

# Abendforum 09.12.2014

## Straßenausbau-Beiträge

**„Berechnungsmethoden für Straßenausbau-  
Beiträge für Haus- und Grundstückseigentümer“**



**Rechtsgrundlage:** bayerisches Kommunalabgabengesetz (KAG)

**in München:** Straßenausbaubeitragssatzung 235 vom 29. Juni 2004,  
zum 01.01.2005 in Kraft

**§ 4 Beitragsschuldner:** Eigentümer des Grundstückes zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld; mehrere Beitragspflichtige sind Gesamtschuldner. Bei WEGs sind die Eigentümer entsprechend ihres Miteigentumsanteils beitragspflichtig.

**§ 5 Beitragsfähiger Aufwand:**....Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung von Einrichtungen oder Teileinrichtungen und Anpassungsmaßnahmen;

- Fahrbahnen, Radwegen, Gehwegen, Mischflächen,
- Rinnen, Randsteine, Entwässerungsanlagen, Böschungen,
- Seitenstreifen, Begleitgrün, Straßenbeleuchtung

Die tatsächlich anfallenden Kosten sind beitragsfähiger Aufwand.

SZ vom 24.11.2014

## Anwohner sind die „Gekniffenen“

Nach Unterhaching nun auch Hohenbrunn: Weil das Landratsamt verlangt, dass die Straßenausbaubeitragssatzung angewandt wird, müssen Riemerlinger Bürger die Sanierung der Fahrbahnen vor ihren Grundstücken selbst bezahlen

VON STEFAN GALLER

**Hohenbrunn** – In Unterhaching müssen Anwohner für die Sanierung der Asphaltbeläge auf ihren Straßen bezahlen – und gehen deshalb gegen die Gemeinde auf die Barrikaden. In Hohenbrunn dagegen will die Verwaltung die Kosten für neue Fahr-

bahnbeläge selbst tragen und damit ihre Bürger entlasten – doch sie darf es nicht.

Wie das Verwaltungsgericht München zuletzt entschied, kann die Kommune nicht wie angedacht die Straßenausbaubeitragssatzung in Hohenbrunn außer Kraft setzen. Damit gaben die Juristen der Kommunalaufsicht im Landratsamt München Recht, die ein solches Außerkraftsetzen für rechtswidrig erachtet und im vergangenen Jahr aus diesem Grund die Genehmigung des Hohenbrunner Haushaltsplanes verweigert hatte. Hohenbrunn klagte an-

meinderat bereits 2009 beschlossen hatte, die genannten Straßen kostenfrei auszubauen. „Das wurde den Anwohnern ins Gesicht versprochen“, so der Geschäftsleiter. „Und jetzt sind sie die Gekniffenen.“

Dabei gereicht den Anliegern ihre eigene Gutmütigkeit nun zum Nachteil: Als die Verwaltung die Straßen angehen wollte, hatten sie selbst dazu geraten, zunächst dringendere Projekte, etwa die Sanierung der Grundschule Riemerling, voranzutreiben. Teure Bauvorhaben wie dieses trugen allerdings im Umkehrschluss dazu bei,

die Friedrich-Fröbel-Straße gezogen ist, dann trifft es ihn nun sehr hart.“

Aber die Hohenbrunner Entscheidungsträger geben nicht auf: „Noch haben wir nicht verloren. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig“, sagt Straßmair. Die Gemeindevertreter versuchen weiterhin durchzusetzen, dass die Bürger sich an den Sanierungen nicht beteiligen müssen: „Wir stellen dieses Urteil nun auf den Prüfstand“, so der Bürgermeister weiter. Fakt sei, dass alle Straßen in Riemerling von der öffentlichen Hand bezahlt worden sind, nur diese

Ramers  
sellscha  
einen z  
Doch sch  
ternehm  
de einer  
Triebzüg  
wohnerr  
Fraktion  
Perlach  
haben de  
warten s  
denken  
können,  
stellt: Da  
zirksaus  
tig über  
Ausku  
insbesor  
Werksta  
und Aus  
dung vor  
hof. Ferr

VG München: Kommune (Hohenbrunn) kann Beitragssatzung nicht außer Kraft setzen!

