

AKTENNOTIZ zum Erschließungsbeitragsrecht nach Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG

Hintergrund

Das Erschließungsbeitragsrecht nach dem Bundesbaugesetz trat am 30.06.1961 in Kraft. Die Altanlagenregelung nach Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG wurde am 08.03.2016 in das KAG eingefügt. Danach kann kein Erschließungsbeitrag mehr erhoben werden, wenn seit Beginn der erstmaligen technischen Herstellung 25 Jahre vergangen sind. Gemäß § 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes (GVBl. Nr. 3/2016, S. 36 ff.) tritt die Regelung am 01.04.2021 in Kraft. Die Kommunen erhalten dadurch eine Frist zur baulichen Fertigstellung unfertiger Anlagen, Abrechnung erstmalig endgültig hergestellter Anlagen und zur Erhebung ausstehender Erschließungsbeiträge.

Nach Ansicht des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration sind Gemeinden nicht rechtlich verpflichtet, technische Straßenbaumaßnahmen durchzuführen, um eine Abrechnung von Erschließungsbeiträgen zu ermöglichen (vgl. Pressemitteilung des Ministeriums vom 08.03.2019). Insofern hat die Gemeinde grundsätzlich mehrere Handlungsmöglichkeiten, je nachdem in welchem Stadium sich die einzelnen Anlagen befinden, ob eine endgültige Herstellung bis zum 01.04.2021 zeitlich möglich ist und die zu tätigen Investitionen wirtschaftlich sinnvoll sind.

Es liegt mithin im Ermessen der Gemeinde, eine de facto schon vor vielen Jahren erfolgte Erschließung heute noch fertigzustellen und abzurechnen oder darauf zu verzichten. Weitergehende Vorgaben an die Kommunen sind angesichts des kommunalen Selbstverwaltungsrechts insoweit nicht angezeigt. Eine abgewogene und nachvollziehbare Entscheidung der Gemeinde in diesen Fällen bietet aus Sicht des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration keinen Anlass für eine Beanstandung.

Im Rahmen der Beitragserhebung hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, in ihren Erschließungsbeitragssatzungen zu bestimmen, dass für die sog. Altanlagen Erschließungsbeiträge bis zu einem Drittel des zu erhebenden oder bereits erhobenen Beitrags erlassen werden, wenn die Beitragspflichten im Zeitraum vom 01.04.2012 bis 31.03.2021 entstehen. Die von den beiden Regierungsfractionen am 27.02.2019 angekündigte Ergänzung im KAG, wonach die Kommunen im Zeitraum 01.01.2018 bis 31.03.2021 entstandene Beitragspflichten auch vollständig erlassen können, sichert für die Kommunen einen großen Gestaltungsspielraum bezüglich der Altanlagen.

Anlagen in Pullach i. Isartal

Mit Inkrafttreten des Erschließungsbeitragsrechts wurde eine Feststellung dahingehend erforderlich, dass die Erschließungsstraßen im Gemeindegebiet als endgültig hergestellt gelten. Der Gemeinderat hat dies am 19.10.1982 beschlossen.

Die Abteilungen Bautechnik, Bauverwaltung und Finanzen haben die nach diesem Zeitpunkt erfolgten erstmaligen Erschließungen im Gemeindegebiet geprüft. Die Analyse ergab, dass folgende Anlagen erstmalig abgeschlossen wurden:

- Erschließung der **Richard-Wagner-Straße**
Der Gemeinderat hat sich mit dieser Anlage am 19.10.1982 befasst. Der Anlagenteil zwischen Pater-Rupert-Mayer-Straße und Parkstraße wurde per Beschluss als Abschnitt i.S.d. § 130 Abs. 2 Satz 1 BBauG und § 3 Abs. 2 der gemeindlichen Satzung über die Erschließungsbeiträge vom 13.11.1979 bestimmt. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wurde für diesen Abschnitt ermittelt und entsprechend § 5 der Satzung verteilt. Der Straßenabschnitt galt damit als endgültig hergestellt.
- Erschließung der **Wolfratshauer Straße** und **Parkstraße**
Die Widmung zur Ortsstraße erfolgte am 21.10.1983. Der Gemeinderat hat sich mit diesen Anlagen am 10.04.1984 befasst. Die Anlagenteile Wolfratshauer Straße zwischen Parkstraße und Pater-Rupert-Mayer-Straße sowie Parkstraße zwischen Wolfratshauer Straße und Anton-Köck-Straße wurden gemäß § 7 der gemeindlichen Satzung über die Erschließungsbeiträge als endgültig hergestellt bestimmt. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wurde für diese Abschnitte ermittelt und verteilt. Die Straßenabschnitte galten somit seit dem 28.12.1983 als endgültig hergestellt.
- Erschließung der **Franziskus-Festing-Straße** und der **Anton-Köck-Straße**
Der Gemeinderat hat sich mit diesen Anlagen am 17.12.1985 befasst. Die Franziskus-Festing-Straße wurde gemäß der gemeindlichen Satzung über die Erschließungsbeiträge als endgültig hergestellt bestimmt. Die Anton-Köck-Straße zwischen Gottfried-Winter-Straße und Pater-Rupert-Mayer-Straße wurde gemäß der gemeindlichen Satzung über die Erschließungsbeiträge als endgültig hergestellt bestimmt. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wurde für diese Abschnitte ermittelt und verteilt. Die Straßenabschnitte galten somit seit dem 09.09.1985 als endgültig hergestellt.
- Ausbau der **Zugspitzstraße**
Der Gemeinderat hat sich mit dieser Anlage am 03.04.2001 befasst. Mit den Firmen Sigma Grundstücks- und Verwaltungs-GmbH & Co Immobilien KG, Jota Grundstücks- und Verwaltungs GmbH, Linde Aktiengesellschaft wurde am 02.05.2001 ein Erschließungs- und Grundabtretungsvertrag geschlossen. Nach § 1 dieses Vertrags wurde die Erschließung nicht durch die Gemeinde durchgeführt, sondern auf die beteiligten Firmen übertragen und von diesen auf eigene Rechnung getragen. Erschließungsbeiträge waren somit nicht zu erheben.
- Erschließung der **Pater-Augustin-Rösch-Straße**
Mit der Galena Verwaltungsgesellschaft mbH & Co Vermietungs KG (Hannover Leasing) wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen. Anlage 4 dieses Vertrags regelt, dass die Galena Verwaltungsgesellschaft mbH & Co Vermietungs KG sämtliche Erschließungskosten trägt. Erschließungsbeiträge waren somit nicht zu erheben.

- Erschließung des Baugebiets **Seitnerfelder**
Mit der Bayerngrund Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungs-GmbH wurde am 20.12.2001 eine Ablösevereinbarung getroffen. Der gemäß § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit § 11 der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages (vom 29.05.1995) der Gemeinde festzusetzende Erschließungsbeitrag wurde vollständig abgelöst. Erschließungsbeiträge waren somit nicht zu erheben.
- Errichtung **Sondergebiet Edeka und Lidl**
Mit den Firmen Edeka Chiemgau eG und Lidl GmbH & Co. KG wurde am 18.04.2007 ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.27 „Sondergebiet Edeka“ geschlossen.
- Errichtung **Emil-Riedl-Weg**
Mit der LHI Leasing GmbH wurde am 18.09.2007 ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Weitere im rechtlichen Sinne „unfertige Anlagen“ existieren nicht.

Pullach i. Isartal, 26.07.2019

Peter Kotzur
(Leiter Bautechnik)

Jürgen Weiß
(Leiter Bauverwaltung)

André Schneider
(Leiter Finanzverwaltung)