



## Editorial

### Schluss mit der Willkür bei Straßenausbaubeiträgen

Wie die meisten Bundesländer (bis auf Berlin und Baden-Württemberg) ermächtigt auch Bayern seine Kommunen mit dem Kommunalabgabengesetz (KAG) zu ungerechten und willkürlichen Zwangsabgaben für den kommunalen Straßenbau. Grundlagen dafür bilden die jeweiligen Straßenausbaubeitragsatzungen der Kommunen. Dabei werden die Kommunen durch die Aufsichtsbehörden regelrecht gezwungen, solche Satzungen zu erlassen. Im Ergebnis nutzen die meisten Kommunen den durch die Satzungen erlangten umfangreichen Ermessensspielraum willkürlich und rücksichtslos aus.

Wir sehen im KAG und in der derzeitigen Praxis der Beitragserhebung für die Erneuerung und Verbesserung von Straßen einen Verstoß u.a. gegen die Artikel 3 und 14 des Grundgesetzes, da Straßen nicht nur von Anliegern, sondern auch von der Allgemeinheit genutzt werden. Die Gesetzesformulierung lässt dabei willkürliche und ungleiche Anwendungen zu. Statt Straßen kostengünstig zu unterhalten, was keine Beitragspflicht auslöst, werden unnötige und teure Erneuerungen bis hin zu Luxussanierungen durchgeführt. Durch die Umlage der Kosten auf die Anlieger besteht keinerlei Anreiz zur Wirtschaftlichkeit, sie führt im Gegenteil zu einer gigantischen Steuer- und Abgabenverschwendung.

Dies bedeutet eine „kalte Enteignung“. So wurden in Einzelfällen bereits mehrere 10.000 Euro für die Erneuerung einer Straße gefordert. Aufgrund der demografischen Entwicklung werden immer mehr Rentner und Rentnerinnen um ihr Ersparnis gebracht, welches sie eigentlich für die unabhängige Gestaltung ihres Lebensabends durch jahrzehntelange Arbeit angesammelt haben. Es ist nicht ausgeschlossen, dass dadurch diese Bevölkerungskreise künftig vermehrt in Sozialsysteme getrieben werden. Auch junge Familien, die von Beitragsbescheiden überrascht werden, kommen unverschuldet in Notlagen. Dagegen müssen wir uns mit allen Mitteln wehren!

Der Eigenheimerverband Bayern arbeitet seit Kurzem im Netzwerk der Bayerischen Bürgerinitiativen für gerechte Kommunalabgaben mit, um seine Mitglieder vor ungerechten Abrechnungen im kommunalen Bereich zu schützen. Gemeinsam mit anderen Verbänden haben wir am 17. April dieses Jahres die Nürnberger Erklärung „Straßen saniert – Bürger ruiniert?“ mit unterzeichnet. (Diese finden Sie auf unserer Homepage unter [www.eigenheimerverband.de](http://www.eigenheimerverband.de) und auszugsweise auf S. 248.) Vor den Landtagswahlen sollten zudem alle Mitglieder die Kandidaten auf dieses Thema ansprechen und eine Änderung der derzeitigen Rechtslage fordern.

 Ihr  
Heinrich Rösler,  
Präsident

*„Wir setzen uns gegen Ungerechtigkeit und Willkür bei kommunalen Abgaben zur Wehr!“*



Viele in die Jahre gekommene Ortsstraßen müssen saniert werden. Anlieger werden mit einem hohen Kostenanteil zur Kasse gebeten, der oft die Belastungsgrenze des Einzelnen überschreitet.

