

I. Vermerk

Wiederkehrende Straßenbeiträge;

Privatstraßen; Verschonungsregel im Baugebiet, das von externen Entwicklern umgelegt und abgerechnet wird

Privatstraßen:

Zur Thematik Privatstraßen führt der Unterzeichner am 4. April ein Telefonat mit dem Berater Herrn Bauer (Planungsbüro für Städtebau) und am 5. April ein Telefonat mit der Juristin Frau Wagner (Hessischer Städte- Gemeindebund).

Eine Ergänzung oder Änderung unserer Satzung hinsichtlich einer Zahlungspflicht für Eigentümer an Privatstraßen ist laut beider Ansprechpartner nicht statthaft!

Im § 11 KAG heißt es, an Stelle von einmaligen Beiträgen kann die Stadt auch wiederkehrende Beiträge erheben. Grundsätzlich gilt bei der Abrechnung von wiederkehrenden Beiträgen, dass durch die Formulierung „an Stelle“ die Regelungen und bisherige Rechtsprechung für die einmaligen Beiträge analog angewendet werden. Eigentümer an selbstständigen Privatstraßen werden in der Regel bei einmaligen Beiträgen nicht herangezogen. Sie müssen für die grundhafte Sanierung ihrer eigenen Verkehrsanlage selbst aufkommen.

In Hessen gibt es bezogen auf Privatstraßen bei wiederkehrenden Beiträgen bis jetzt noch keine einschlägige Rechtsprechung.

Laut Herrn Bauer und Frau Wagner ist jedoch eine Einzelfallprüfung bei der Bewertung dieser Grundstücke vorzunehmen, die wiederum analog rheinland-pfälzische Rechtsprechung dazu führen kann, dass auch Privatstraßen unter Umständen herangezogen werden.

wenn sie folgende Kriterien aufweisen:

- als Stichstraße weniger als 100m lang sind und
- nicht mehr oder weniger rechtswinklig abknicken oder verzweigt sind und
- keine Bebauungsmassierung vorliegt und
- in eine Verkehrsanlage der Abrechnungseinheit mündet.

Eine Berücksichtigung von Grundstücken an Privatstraßen bei der Abrechnung wiederkehrender Beiträge wird in den „Kommunalen Schriften“ des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz von Gerd Thielmann (Rechtsanwalt und Referent für Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge beim Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz) sinngemäß wie folgt kommentiert:

„Zur öffentlichen Einrichtung (Abrechnungseinheit) zählen grundsätzlich nur die öffentlichen Straßen, nicht aber Privatstraßen.

Unter Umständen kann aber eine Ausbaubeitragspflicht von Grundstücken an Privatstraßen in Betracht kommen, sofern es sich dabei um eine unselbständige Stichstraße handelt.

Hinsichtlich der Selbständigkeit von Stichstraßen stellt die Rechtsprechung auf die sogenannte natürliche Betrachtungsweise ab, also auf den Gesamteindruck, den die tatsächlichen Umstände einem unbefangenen Beobachter vor Ort vermitteln. Hat demnach eine Zuwegung lediglich den Charakter einer Zufahrt, so handelt es sich um eine unselbständige Stichstraße. Hierzu hat die Rechtsprechung folgende Kriterien entwickelt:

Die Stichstraße muss weniger als 100 Meter lang sein.

Sie darf nicht mehr oder weniger rechtwinklig abknicken oder verzweigt sein.

Es darf keine Bebauungsmassierung vorliegen.

Nur wenn diese drei Kriterien allesamt (kumulativ) vorliegen, kann von einer unselbstständigen Stichstraße ausgegangen werden.

Nach der Rechtsprechung gelten die dargestellten Grundsätze auch hinsichtlich der Selbständigkeit bzw. Unselbständigkeit von privaten Stichstraßen. Insofern kommt also eine Beitragspflicht der Grundstücke an privaten unselbständigen Stichstraßen in Betracht, sofern diese Stichstraße in einer Verkehrsanlage der Abrechnungseinheit mündet.

Dabei ist allerdings zu fordern, dass bei den Grundstücken an den privaten Straßen in rechtlicher Hinsicht die Zugänglichkeit zur nächsten öffentlichen Verkehrsanlage gewährleistet ist, sei es aufgrund von Eigentümeridentität, einer öffentlich-rechtlichen Baulast oder einer vor dem 01. Oktober 1974 begründeten Grunddienstbarkeit (vgl. § 6 Landesbauordnung). Insoweit kann gemäß der Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz unter Umständen auch ein zivilrechtliches Notwegerecht im Sinne § 917 und § 918 ausreichen. Grundstücke, die einzig an einer selbständigen Privatstraße liegen, werden hingegen nur von dieser erschlossen und sind damit beitragsfrei zu stellen.“

Nach Einzelfallprüfung und in Analogie zur rheinland-pfälzischen Kommentierung werden in den Abrechnungsgebieten in Weiterstadt also unter Umständen auch unselbständige Privatstraßen herangezogen.

Verschonungsregel im Baugebiet, das von externen Entwicklern umgelegt und abgerechnet wird

Sofern ein Baugebiet von einem externen Entwickler umgelegt, erstmals erschlossen und vermarktet wird, beginnt die in der städtischen Straßenbeitragssatzung geregelte Verschonungsfrist zur Zahlung von Straßenbeiträgen 20 Jahre ab dem Datum der Fälligkeit des Kaufpreises zwischen Entwickler und ersten Käufer (Erstmalnutzer) eines betroffenen Grundstückes. Denn hinsichtlich der Ersterschließung sind nicht nur öffentliche Beiträge zu berücksichtigen, sondern auch „Kosten“ der erstmaligen Herstellung aufgrund von Verträgen.

(Heß)