

Titel:

Erschließungsbeitragserhebung bei fehlender endgültiger Herstellung und Abgrenzung der beitragsrelevanten Erschließungsanlage nach Art. 5a KAG

Normenketten:

BayKAG Art. 5a

BauGB § 34 Abs. 1

EBS § 6 Abs. 7

KAG Art. 5, Art. 5a Abs. 7 S. 1

Leitsätze:

1. Eine Straßenentwässerung stellt begrifflich eine technisch abgrenzbare Teileinrichtung dar, das bloße Abfließen des Regenwassers aufgrund einer Straßenwölbung oder -neigung genügt hierfür – auch in kleineren ländlichen Gemeinden – nicht. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

2. Art. 5a Abs. 7 S. 2 KAG bezweckt den Vertrauensschutz der Beitragspflichtigen, die nach vielen Jahren nicht mehr damit rechnen müssen sollen, doch noch von einer Beitragsforderung überrascht zu werden. Hat der Beitragspflichtige aber bereits einen Beitragsbescheid erhalten, so ist kein Platz mehr für ein schutzwürdiges Vertrauen, keinen Beitrag mehr bezahlen zu müssen. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Erschließungsbeitragsrecht, teilweise erfolgreiche Klage gegen Beitragsbescheid, Anlagenabgrenzung, keine sog. historische Straße, keine frühere endgültige Herstellung, Verteilungsgebiet, Erschließungsbeitrag, Straßenentwässerung, Vorteilslage, Altanlagenregelung, Bebauungszusammenhang, Beitragsverteilung

Tenor

I. Der Erschließungsbeitragsbescheid der Beklagten vom 30. November 2020 für das Grundstück FINr. 1725/18 (Gemarkung), Grundbuchstelle ..., in Gestalt des Änderungsbescheids vom 29. August 2025 wird aufgehoben, soweit darin ein höherer Erschließungsbeitrag als 5.310,00 € und ein geringerer Erstattungsbetrag als 1.549,16 € festgesetzt wurden.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Von den Kosten des Verfahrens hat die Klägerin $\frac{1}{4}$ und die Beklagte $\frac{3}{4}$ zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich gegen die Heranziehung zu einem Erschließungsbeitrag.

2

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. 1725/18 (nachfolgend stets: Gemarkung), St.-G. - Str. ... im Gebiet der Beklagten, das nach Wohnungseigentumsrecht in drei Miteigentumsanteile zu je $\frac{1}{3}$ mit jeweils eigenen Wohnungsgrundbüchern aufgeteilt ist.

3

Im Jahr 2018 führte die Beklagte Straßenbaumaßnahmen an der St.-G. -Straße (in etwa vom S. weg bis zur S. straße einschließlich Stichstraße auf FINr. 3120/4) durch.

4

Mit Bescheid vom 30. November 2020 setzte die Beklagte für das Grundstück FINr. 1725/18 für die Maßnahme „St.-G. -Straße“ einen Erschließungsbeitrag i.H.v. 20.577,48 € fest und stellte fest, dass sich für den Miteigentumsanteil der Klägerin gemäß „Grundbuchstelle ...“ (entspricht dem Wohnungsgrundbuch

Grundbuch von ... Blatt) ein zu zahlender Betrag i.H.v. 6.859,16 € ergibt. In der Beitragsberechnung legt die Beklagte einen Beitragssatz von 18,40562 €/m² zu Grunde. Am 29. August 2025 erließ die Beklagte einen Änderungsbescheid, mit dem der durch Bescheid vom 30. November 2020 festgesetzte Erschließungsbeitrag auf 6.095,19 gemindert und festgestellt wurde, dass sich nach Abzug des bereits geleisteten Betrags i.H.v. 6.095,19 € ein Erstattungsbetrag von 763,97 € ergibt. Im Änderungsbescheid legt die Beklagte auf Grund der Neueinbeziehung der Grundstücke FINrn. 1704/47, 1704/5 und einer korrigierten Heranziehung von FINr. 1729/3 einen Beitragssatz von 16,35562 €/m² zu Grunde.

5

Gegen diese Bescheide erhob die Klägerin mit anwaltlichem Schriftsatz vom 14. Dezember 2020 (Ausgangsbescheid) und mit Schreiben vom 17. September 2025 (Änderungsbescheid) Widersprüche, über die noch nicht entschieden wurde.