Foto: PIXELIO/H. D. Volz

## Straße saniert – Bürger ruiniert?

### Das Dilemma um die Straßenausbaubeiträge bayerischer Kommunen

Viele Ortsstraßen, die in den 1960er und 70er Jahren gebaut wurden, sind inzwischen erneuerungsbedürftig. Die Frage ist nur: Wer bezahlt dafür und wie viel? Die Antwort ist in der Regel nicht rein kommunalpolitischer Natur, sondern belastet jeden Eigentümer, dessen Grundstück an eine solche Straße angrenzt. Die Grundlage dafür ist neben dem Bundesbaugesetz in den meisten Bundesländern, auch Bayern, ein Kommunalabgabengesetz (KAG). Durch beide Rechtsvorschriften werden Städte und Gemeinden ermächtigt, mehr oder weniger willkürliche Zwangsabgaben für den Straßenbau zu erheben. Zahlreiche Gerichte sind derzeit in Deutschland mit Klagen betroffener Bürger beschäftigt – der Widerstand formiert sich.

**N**ichts hält ewig, und so müssen auch Straßen irgendwann ausgebessert oder grundlegend saniert werden. Soweit es sich um Ortsstraßen, die also der Erschließung von Grundstücken innerorts dienen, handelt, sind die Gemeinden nach bayerischer Rechtslage verpflichtet, die Bürger an den Kosten zu beteiligen. Oft handelt es sich um erhebliche Forderungen, die sofort zu bezahlen sind. Obwohl die Gemeinden stets einen Eigenanteil übernehmen, sind die Maßnah-

men teilweise derart teuer für die Anlieger, dass immer wieder der Vorwurf von Luxussanierungen zulasten Dritter laut wird. Die Kosten für solche Straßenausbaumaßnahmen können für den Einzelnen bis zu mehreren 10.000 Euro betragen. Im besten Fall werden die Betroffenen vorher informiert, doch das ist keine Pflicht.

Sie sind gegenüber den Forderungen mehr oder weniger machtlos und sehen sich oft mit wirklichen Existenzproblemen konfrontiert.

Wenn es der Kommune gefällt, werden Eigenheimbesitzer – erstmals, wiederholt oder jährlich wiederkehrend – mit Straßenausbaubeiträgen belastet. Die Begründungen sind vielfältig: Die Straße wird, weil langjährig keine Reparaturen erfolgten, „grundhaft“ – so das Wort für Vollausbau, also mit Unterbau – erneuert. Das Kabel für die Straßenbeleuchtung nebst Lampen wird, obwohl sicherheitstechnisch nachgewiesen noch jahrelang haltbar, ausgewechselt. Oder die Straße wird saniert und verbreitert, weil in der Nähe ein Ausbau stattfinden soll, zu dem eine breitere Zufahrt benötigt wird.

#### Wie ist es um den angeblichen Vorteil bestellt?

Als Grundlage für die Beitragsberechnung wird ein angeblich individuell messbarer Nutzen für die Anlieger herangezogen. Das macht viele Bürger wütend, weil

die Kommunen willkürlich vorgehen, da die Baumaßnahmen, für die man zahlen soll, keine Verbesserungen für den Zahler bringen und weil andere Mitbürger die Straße täglich kostenlos mit Pkws, Bussen und Straßenbahnen benutzen.

Hinzu kommt, dass die Eigentümer in der Regel kaum Einfluss auf die Gestaltung der Straße haben. Das Einsehen der Unterlagen und Abrechnungen ist oft extrem schwierig, und die Dienststellen der Kommunen lehnen Widersprüche der Eigentümer meist ab.

Auf der Basis des KAG haben die Gemeinden Satzungen erlassen, die die Verteilung des Investitionsaufwands festlegen. Rechtsgrundlage für die bisherige Praxis ist Art. 5 Abs. 1 Satz 1 KAG. Dort ist festgelegt, dass die Kosten einer Grundsanierung auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden dürfen, wenn ihnen daraus besondere Vorteile ent-



**Straßen-  
schäden**

Mithilfe einer regelmäßigen Überprüfung und professionellen Instandsetzung lässt sich manche kostenintensive Flickschusterei bei Straßenschäden vermeiden.

