparen.

### **Nicht alle Aufwendungen der Straße dürfen auf die Anlieger umgelegt werden**

Bei den Beiträgen für Straßen werden die Kosten, sog. beitragsfähiger Aufwand auf die beitragspflichtigen Grundstücksflächen verteilt. Wichtig für den Betroffenen ist die Frage, welche Kosten überhaupt in die Beitragsberechnung einfließen dürfen. Dies hat enorme Auswirkungen auf die Beitragsbelastung.

Zunächst ist in der jeweiligen Satzung festgelegt, welche Kosten auf die Anlieger umgelegt werden dürfen. Dennoch ist die Umlagefähigkeit einiger Positionen immer wieder streitig. Zu den beitragsfähigen Kosten gehört beispielsweise der Aufwand für den Erwerb und die Freilegung der Straßenfläche. Weiterhin gehören hierzu auch Kosten für die Planung und Herstellung bzw. Erneuerung der Straße selbst. Die Gemeinde darf keine völlig außer Verhältnis zum Zweck stehenden Materialien auf Kosten der Anlieger einbauen lassen. Hierzu ist umfangreiche Rechtsprechung ergangen. Hier bedarf es einer Prüfung inwieweit das verbaute Material nach dem Stand der Technik notwendig war. Auch die Straßenbeleuchtung ist dem Beitragsfähigen Aufwand zuzurechnen.

Ein Problem stellt meist die Straßenentwässerung dar, meist werden die Arbeiten im Zusammenhang mit der Herstellung der sonstigen Entwässerungseinrichtungen durchgeführt. Hier bedarf es einer Prüfung welcher Teil der Kosten tatsächlich auf die Straße entfällt, es ist nicht zulässig, die gesamten

Kanalisationkosten über Straßenbeiträge zu refinanzieren. Auch Finanzierungskosten oder Grünanlagen können teilweise umgelegt werden, jedoch ist dies nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, hier ist die Kenntnis der einschlägigen Rechtsprechung notwendig. Die Praxis zeigt, dass teilweise viel zu hoher beitragsfähiger Aufwand auf die Grundstückseigentümer umgelegt wird, so dass im Ergebnis teilweise Einrichtungen mitfinanziert werden, die beispielsweise von der Gemeinde selbst getragen werden müssten.

### **persönliche Beitragspflicht und Verjährung**

Teilweise verwundert es die Betroffenen, sie erhalten einen Beitragsbescheid für ein Grundstück, das sie schon längst verkauft haben. Dies kommt deshalb, weil die Beitragspflicht mit Abschluss der Maßnahme entsteht und es darauf ankommt, wer zum Zeitpunkt des Entstehens Eigentümer des Grundstücks war. Wird ein Grundstück nach entstandener Beitragspflicht veräußert, ist Beitragsschuldner trotzdem der (ehemalige) Eigentümer. Insoweit empfehlen sich Regelungen im Kaufvertrag, dass wenigstens privatrechtlich der Käufer den geforderten Betrag zu erstatten hat. Gegenüber der Gemeinde bleibt der ehemalige Eigentümer der Beitragsschuldner.

Auch kann der Fall eintreten, wonach der Erwerber ein günstiges Grundstück kauft und dann überrascht gleich einen Beitragsbescheid erhält. War die Anlage noch nicht endgültig hergestellt und ist die Beitragspflicht erst nach Eintragung ins Grundbuch entstanden, so muss der neue Eigentümer den Beitrag entrichten. Auch insoweit empfehlen sich Regelungen im Kaufvertrag, denn die Beitragsbelastungen sind meist sehr hoch.

Die Gemeinde muss nach Abschluss der Maßnahme nicht sofort abrechnen, sondern hat in der Regel vier Jahre Zeit bis Verjährung eintritt. Hierzu muss die Anlage aber endgültig hergestellt sein. Auch wenn die Straße befahrbar ist, kann es beispielsweise an der Straßenbeleuchtung oder einem im Grundbuch abgeschlossenen Erwerb fehlen. Dies kann das Anlaufen der Verjährungsfrist hemmen. Voraussetzung ist auch immer eine gültige Beitragssatzung. Das Bundesverfassungsgericht hat allerdings die Praxis in Bayern für verfassungswidrig erklärt wonach die Gemeinde durch immer wieder aufgestellte ungültige Satzungen die Verjährungsfrist „ewig“ hinausschieben konnte. Insbesondere der Vertrauensschutz steht dem entgegen. Ist ein Beitragsbescheid ergangen, so empfiehlt sich auch eine Prüfung, wann die Beitragspflicht entstanden ist und ob die Forderung ggf. verjährt ist.

### **Anfechtungsmöglichkeiten – so kann man sich wehren**

Als Betroffener ist man meist verärgert, wenn ein Beitragsbescheid über einen Betrag von mehreren Tausend Euro ins Haus flattert, erst Recht wenn dies überraschend kommt.

Gegen behördliches Handeln ist man als Bürger jedoch nicht rechtlos, sondern kann entsprechende Rechtsbehelfe einlegen. Hierzu ist im Bescheid meist eine Rechtsbehelfsbelehrung angegeben. Gegen einen Beitragsbescheid sollte ein Betroffener einen Widerspruch einlegen. Beispielsweise in Bayern ist es möglich, auch gleich Klage vor dem Verwaltungsgericht zu erheben.

Der Widerspruch muss innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids bei der Behörde, die den Bescheid erlassen hat eingelegt werden. Empfehlenswert ist auch eine Widerspruchsbegründung, denn die Behörde überprüft den Bescheid auf Fehler, diese sollten der Behörde auch dargelegt werden.

Die Fehlerquellen im Beitragsrecht sind vielfältig. Beispielsweise kann schon die Satzung nichtig sein und der Bescheid wäre somit hinfällig. Auch ist es möglich, dass die Beitragsforderung bereits verjährt ist, so dass der Bescheid aufgehoben werden müsste. Auch sind Fehler denkbar, dass das Grundstück nicht beitragspflichtig ist, weil es von der Anlage gar keinen beitragspflichtigen Vorteil hat. Ebenso ist eine häufige Fehlerquelle, dass die Grundstücksfläche nicht richtig angesetzt wurde oder die beitragspflichtige Fläche fehlerhaft ist, weil beispielsweise die Anzahl der Vollgeschosse nicht richtig ermittelt wurde. Außerdem können auch Fehler in der Ermittlung des beitragspflichtigen Aufwands vorliegen, indem Anlageteile einbezogen wurden, die gar nicht abgerechnet werden dürfen. Schließlich liegt eine weitere Fehlerquelle darin, dass weitere Grundstücksflächen nicht in die Beitragsberechnung einbezogen wurden, so dass der Beitragssatz zu hoch angesetzt ist und sich die Beitragsschuld erheblich reduzieren kann.

In der Praxis stellt sich eine nicht unerhebliche Zahl der Bescheide als rechtswidrig dar, deshalb sollte eine genaue Prüfung durch einen auf Verwaltungsrecht, insbesondere Beitragsrecht spezialisierten Rechtsanwalt erfolgen.