

## **Änderung der Erschließungsbeitragssatzung**

### **„Erschließungsbeiträge rechtzeitig darstellen“**

Antrag Nr. 14-20 / A 01966 von  
Frau Stadträtin Heide Rieke,  
Frau Stadträtin Dr. Constanze Söllner-Schaar,  
Herrn Stadtrat Alexander Reissl und  
Herrn Stadtrat Jens Röver  
vom 29.03.2016

### **„Erschließungsbeiträge Schittgablerstraße“**

Antrag Nr. 14-20 / A 01967 von  
Frau Stadträtin Heide Rieke,  
Frau Stadträtin Dr. Constanze Söllner-Schaar,  
Herrn Stadtrat Alexander Reissl und  
Herrn Stadtrat Jens Röver  
vom 29.03.2016

## **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06868**

Anlagen  
Änderungssatzung (Anlage 1)  
Antrag Nr. 14-20 / A 01966 (Anlage 2)  
Antrag Nr. 14-20 / A 01967 (Anlage 3)

**Beschluss des Bauausschusses vom 13.09.2016 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **1. Anlass**

Das Baureferat erhebt für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen Beiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der „Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages durch die Landeshauptstadt München“ (Erschließungsbeitragssatzung).

Die Kommunen sind gesetzlich verpflichtet, für ihre endgültig hergestellten Straßen und Wege Erschließungsbeiträge zu erheben.

Endgültig hergestellt und abrechenbar sind Straßen und Wege, wenn sie in ihrer gesamten Ausdehnung und mit allen Teileinrichtungen den Vorgaben der Erschließungsbeitragssatzung entsprechend endgültig ausgebaut sind (insbesondere Frostschuttschicht und Oberfläche auf geeigneter Tragschicht hergestellt, Gehbahnen befestigt, Randsteine gesetzt, Entwässerungsanlagen eingerichtet, Beleuchtung angeschlossen und betriebsbereit).

Der Bayerische Landtag hat das Kommunalabgabengesetz (KAG) zum 01.04.2016 novelliert und dabei einzelne gesetzliche Vorschriften des Erschließungsrechts des Bundes in das Landesrecht überführt.

Zudem hat die Novelle das Recht bayerischer Kommunen, Erschließungsbeiträge zu erheben, zeitlich begrenzt:

Für sogenannte Altanlagen gilt künftig eine Ausschlussfrist von 25 Jahren. Sind seit dem Beginn der erstmaligen technischen Herstellung einer Straße mehr als 25 Jahre vergangen, kann die Kommune keine Erschließungsbeiträge mehr erheben.

Dieser Beginn wird nach den Gesetzesmaterialien markiert durch den „ersten Spatenstich“ für den Bau einer Straße. Zugleich ist dies der Startschuss für den Lauf der 25-jährigen Ausschlussfrist.

Diese Neuregelung wird erst am 01.04.2021 wirksam, um den Kommunen ausreichend Zeit zu geben, sich auf die neue Situation einzustellen.

Bis zum Ablauf des 31.03.2021 sind daher Anlieger für Altanlagen, die bereits seit Jahrzehnten in Gebrauch sind, aber noch nie abgerechnet wurden, wie bisher in vollem Umfang beitragspflichtig.

Um Härten dieser Stichtagsregelung bei Altfällen abzumildern, können die Kommunen nach der KAG-Novelle in ihrer Beitragssatzung festlegen, dass die bereits um den städtischen Anteil von 10 % gekürzten Erschließungsbeiträge bis zu einem Drittel erlassen werden. Dies gilt für Fälle, in denen seit dem „ersten Spatenstich“ mindestens 25 Jahre vergangen sind und die Beitragspflichten im Zeitraum vom 01.04.2012 bis 31.03.2021 entstanden sind oder noch entstehen.

Mit dieser Beschlussvorlage wird eine entsprechende Änderung der Erschließungsbeitragssatzung vorgeschlagen.

Ferner werden anlässlich der Satzungsänderung die Anträge Nr. 14-20 / A 01967 und Nr. 14- 20 / A 01966 von Frau Stadträtin Heide Rieke, Frau Stadträtin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Herrn Stadtrat Alexander Reissl und Herrn Stadtrat Jens Röver vom 29.03.2016 behandelt.

Für die jeweils gewährten Terminverlängerungen bedanken wir uns.