Foto: Fotolia/eyetronic; Foto (rechts): PIXELIO/Thorben Wengert



Dr. jur. Bernd Söhnlein, Fachanwalt für Verwaltungsrecht Foto: Söhnlein

stehen. „Der Begriff des Vorteils ist von der Rechtsprechung bislang weit ausgelegt worden, wobei unterstellt wird, dass praktisch jede Verbesserung für die Anlieger vorteilhaft ist“, so der Fachanwalt für Verwaltungsrecht Dr. jur. Bernd Söhnlein.

Worin der Vorteil – abgesehen davon, dass die Straße neu ist – besteht, bleibt angesichts von Verkehr, Lärm, erhöhter Luftverschmutzung und zugestellten Einfahrten oft unklar. Auch eine Steigerung des „Gebrauchswertes“ der Grundstücke ist offensicht-

lich konstruiert, da die grundsätzliche Nutzbarkeit schon durch den Neubau der Straße geschaffen wurde. Die daraus folgende Wertsteigerung ist durch den Erschließungsbeitrag bereits abgegolten.

#### Eigenheimbesitzer – Zahlmeister der bayerischen Kommunen

Das Bayerische Fernsehen hat bereits mehrfach über den Gebührenwahnsinn der bayerischen Kommunen und die Schicksale einzelner Hausbesitzer berichtet, die nicht in der Lage waren, das Geld aufzubringen und deshalb Teile ihres Grundstücks verkaufen mussten. Rentner, die ihr Leben lang hart gearbeitet haben, um sich ihr Haus leisten zu können, und nur eine kleine Rücklage für das Alter haben, werden aufgrund einer Sanierung ihrer Straße unter Umständen in den Ruin getrieben.

Hans Podiuk von der CSU-Stadtratsfraktion München zeigt sich in einem Schreiben an den Eigenheimerverband Bayern betroffen: „Es darf nicht sein, dass eine Gemeinde ihre Straßen über Jahrzehnte vernachlässigt und dann auf Kosten der Anwohner die

Sanierung bis hin zum Komplettausbau durchführt. Da müssen sich die Betroffenen tatsächlich als Zahlmeister vorkommen!“ Kritiker bezweifeln, dass die Vorgehensweise der Kommunen mit dem Gleichheitsprinzip und dem Schutz des Eigentums, die nach Art. 3 Abs. 1 bzw. Art. 14 des Grundgesetzes gewährleistet sein müssen, vereinbar ist. „Indem die Kommune dem betroffenen Grundstückseigentümer eine finanzielle Beteiligung an der Maßnahme auferlegt, greift sie in seine Grundrechte ein. Aus diesem Grund stellt sich die Frage, wann die Grenzen der kommunalen Gestaltungsfreiheit überschritten sind“, meint auch Fachanwalt Söhnlein.

Betroffene Bürger aus Bayern und anderen Bundesländern haben deshalb den „Allgemeinen Verein für gerechte Kommunalabgaben in Deutschland“ (AVG-KD) gegründet. Er tritt für eine generelle bundesweite Abschaffung der Straßenausbaubeiträge und eine strikte Finanzierung über das Steueraufkommen ein. In den Augen dieser Bürger hat der Eigenheimbesitzer mit den

Erschließungsgebühren und den zu zahlenden Grundsteuern seiner Pflicht und Verantwortung genüge getan. Die Beschwerde, die einer der Gründungsvorstände vor dem Bundesverfassungsgericht eingelegt hat, wurde jedoch zum 7. Januar 2013 nicht zur Entscheidung zugelassen. Für Betroffene ist trotzdem wichtig zu wissen: Ein rechtswidriger Beitragsbescheid kann mit Widerspruch und Klage beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Ein Teilerfolg wurde im