6

Am ... März 2023 ließ die Klägerin durch ihren Prozessbevollmächtigten Untätigkeitsklage zum Verwaltungsgericht München erheben. Zur Begründung wurde im Kern geltend gemacht: Für die Maßnahmen an der St.-G. -Straße könne nach Art. 5a Abs. 7 Satz 1 KAG kein Erschließungsbeitrag mehr erhoben werden. Es habe entlang der Straße bereits in den 1920er Jahren eine gehäufte Bebauung bestanden, so dass Erschließungsfunktion gegeben gewesen sei. Die St.-G. -Straße sei auch gemäß der zu diesem Zeitpunkt geltenden Kriterien endgültig hergestellt gewesen. Jedenfalls sei aber vor mehr als 25 Jahren mit der technischen Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden. Straßenunterbau und -belag, Entwässerungseinrichtungen und Beleuchtung seien vorhanden gewesen, so dass die abgerechneten Baumaßnahmen Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen gewesen seien, für die Beiträge nicht mehr erhoben werden könnten. Auch das Abrechnungsgebiet sei bezüglich mehrerer Grundstücke unzutreffend bestimmt worden, insbesondere hätte das Grundstück FINr. 1731 einbezogen werden müssen. Beantragt wurde zuletzt,

7

den Erschließungsbeitragsbescheid der Beklagten vom 30. November 2020 für das Grundstück FINr. 1725/18 der Gemarkung ..., Grundbuchstelle ... in Form des Änderungsbescheides vom 29. August 2025 aufzuheben.

8

Die Beklagte beantragte,

9

die Klage abzuweisen.

10

Sie führte im Wesentlichen aus: Die St.-G. -Straße habe in den 1920er/1930er Jahren noch keine Erschließungsfunktion gehabt, die Bebauung dort habe lediglich eine Splittersiedlung dargestellt. Spätestens ab den 1950er Jahren habe die Straße den dann geltenden technischen Anforderungen, insbesondere in Bezug auf die Entwässerung, nicht mehr entsprochen. Eine Korrektur des Abrechnungsgebiets hinsichtlich des Grundstücks FINr. 1731 sei nicht geboten, da dieses allenfalls punktförmig an die Erschließungsanlage angrenze.

11

Mit Beschluss vom 4. Dezember 2025 wurde der Rechtsstreit zur Entscheidung auf den Einzelrichter übertragen.

12

Am 8. August 2024, 24. Juni 2025 und 13. Januar 2026 ergingen gerichtliche Hinweisschreiben. Darin wurde insbesondere die Tenorierung des Ausgangsbescheids, die Abgrenzung der Erschließungsanlage, die Ermittlung des beitragsfähigen Aufwands und die korrekte Bestimmung des Verteilungsgebiets bezüglich diverser Grundstücke thematisiert. Auf der Grundlage der gerichtlichen Hinweise legte die Beklagte zuletzt als Anlage B11 zum Schriftsatz vom 16. Februar 2026 eine (weitere) Vergleichsberechnung vor.

13

Am 23. Februar 2026 wurde die Sach- und Rechtslage mit den Beteiligten in einer mündlichen Verhandlung erörtert.

14

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die von der Beklagten vorgelegten Behördenakten verwiesen (§ 117 Abs. 3 Satz 2 VwGO).

Entscheidungsgründe

15

Die Klage ist, insbesondere auch im Hinblick auf § 75 VwGO, zulässig, aber nur zum Teil begründet.

16

Der auf Art. 5a KAG i.V.m. der Satzung der Beklagten über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 23. Juli 2019 (EBS) beruhende Bescheid der Beklagten vom 30. November 2020 in Gestalt des Änderungsbescheids vom 29. August 2025 ist rechtswidrig, soweit darin ein höherer Erschließungsbeitrag als 5.310,00 € und ein geringerer Erstattungsbetrag als 1.549,16 € festgesetzt wurden und verletzt die Klägerin insoweit in eigenen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

17

1. Die der Beitragserhebung zu Grunde liegende Abgrenzung der maßgeblichen Erschließungsanlage ist nicht zu beanstanden.

18

Die Abgrenzung der maßgeblichen Erschließungsanlage bestimmt sich vorliegend am westlichen Ende vorrangig nach rechtlichen Aspekten, am östlichen Ende nach der sog. natürlichen Betrachtungsweise (vgl. zur insoweit stRspr.: BayVGh, B.v. 18.9.2025 – 6 ZB 24.1574 – juris Rn. 7).

19

Die Erschließungsanlage St.-G. -Straße endet im Westen dort, wo die Anlage ihre Erschließungsfunktion verliert und in den Außenbereich übertritt. Dies ist – unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse, insbesondere der Einmündung des S. wegs und der Grundstücksgröße von FINr. 3121 sowie der darauf befindlichen Bebauung – an der nordwestlichen Ecke des Grundstücks FINr. 3121 anzunehmen. Die noch westlich davon liegende leichte Straßenaufweitung mit Querungshilfe ändert hieran nichts, sie vermag insbesondere eine Erschließungsfunktion der Straße bezüglich der dort nördlich und südlich angrenzenden, unbeplanten und unbebauten Grundstücksflächen nicht zu begründen.

