

Anliegerinformation zum Straßenbaumaßnahme „Am Schulenbrook“

Liebe Anliegerinnen und Anlieger,

im Zusammenhang mit dem Straßenbauprojekt „Am Schulenbrook“ hat uns eine konkrete rechtliche Frage aus dem Kreis der Anliegenden erreicht. Da die Antwort darauf für viele von Ihnen von Interesse sein dürfte, teilen wir diese Informationen gerne mit allen.

Gleichzeitig ist es uns ein Anliegen, den im Rahmen der Anliegerbeteiligungsveranstaltung begonnenen offenen und direkten Austausch fortzuführen und Sie transparent über wichtige Aspekte des Projekts zu informieren.

Rechtsauffassung der Gemeinde zur Erschließungssituation

Mit dieser Anliegerinformation teile ich Ihnen mit, dass die Gemeinde weiterhin an der Rechtsauffassung festhält, dass die Straße „Am Schulenbrook“ bislang nicht erstmalig hergestellt wurde und die Gemeinde dem Grunde nach berechtigt ist, Erschließungsbeiträge für die Maßnahme zu erheben.

Der im Erschließungsvertrag genannte Begriff der Wiederherstellung bezeichnet nach allgemeinem Sprachgebrauch und in der juristischen Terminologie die Rückführung in einen früheren Zustand nach Beeinträchtigung. Dies betrifft jedoch nicht die erstmalige planmäßige Herstellung einer Anlage.

Die Wiederherstellungspflicht ist ausdrücklich unter eine auflösende bzw. aufschiebende Bedingung gestellt. Sie entsteht nur, wenn und soweit „eigene Baumaßnahmen auf Rechnung des Erschließungsträgers“ in „Am Schulenbrook“ durchgeführt werden.

Darüber hinaus kennt der Erschließungsvertrag die Formulierung „erstmalige Herstellung“ und verwendet sie, wo sie gewollt ist, nämlich in § 4 Abs. 4 Nr. 4.1.1 für den „Kiefernhein“. Hier soll der Erschließungsträger den „Kiefernhein“ verbreitern und erstmalig herstellen. Das ist die klassische Formulierung für eine erstmalige endgültige Herstellung im erschließungsbeitragsrechtlichen Sinne. Dass für die Straße „Am Schulenbrook“ in demselben Absatz bewusst nicht diese Terminologie,

GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

Die Bürgermeisterin
- Fachdienst Tiefbau -

Hauptstraße 16
21465 Wentorf bei Hamburg

Rückfragen richten Sie bitte an:

Frau Eggert
Telefon: 040 72001-209
E-Mail: tiefbau@wentorf.de
E-Mail: a.eggert@wentorf.de

Veröffentlichungsdatum:

Donnerstag, 19. März 2026

sondern der schwächere Begriff „Wiederherstellung“ gewählt wird, drückt eindeutig aus, dass eine gleichartige Herstellungspflicht gerade nicht gewollt war.

Da der Erschließungsträger vertraglich nur zur Wiederherstellung der von ihm in Anspruch genommenen Straßenoberfläche, nicht aber zur erstmaligen oder endgültigen Herstellung der Straße „Am Schulenbrook“ verpflichtet war, verbleibt die Erschließungslast für die endgültige Herstellung der Straße „Am Schulenbrook“ bei der Gemeinde. Auch nach erneuter Prüfung ist festzustellen, dass die Gemeinde keine Maßnahmen ergriffen hat die Straße erstmalig herzustellen.

Weiterhin wurde vorgebracht, dass die Beitragspflicht durch die gezahlten Beträge an den Erschließer abgegolten sind.

Aus dem Erschließungsvertrag folgt keine beitragsrechtliche Entlastung der erschlossenen Grundstückseigentümer. Dieser enthält weder eine Verpflichtung des Erschließungsträgers zur erstmaligen oder endgültigen Herstellung der Straße „Am Schulenbrook“ noch eine Regelung, nach der die Gemeinde auf die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gegenüber den Grundstückseigentümern verzichten würde oder der Erschließungsträger die Beitragspflicht der Eigentümer übernehmen sollte. Ohne eine derart klare und ausdrückliche Regelung verbleibt es bei der gesetzlichen Konzeption, wonach die Gemeinde den bei ihr entstehenden Erschließungsaufwand nach §§ 127 ff. BauGB durch Beiträge der erschlossenen Grundstückseigentümer deckt.

Der Abschluss und die etwaige Nichterfüllung eines Erschließungsvertrages berühren die Erschließungslast der Gemeinde nach § 123 Abs. 1 BauGB nicht. Wird ein Erschließungsvertrag nicht ordnungsgemäß erfüllt, bleibt die Gemeinde erschließungspflichtig. Entstehen der Gemeinde hierdurch Kosten, sind diese als Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke umzulegen.

Von den Grundstückseigentümern bereits an den Erschließungsträger gezahlte Beträge wirken sich nur im Innenverhältnis zwischen den jeweiligen Vertragspartnern aus. Sie lassen die öffentlich-rechtliche Beitragspflicht unberührt.

Haben Erwerber z. B. im Kaufpreis schon „Erschließungskosten“ an den Erschließungsträger gezahlt und der Erschließungsträger erfüllt seine Vertragspflichten gegenüber der Gemeinde nicht und die Gemeinde muss selbst erschließen und Beiträge erheben, entsteht aus öffentlich rechtlicher Sicht trotzdem eine Beitragspflicht. Der Ausgleich läuft dann privatrechtlich über Regressansprüche der Erwerber gegen den Erschließungsträger, nicht über das Beitragsrecht.

Weiteres Vorgehen und aktueller Stand des Projekts

Basierend auf diesen Erkenntnissen erarbeiten wir nunmehr die weitere Vorgehensweise und melden uns bei Ihnen mit den Möglichkeiten. Der in der Anliegerveranstaltung ursprünglich avisierte Zeitplan kann jedoch nicht gehalten werden.

Der Betriebshof und die Kolleginnen und Kollegen des Fachdienstes werden aus diesem Grunde eine erhöhte Aufmerksamkeit auf die Unterhaltung der Straße legen.

Aktuelle Informationen zu dem Straßenbauprojekt „Am Schulenbrook“ finden Sie unter <https://www.wentorf.de/Themen/Bauen-Planen/Bauprojekte/Stra%C3%9Fenbauprojekt-Am-Schulenbrook/>

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Gemeinde Wentorf bei Hamburg