Hans Podiuk von der CSU-Stadtratsfraktion München

Foto: Wikipedia/Bischoff

### Gemeinsam sind wir stark: Deutschlands Bürger widersetzen sich

#### Auszüge aus der „Nürnberger Erklärung“ \*

Die folgenden Argumentationen und Forderungen sind der sogenannten Nürnberger Erklärung entnommen, die am 17. April 2013 vom Eigenheimerverband Bayern e.V., dem Verband Wohneigentum Landesverband Bayern e.V., dem Allgemeinen Verband für gerechte Kommunalabgaben in Deutschland e.V., dem Verband der Grundstücksbesitzer in Deutschland e.V., dem Netzwerk der Bayerischen Bürgerinitiativen für gerechte Kommunalabgaben sowie von Rechtsanwalt Dr. Bernd Söhnlein, Neumarkt, unterzeichnet wurde.

#### a) Ungerechtigkeit und Willkür durch kommunale Straßenausbausatzungen

- Die Kommunalabgabengesetze (KAG) in den Bundesländern ermächtigen die Kommunen zum Erlass von Straßenausbausatzungen. Von den Aufsichtsbehörden wird nicht nur durch Mustervorlagen Druck ausgeübt, diese einheitlich zu gestalten, sondern die Kommunen werden regelrecht gezwungen, solche Satzungen zu erlassen. Im Ergebnis nutzen die Städte und Gemeinden den dadurch erlangten umfangreichen Ermessensspielraum willkürlich und rücksichtslos aus.
- Die KAG und die derzeitige Praxis der Beitragserhebungen stellt nach Ansicht der Kritiker einen Verstoß gegen das Grundgesetz – insbesondere gegen den Gleichheitsgrundsatz – dar, da Straßen nicht nur von Anliegern, sondern auch von der Allgemeinheit genutzt werden.
- Dadurch, dass die Kommunen Investitionen zulasten Dritter in Auftrag geben können, entsteht keinerlei Anreiz zu Wirtschaftlichkeit, es führt vielmehr zu einer gigantischen Steuer- und Abgabenverschwendung (Luxussanierungen).

#### b) Ungerechtigkeit und Willkür durch „fiktive Ersterschließung“ nach Baugesetzbuch (BauGB)

- Bundesweit gehen die Kommunen aufgrund einer Rechtslücke im BauGB dazu über, Straßenanlieger mit sogenannten „fiktiven Erschließungsmaßnahmen“ zu überziehen, obwohl deren Grundstücke nicht in einem neu erschlossenen Baugebiet liegen.
- Mit der Behauptung, die Anlage sei noch nicht fertig gestellt gewesen, werden solche fiktiven Erschließungsmaßnahmen meist an langjährig bestehenden und gut ausgebauten Straßen erhoben.
- Der tatsächliche Grund ist der, dass die Grundstücke seit Bestehen des BauGB im Jahre 1960 noch nicht zu Erschließungsbeiträgen herangezogen wurden. Der eigentliche Sinn der Erschließungskostenbeiträge nach BauGB wird dadurch konterkariert, weil nämlich gar nicht neu erschlossen wird.

#### Forderungen an den Bayerischen Landtag

1. Unterbindung der fiktiven Ersterschließung nach dem BauGB durch Schließung einer Gesetzeslücke
2. Herauslösung der Beitragspflicht für den Ausbau von Ortsstraßen aus dem KAG und stattdessen Finanzierung aus Steuermitteln
3. Verpflichtung der Kommunen zur Einrichtung eines nachhaltigen Straßenbaumanagements zur Kosteneinsparung für Kommune und Bürger

\* Die vollständige Version finden Sie unter [www.eigenheimerverband.de/nuernberger\\_erklaerung](http://www.eigenheimerverband.de/nuernberger_erklaerung)



März dieses Jahres bereits erreicht: Bisher war es so, dass eine Straßenausbaubeitragssatzung – selbst wenn sie zwischenzeitlich aufgehoben wurde – jederzeit durch den Stadtrat neu beschlossen werden kann, sodass die Anlieger eventuell sogar rückwirkend zur Kasse gebeten werden. Diese zeitlich unbegrenzte nachträgliche Erhebung von Straßenausbaubeiträgen hat das Bundesverfassungsgericht nun für verfassungswidrig erklärt und den Bayerischen Gesetzgeber aufgefordert, das KAG diesbezüglich zu ändern.