Begründung: Hohenbrunn verfügt nicht über ausreichende finanzielle Mittel, um die Bürger zu entlasten.

### Beispiele für nicht beitragsfähige Maßnahmen:

- lediglich abfräsen der Verschleißschicht und aufbringen einer Schicht gleicher Stärke,
- Erneuerung eines Gehweges; gleichzeitig aber eine Verschmälerung, so dass er funktionell nicht mehr genutzt werden kann,
- sind Bürgersteige erst 10 bis 20 Jahre alt, ist ihre übliche Nutzungsdauer nicht abgelaufen,
- z. B. die SWM lässt die Straße aufgraben, um Versorgungsleitungen zu verlegen; die Kosten für die Straßenwiederherstellung trägt der Verursacher.

### Beitragsfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- ein neuer, frostsicherer Unterbau der Fahrbahn,
- eine Erneuerung der Beleuchtungsanlage bei einem Alter von über 20 Jahren,
- Verbesserung der Beleuchtungsanlage mit Aufstellen weiterer Lichtmasten oder Verbesserung der Leuchtstärke,
- Anlegen von Parkstreifen und Parkbuchten.

## Die Beitragshöhe

Aus beitragsfähigem Aufwand: tatsächliche Baukosten, Baunebenkosten, Planungskosten, Vermessungskosten, Kosten für die Genehmigungsverfahren, sowie Kosten für den Grunderwerb.

Aus Eigenanteil der Kommune: die Eigenbeteiligung muss die Vorteile der Baumaßnahme für die Allgemeinheit angemessen berücksichtigen; d. h. welche Vorteile hat der Anliegerverkehr und welche die Allgemeinheit: bei Anliegerstraßen daher bei rund 20 % und bei Hauptverkehrsstraßen bei bis zu 70 %.

Aufteilung auf die Beitragspflichtigen: der beitragspflichtige Aufwand wird entsprechend dem gewählten Verteilungsmaßstab aufgeteilt, das ist i. d. R. der Vollgeschossmaßstab:

### **Grundstücksgröße und die zulässige Geschossflächenzahl GFZ**

Für gewerbliche Grundstücke wird ein Zuschlag eingerechnet; Eckgrundstücke erhalten eine Ermäßigung.

## Beispielberechnung

Herstellungskosten (neue Asphalttragschicht, zusätzliche Beleuchtung) einer Anliegerstraße: 450.000,- Euro

Abzgl. Eigenanteil der Kommune von 30 %: - 135.000,- Euro

umlagefähiger Straßenausbaubeitrag: 315.000,- Euro

bei Ansatz des Vollgeschossmaßstabes und einer Beitragsgeschossfläche aller Anlieger von insgesamt 6.300 m<sup>2</sup> ergäbe sich:

Grundstück mit 600 m<sup>2</sup> eines EFH; Geschossflächenzahl GFZ von 0,4

Beitragsgeschossfläche von 240 m<sup>2</sup>

Straßenausbaubeitrag: **12.000,- Euro** (=240/6.300 x 315.000)

Dieser ist in der Regel vier Wochen nach dem Zugang des Beitragsbescheides fällig.



## Anmerkungen für Eigentümer

- Gegen den Bescheid kann der Eigentümer Widerspruch innerhalb von vier Wochen einlegen, oder aber direkt Klage beim zuständigen Verwaltungsgericht VG einreichen.
- Der Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung, so dass der festgesetzte Kostenbeitrag zu zahlen ist.
- Es besteht der Anspruch auf Verzinsung des gezahlten Straßenausbaubeitrages, wenn im Widerspruchsverfahren der Bescheid als rechtswidrig beurteilt wurde.
- Die Straßenausbaubeiträge können nicht auf Mieter umgelegt werden.
- Die Beiträge können als Werbungskosten in der Einkommensteuererklärung bei den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden.
- Der private Grundstückseigentümer kann steuerlich keine Beiträge geltend machen.

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