## **2. Änderung der Erschließungsbeitragssatzung**

Zur Entlastung der Anlieger der beschriebenen Altanlagen wird vorgeschlagen, die Möglichkeit zum Erlass eines Drittels der Beiträge voll auszuschöpfen.

Die entsprechende Änderung der Erschließungsbeitragssatzung sowie erforderliche Anpassungen an die Rechtsgrundlage des neuen Art. 5a KAG sind aus dem Beschluss anliegenden Satzung ersichtlich.

## **3. Erschließungsbeiträge Schittgablerstraße**

Mit Antrag Nr. 14-20 / A 01967 wurde das Baureferat gebeten zu prüfen,

- wie sich das Bauvorhaben der Gewofag „Wohnen für alle“ an der Schittgablerstraße auf die Höhe der individuellen Erschließungsbeiträge auswirkt
- ob die Neuregelung im Bayerischen Kommunalabgabengesetz zur Erschließungsbeitragsfähigkeit der Ersterstellung von Straßen, die faktisch vor mehr als 25 Jahren befestigt gebaut wurden, auf die Schittgablerstraße angewendet werden kann.

Zur Begründung wurde angeführt:

„Die Schittgablerstraße in der Lerchenau soll erstmalig hergestellt werden. Die erstmalige Herstellung ist erschließungsbeitragspflichtig. Allerdings verteilt sich diese Pflicht auf wenige, relativ große Grundstücke mit hohem Baurecht. Nur zum Teil ist das Baurecht auch genutzt. Es entstehen Erschließungsbeiträge für einzelne Eigentümer im mittleren und hohen fünfstelligen Bereich“.

Das Baureferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

### **Anwendbarkeit der Neuregelung im KAG auf die Schittgablerstraße**

Im Rahmen der Prüfung, ob die Baumaßnahme Schittgablerstraße von der KAG-Änderung 2016 betroffen ist, wurde, auch im Hinblick auf die grundsätzliche Bedeutung, die Rechtsaufsichtsbehörde (Regierung von Oberbayern) um Auskunft gebeten, welche Voraussetzungen für den „Beginn der erstmaligen Herstellung“ im Sinne der Neuregelung gegeben sein müssen.

Die Regierung von Oberbayern teilte nach Rücksprache mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr mit, es seien alle technischen Herstellungsmaßnahmen in den Blick zu nehmen, die dazu geeignet sind, zur (zielgerichteten) erstmaligen Herstellung einer Erschließungsanlage beizutragen, die also auch Inhalt eines Bauprogramms sein könnten. Diese Voraussetzungen seien bei den in der Schittgablerstraße in den 1970er Jahren getätigten Arbeiten erfüllt. Es könne daher ein Beginn der erstmaligen Herstellung vor mehr als 25 Jahren angenommen werden.

Da die endgültige Herstellung voraussichtlich Ende Oktober 2016 erfolgen wird, kann von einem Entstehen der Beitragspflicht im maßgeblichen Zeitraum (01.04.2012 bis 31.03.2021) ausgegangen werden.

Deshalb gilt auch für die Schittgablerstraße der satzungsmäßige Erlasstatbestand (Drittelerlass), sodass bereits dadurch eine deutliche Reduzierung der Beitragslast eintritt.

#### **Auswirkung des Bauvorhabens „Wohnen für alle“ auf die Beiträge**

Für das Bauvorhaben „Wohnen für alle“ wurde für ein an der Schittgablerstraße anliegendes städtisches Grundstück ein Vorbescheid erteilt. Die beabsichtigte Bebauung führt nach aktuellem Stand neben der beschriebenen Reduzierung der Beitragslast durch den Drittelerlass zu einer weiteren Minderung der individuellen Erschließungsbeiträge um ca. 26 %.

#### **4. Erschließungsbeiträge rechtzeitig darstellen**

Mit Antrag Nr. 14-20 / A 01966 wurde gefordert, das Baureferat zu beauftragen, dem Stadtrat rechtzeitig zur Projektgenehmigung bei erstmaliger Herstellung von Erschließungsstraßen die zu erwartenden Erschließungsbeiträge darzustellen, die auf die Beitragspflichtigen zukommen können.

Zur Begründung wurde angeführt:

„Die erstmalige Herstellung von Erschließungsstraßen muss nach geltendem Recht im Wesentlichen von den zu Erschließenden bezahlt werden. Bei der Beschlussfassung über den Bau von Erschließungsstraßen sollte der Stadtrat die ungefähre Höhe der individuellen Erschließungsbeiträge kennen“.