#### Alternative Lösungsvorschläge

Die derzeitige Regelung in Bayern führt zu hohen finanziellen Belastungen einzelner Bürger. Natürlich könnte man als Ausweg an eine Senkung der Standards denken. Auch sollte der Staat seine Anforderungen dann im Rahmen der Städtebauförderung niedriger ansetzen, um die Belastung der Bürger in Grenzen zu halten.

Eine andere Finanzierungsmöglichkeit wäre die Einführung ei-

ner Straßenmaut, was allerdings nach dem derzeitigen Rechtssystem, das eine gebührenfreie Straßennutzung vorsieht, nicht möglich ist. Nach einer entsprechenden Gesetzesänderung käme theoretisch auch eine Anhebung der Grundsteuer in Betracht. Allerdings wären solche Mittel



Foto: Verlag W. Wächter

nicht zweckgebunden für den Straßenbau und – wie der Blick in andere Bundesländer zeigt – nicht weniger umstritten. Der Eigenheimerverband Bayern spricht sich deshalb dafür aus, die Möglichkeit der sogenannten wiederkehrenden Beiträge ge-



Eine teure Pflasterung im Innenstadtbereich fällt in die Kategorie Luxussanierung und erfolgt nur allzu oft gegen den Willen der Anlieger, die dafür aufkommen müssen. Umso schlimmer, wenn die Kommune davor jahrzehntelang bei der Instandhaltung gespart hat.

**Mehr Informationen im Internet unter ...**

[www.eigenheimerverband.de](http://www.eigenheimerverband.de)  
[www.avgkd.de](http://www.avgkd.de)  
[www.ra-kanzlei-soehnlein.de](http://www.ra-kanzlei-soehnlein.de)

Foto (o.): Fotolia/pitb\_1;  
 Foto (Band): Fotolia/Kaarsten

setzlich zu verankern. In einzelnen Bundesländern wie etwa Rheinland-Pfalz oder Thüringen ist es bereits üblich, dass Maßnahmen, die binnen eines Jahres in einem Gemeindegebiet oder größeren Ortsteilen erfolgt sind, gesammelt abgerechnet werden. Alle Anlieger des Gebiets bilden also eine Solidargemeinschaft. Das trägt dem Umstand Rechnung, dass alle Grundstückseigentümer der Umgebung in gleicher Weise von einem insgesamt funktionierenden und gut ausgebauten Straßennetz profitieren. Der Vorteil liegt auf der Hand: Die Kosten werden auf mehrere Schultern und über einen längeren Zeitraum verteilt, sodass die Belastung für den Einzelnen geringer ausfällt.

**Es geht auch ohne**

Eine Resolution, in der der Eigenheimerverband Bayern e.V. beantragt hat, das KAG entsprechend zu ändern, fand nicht die Unterstützung des Bayerischen Städtetags. Zur Begründung hieß es, die bestehenden Regelungen seien ausreichend, allenfalls könne eine Aufweichung der Zinssätze angedacht werden. Somit wäre es lohnend zu ermitteln, ob eine zeitnahe und insbesondere professionelle Instand-

setzung – die den Anlieger nichts kostet – für die Kommune wesentlich kostengünstiger ist, als ein jahrelanger Verfall und die folgende grundhafte Erneuerung der Straße. Dass das mehr als eine Utopie ist, zeigt der Fall Rednitzhembach in Mittelfranken. Die Marktgemeinde konnte ihren Schuldenstand von fünf Millionen im Jahre 1995 ab 2003 auf einen Überschuss bringen, indem sie unter anderem in der Straßenerhaltung neue Wege ging – ganz ohne die bestehende Straßenausbaubeitragssatzung anzuwenden.

