

## Mitteilung

Teltow, 30.10.2019

Von: Bürgermeister

Auskunft erteilt: Herr Kasten

An : SVV

### Beantwortung der Anfrage der Fraktion GRÜNE/LINKE „Anfrage zu Erschließungsbeiträgen in der Fichte-, Uhland- und Arndtstraße“ DS Nr. AF-242/2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

#### Frage 1:

Wie bewertet die Stadt Teltow das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 11.Juli 2007; BVerwG 9 C5.06), in dem es heißt,

„Es obliegt der Gemeinde darzutun, dass erst und gerade die nach dem Stichtag durchgeführten Baumaßnahmen die vorher noch unfertige Straße erstmalig hergestellt haben, wenn sie hierfür Erschließungsbeiträge fordern will. Denn Erschließungsbeiträge sind für die „erstmalige Herstellung“ einer Straße zu erheben.“ (Rn. 5),

für den Fall des Straßenausbaus in der Fichte-, Uhland- und Arndtstraße in Teltow Seehof?

#### Antwort:

Es ist richtig, dass die Gemeinde darlegen muss, warum sie Erschließungsbeiträge erheben will. Dies hat die Stadt Teltow im Fall des Straßenausbaus der Fichte-, Uhland- und Arndtstraße auch getan (siehe meine Antworten zu den Fragen 3 und 4).

#### Frage 2:

Wie weist die Stadt nach, dass der von 1933-1937 und 1937 in die Grundbücher eingetragene Straßenbau nicht als Ersterschließung anzusehen ist?

#### Antwort:

In die Grundbücher wurden keine Straßenbaumaßnahmen eingetragen, sondern lediglich Sicherheiten für die damalige Stadtgemeinde Teltow für zukünftig zu zahlende Beträge für den Straßenbau. Die Eintragungsgrundlage ergibt sich regelmäßig aus den entsprechenden Grundstückskaufverträgen.

Die Eintragungen in die Grundbücher allein beweisen nicht, dass die Straßen damals von dem Geld auch erstmalig und endgültig hergestellt wurden. Im Zusammenhang mit dem

Erwerb eines Grundstücks verpflichteten sich die Käufer regelmäßig zur Erbringung von Leistungen zur Herstellung der Erschließungsstraßen, meistens zu Einzahlung in die Pflasterkasse.

Allerdings wurden die projektierten Straßen häufig gar nicht oder jedenfalls nicht hinreichend ausgebaut, oft auch nur provisorisch bzw. vorläufig, was aber nicht die „erste Einrichtung“ der Straßen darstellen sollte. Mit Beginn und Fortschreiten des 2. Weltkriegs kam der Straßenbau vollständig zum Erliegen. Es wurde regelmäßig versucht, die Befahrbarkeit der Sand- und Schotterpisten durch Ausbesserungen zu erhalten. Allerdings wurde an den meisten Straßen eine Straßenbeleuchtung errichtet.

### Frage 3:

Welche Auswirkungen hat das Urteil auf die Handhabung der erhobenen Erschließungsbeiträge in den oben genannten Straßen?

### Antwort:

Das Urteil stellt lediglich die Mindestanforderungen an eine erstmalig hergestellte Straße dar, die natürlich von der Stadt Teltow bei ihrer Entscheidung, ob Erschließungsbeiträge oder Straßenbaubeiträge zu erheben sind, beachtet werden mussten. Es bildet somit den Ausgangspunkt für die rechtliche Beurteilung dieser Sachverhalte.

Die Stadt Teltow ist verpflichtet, Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Fichte-, Umland- und Arndtstraße gemäß der Bestimmungen des BauGB zu erheben, wenn diese Anlage irgendwann vor dem 03.10.1990 noch nicht entsprechend eines technischen Ausbauprogramms oder den örtlichen Ausbauepflogenheiten fertig gestellt worden war. Sowohl das ggf. maßgebliche technische Ausbauprogramm als auch das Merkmal „örtliche Ausbauepflogenheiten“ heben ab auf die jeweilige Anbaustraße oder Teileinrichtung in ihrer **gesamten Länge** der Straße.

Ein technisches Ausbauprogramm liegt für die drei Straßen nicht vor. Auch begründet der Zustand der Straßen keine örtlichen Ausbauepflogenheiten. Die Ausbauepflogenheiten setzen einen Grundbestand an kunstmäßigem Ausbau voraus.

Erforderlich ist ein Mindestmaß an bautechnischer Herrichtung, nämlich das Vorhandensein einer hinreichend befestigten Fahrbahn, einer – wenn auch primitiven – Form von Straßenentwässerung (ein bloßes Versickernlassen wäre dagegen nicht ausreichend) sowie einer eigenen Straßenbeleuchtung.