Das Baureferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Bereits seit Herbst 2011 werden Bürgerinnen und Bürger rechtzeitig vor Baubeginn über anstehende Abrechnungen von Straßen informiert (vgl. hierzu Beschluss des Bauausschusses vom 15.06.2010, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 04017). Hierbei wird auch ein auf Grundlage von Grundstücksgröße und Baurecht überschlägig bezifferter Erschließungsbeitrag genannt.

Dabei werden zur Berechnung der voraussichtlichen Beiträge die veranschlagten Kosten der Straßenherstellung nach Abzug des städtischen Anteils auf alle erschlossenen Grundstücke verteilt. Maßstab für die Verteilung ist neben der Grundstücksfläche auch das darauf mögliche Baurecht. Welches Baurecht verwirklicht werden kann, ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu klären.

Die endgültigen Erschließungsbeiträge werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erst zum maßgeblichen Sach- und Rechtsstand nach Abschluss der Baumaßnahme errechnet.

Aussagen zur Beitragshöhe, die bereits zur Projektgenehmigung – also zu einem noch früheren Zeitpunkt als bisher – genannt werden, können selbstverständlich von den endgültigen Beiträgen erheblich abweichen.

Personenbezogene Aussagen zur möglichen Höhe der Beiträge können aus Gründen des Daten- bzw. Persönlichkeitsschutzes nicht in öffentlicher Sitzung behandelt werden. Auch grundstücksbezogene Daten, die Rückschlüsse auf die zu erwartenden individuellen Beiträge zulassen, sind geschützt.

Rechtlich problemlos sind allerdings Aussagen zur Bandbreite von voraussichtlichen Beiträgen (niedrigster voraussichtlicher Erschließungsbeitrag ↔ höchster voraussichtlicher Erschließungsbeitrag). Diese frühen Zahlen stehen jedoch immer unter dem Vorbehalt möglicher künftiger Veränderungen (vgl. Auswirkungen des Bauvorhabens „Wohnen für alle“ im Fall Schittgablerstraße).

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 01966 wird daher nach Maßgabe des Vortrags – Aussagen zur Bandbreite künftiger Beiträge rechtzeitig zur Projektgenehmigung – entsprochen.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Direktorium - Rechtsabteilung, das die formelle Prüfung der Änderungssatzung durchgeführt hat, abgestimmt.

Die Stadtkämmerei hat von der Beschlussvorlage Kenntnis genommen.

Beteiligungsrechte der Bezirksausschüsse gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse bestehen in dieser Angelegenheit nicht.

Wegen des erforderlichen Satzungsbeschlusses muss die Angelegenheit gemäß Art. 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Gemeindeordnung (GO) i. V. m. § 2 Nr. 14 Geschäftsordnung des Stadtrats abschließend durch die Vollversammlung des Stadtrats behandelt werden.

Dem Korreferenten des Baureferates, Herrn Stadtrat Danner, der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Verwaltung und Recht, Frau Stadträtin Dr. Söllner-Schaar und der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Tiefbau, Frau Stadträtin Dr. Menges, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die beiliegende Satzung zur Änderung der Erschließungsbeitragssatzung - Drittelerlass für Altanlagen, bei denen die Beitragspflicht zwischen 01.04.2012 und 31.03.2021 entstanden ist oder entstehen wird - wird beschlossen.
2. Dem Stadtrat wird mit Beschlussvorlage zur Projektgenehmigung bei erschließungsbeitragsfähigen Straßenbaumaßnahmen dargestellt, in welcher Bandbreite sich die voraussichtlichen Beiträge bewegen.
3. Die Anträge Nr. 14-20 / A 01966 und Nr. 14-20 / A 01967 von Frau Stadträtin Heide Rieke, Frau Stadträtin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Herrn Stadtrat Alexander Reissl und Herrn Stadtrat Jens Röver vom 29.03.2016 sind geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss** nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Rosemarie Hingerl  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. - III.**

über das Direktorium HA II / V Stadtratsprotokolle  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Direktorium - Rechtsabteilung (3 x)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
zur Kenntnis.

**V. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.**

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An das Kommunalreferat  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
An das Baureferat - G, H, J, T, V, MSE  
An das Baureferat - RZ, RG 2, RG 4  
zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat – VV

Am .....  
Baureferat - RG 4  
I.A.