Der Gemeinderat ging dabei folgerichtig davon aus, dass der Unterbau einer Straße nach Jahren total verfestigt ist und nicht völlig erneuert werden muss. Stattdessen werden die Straßen nun jährlich kontrolliert. Bei Schäden wird der Belag komplett abgeschliffen, neu aufgetragen und einschließlich Randstreifen und Gullys repariert. Laut Auskunft der Gemeinde entstehen dadurch Kosten von rund 20 Euro pro m<sup>2</sup>. Sehr wenig im Vergleich zu einer Reparatur mit Kaltasphalt, die mit etwa 1000 Euro pro Schlagloch zu Buche schlägt.

Das Beispiel zeigt, dass ein intelligentes Straßenmanagement durchaus wünschenswert wäre. Außerdem gibt es inzwischen Bitumenbeläge, die mit Kunststoffen versetzt sind und erheblich längere Nutzungszeiten haben. Damit lassen sich laut Fachleuten in 30 Jahren 80 % der Ausgaben sparen. Vor allem aber müssen solche Straßenreparaturen nicht auf die Grundstücksbesitzer umgelegt werden. Es geht folglich auch ohne Straßenausbaugebühren.

**Bettine Kuhnert**



Foto: Fotolia/Peter Atkins



**Weitramsdorf 21  
Luxus-Straßensanierung  
gegen den Willen der Bürger!**

Wie im Fall der Luxussanierungen in Weitramsdorf haben die Bürger nur allzu oft keine Mitsprachemöglichkeiten bei der Gestaltung des Straßenausbaus. Nun haben sich die Betroffenen zu einer Prozessgemeinschaft zusammengeschlossen und werden in Kürze Klage einreichen. Fotos: Kalwait

## „Was wird aus unserer Rente?“

### Erfahrungsbericht einer Betroffenen

Ute Rädlein, 52, wohnt im oberfränkischen Weitramsdorf in der Nähe von Coburg, ist verheiratet und hat drei Kinder. „Als wir vor 25 Jahren hierher gezogen sind, haben wir natürlich Erschließungsgebühren bezahlt. Seither sind zwar immer wieder

Löcher ausgebessert worden, aber so mangelhaft, dass sie kurze Zeit später wieder aufgerissen sind.

Der Bescheid über die Straßenausbaubeiträge kam dann am 27. November 2012. Weit über 10.000 Euro sollten wir für die Sanierung der Straße, an die unser Grundstück grenzt, zahlen. Anfangs hieß es sogar, dass wir 30.000 bis 40.000 Euro zahlen sollten. Warum der Betrag jetzt nach unten korrigiert wurde, weiß keiner. Wir sind ja schon mal froh, dass es deutlich weniger geworden ist, aber wir müssen auch am Haus Reparaturarbeiten vornehmen.



Auch die Medien zeigen mittlerweile Interesse am Schicksal der Betroffenen.

**Straßenbau Weitramsdorf  
Mittellos, planlos, herzlos!**

**Neubürger und Investoren  
willkommen:**

**Angelockt und abgezockt?**

Die Bürger sind wütend, weil die Kommunen häufig willkürlich vorgehen und sich auf Kosten der Grundstückseigentümer schadlos halten.

gentlich zur Rentenabdeckung gedacht war, aufzulösen, denn wenn wir nicht bezahlen, kommen ja noch einige Zinsen hinzu. Aber wenn wir in Rente sind, wer zahlt dann? Der Staat? Ich glaube, das nennt man dann Altersarmut.“

**Rumpelstilzchen in Weitramsdorf?  
Heute plan ich, Morgen bau ich!  
Übermorgen hol ich mir IHR Geld!**

**Luxusstraßensanierung  
in Weitramsdorf  
Bis 50.000,00 Zwangsbeitrag**