Die drei Straßen wiesen vor dem 03.10.1990 eine unbefestigte Fahrbahn auf; laut Baugrund-Gutachten waren teilweise provisorische Befestigungen (Schotter-Splitt-Sand-Gemische in der Arndt- und Umlandstraße) vorhanden. Eine Straßenentwässerung war auf der gesamten Länge der Straßen nicht vorhanden. Eine Straßenbeleuchtungsanlage wurde in allen drei Straßen 1999 hergestellt (eine Umlage erfolgte hier damals nicht).

Einschlägig für die Umlage der Fichte-, Umland- und Arndtstraße nach dem Erschließungsbeitragsrecht sind auch die Ausführungen im Aufschließungsvertrag zwischen der Stadt Teltow und der Sabersky'schen Erbgemeinschaft vom 16.05.1934, wonach die damalige Befestigung dieser befahrbaren Wohnwege nur eine vorläufige war und diese nicht als „erste Einrichtung“ der Straßen gelten sollte (§ 5 Ziff. 12 des Vertrags). Nach Auffassung der Stadt Teltow ist dies eine überzeugende Unterlage, dass die Erhebung von Erschließungsbeiträgen rechtmäßig ist.

Die gleiche Rechtsauffassung hatte beispielsweise auch das Verwaltungsgericht Potsdam in einem Klageverfahren aus dem Jahr 2017 zur Heinrich-Heine-, Heinrich-Zille- und Otto-Braune-Straße.

#### Frage 4:

Wann könnte die Stadtverwaltung eine Bürger\*innenversammlung organisieren, um noch offene Fragen der Anlieger\*innen zu beantworten (z. B. weshalb auf von Anwohner\*innen vorgelegte Dokumente zum Beweis eines bereits erfolgten Straßenausbaus angeblich keine Reaktion erfolgte)?

#### Antwort:

Die Stadt Teltow sieht keine Notwendigkeit, eine erneute Bürgerversammlung zu diesem Thema zu veranstalten.

Mit der Bürgerinitiative (Ansprechpartner: Herr Kraus), die nach eigenen Angaben die Anlieger der genannten Straßen vertritt, gab und gibt es umfangreichen Schriftverkehr, in dem die Stadt Teltow deutlich ihre Rechtsauffassung dargelegt hat. Bereits vor der Erhebung der Vorausleistungen gab es im März und April 2015 zwei Termine der Bürgerinitiative mit dem Bürgermeister, an welchen auch der zuständige Fachbereich für die Beitragserhebung teilgenommen hatte. Hier wurde dann auch an die Bürgerinitiative eine Dokumentation des alten Straßenzustands der drei betreffenden Straßen und die rechtliche Begründung für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Teileinrichtungen Fahrbahn und Oberflächenentwässerung übergeben. Im Laufe der Jahre wurde diese Auffassung durch Vorhandensein weiterer einschlägiger Unterlagen unterstützt (siehe Antwort zu Frage 3). Auch darüber wurde der Vertreter der Bürgerinitiative schriftlich informiert.

Die Bearbeitung der einzelnen Widersprüche ist noch nicht abgeschlossen. Das Ergebnis wird jedem Beitragspflichtigen, der einen Widerspruch eingelegt hat, in Form einer vorherigen Anhörung und einem anschließenden Widerspruchsbescheid mitgeteilt. Damit wäre der Rechtsweg offen.

#### Frage 5:

Wie kann die Stadt Teltow in Zukunft noch schneller und für alle Seiten noch zufriedenstellender mit Bedenken, Anfragen, Widersprüchen und Unsicherheiten von Bürger\*innen umgehen, um Eskalationen zu vermeiden?

#### Antwort:

Die Stadt Teltow sieht hier keine Eskalation. Es liegt in der Natur der Sache, dass die Meinungen der Beitragspflichtigen nicht immer mit den Auffassungen der Stadtverwaltung übereinstimmen. Die Rechte der Beitragspflichtigen werden durch die Möglichkeit der Einlegung eines Widerspruchs und Klage gewahrt.

Die Bürger werden bereits bei der Planung einer Baumaßnahme mit einbezogen und dürfen ihre Meinungen und Bedenken äußern.

In der Fichte-, Uhland- und Arndtstraße wurden vor Baubeginn 2 Bürgerversammlungen durchgeführt, in denen Fragen gestellt und auch beantwortet worden sind. Im Zuge der Baumaßnahme konnten sich die Bürger immer an den zuständigen Tiefbausachbearbeiter wenden und zu den Baureporten auch an die Baufirma.

Auf der letzten Bürgerversammlung vor Baubeginn wurden voraussichtliche Beitragssätze genannt, mit dem Hinweis, dass diese nicht die endgültigen Beitragssätze sind. Diese können sich aufgrund von Mengenmehrungen oder unvorhersehbaren baulichen Gründen erhöhen.

Auf dieser Bürgerversammlung wurde ebenfalls erläutert, dass der Bescheid über die Erhebung von Kostenersatz für Grundstückszufahrten und Zugängen durch einen separaten Bescheid erfolgt und nicht in den voraussichtlichen Beitragssätzen enthalten sind.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Schmidt