20

Das östliche Ende der Erschließungsanlage ist im Bereich der dreieckigen Bauminzel – Zusammentreffen von St.-G. -Straße und S. straße – zu verorten. Dass sich insoweit eine Abgrenzung schon aus Rechtsgründen im Hinblick auf die vor Jahrzehnten durchgeführten Straßenbaumaßnahmen zwischen S. straße und L. Straße ergeben könnte, ist nicht ersichtlich. Vielmehr bestimmt sich die Anlage insoweit nach der sog. natürlichen Betrachtungsweise, wobei die zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemachten Fotoaufnahmen (von beiden Beteiligten eingebrachte Fotoaufnahmen sowie gerichtliche Dokumentation aus Google „Streetview“) eine hinreichend verlässliche Beurteilung ermöglichen (vgl. BayVGh, B.v. 11.9.2024 – 6 ZB 23.1832 – juris Rn. 12 m.w.N.). Danach ergibt die Straßenführung der drei an der Bauminzel zusammentreffenden Straßen ein indifferentes Bild dahingehend, dass sich nicht hinreichend deutlich eine Fortsetzung von mindestens zwei dort zusammentreffenden Straßen bzw. hinreichend deutlich eine Einmündungssituation ergibt. Von der L. Straße kommend „gabelt“ die Bauminzel die St.-G. -Straße in einen sich nach links abzweigenden und einen zunächst geradeaus weiterführenden, dann in die S. straße einmündenden Teil. Eine hinreichend deutliche Lenkung des Verkehrsteilnehmers durch die Straßenführung oder andere Umstände ist aus dieser Richtung nicht ersichtlich. Aus der S. straße kommend erscheint es für den Verkehrsteilnehmer nach der konkreten Straßenführung ebenfalls eher unklar, ob sich die Straße nach rechts abbiegend in die St.-G. -Straße fortsetzt oder ob insoweit eine Einmündungssituation vorliegt. Die Straßenführung zusammen mit der Bauminzel öffnet sich insoweit platzähnlich. Am ehesten naheliegend erscheint eine Fortsetzung der Erschließungsanlage St.-G. -Straße aus der Betrachtung eines Verkehrsteilnehmers, der die St.-G. -Straße von West nach Ost befährt (straßenverkehrsrechtliche Regelungen bleiben insoweit außer Betracht): Hier könnte die eher leichte Kurve nach rechts in Richtung Bahnunterführung trotz der Bauminzel noch als zwanglose Fortsetzung des

Straßenverlaufs gewertet werden. In der Zusammenschau der Ergebnisse aus den drei denkbaren Richtungen überwiegt aber eine Situation, in der sich die Verkehrsführung für den Verkehrsteilnehmer indifferent darstellt. Zusammen mit der platzartigen Öffnung des Straßenraums und der diesen Charakter noch unterstreichenden Bauminselform ergibt sich in diesem Bereich mithin eine relevante Zäsur der dort zusammentreffenden Erschließungsanlagen.

21

2. Die Erhebung eines Erschließungsbeitrags für diese Erschließungsanlage ist auch nicht nach Art. 5a Abs. 7 Satz 1 KAG ausgeschlossen, weil es sich bei der Erschließungsanlage St.-G. -Straße nicht um eine sog. historische Straße handelt.

22

Eine solche läge nur dann vor, wenn sie zu irgendeinem Zeitpunkt vor Inkrafttreten des erschließungsbeitragsrechtlichen Teils des Bundesbaugesetzes am 30. Juni 1961 Erschließungsfunktion besessen hatte und für diesen Zweck endgültig hergestellt war. Allerdings sind insoweit lediglich die Verhältnisse bis etwa in die 1930er Jahre in den Blick zu nehmen. Denn nach der ständigen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ist – bezogen auf die seinerzeitige Lage und Größe auch für Gemeinden wie die Beklagte – bereits seit den 1930er Jahren eine ordnungsgemäße Straßenentwässerung Voraussetzung dafür, eine Straße als für den Zweck der Erschließung endgültig fertiggestellt ansehen zu können (zuletzt etwa BayVGh, U.v. 18.8.2022 – 6 ZB 22.264 – juris Rn. 7 ff.; B.v. 29.11.2016 – 6 CS 16.1932 – juris Rn. 8; B.v. 15.11.2018 – 6 ZB 18.1516 – juris Rn. 7 m.w.N.). Eine solche war aber, wie unter 3. a) noch dargelegt werden wird, bis zu den 2018 durchgeführten Straßenbaumaßnahmen nicht vorhanden, so dass auch eine nach den 1930er Jahren bis Juni 1961 tatsächlich fortschreitende Bebauung und damit wohl tatsächlich zwischen den 1930er Jahren und 1961 eintretende Erschließungsfunktion der St.-G. -Straße den Ausschluss der Beitragserhebung nicht mehr bewirken könnte.

23

Bis in die 1930er Jahre stellte die Bebauung entlang der St.-G. -Straße aber lediglich eine Splitterbebauung dar, weshalb diese Straße seinerzeit mangels einer zumindest auf einer Straßenseite angrenzenden Bebauung, die einem – nach heutigem Verständnis – Bebauungszusammenhang i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB entspräche (vgl. hierzu BayVGh, U.v. 10.4.2001 – 6 B 96.2239 – juris; BayVGh, U.v. 18.12.2006 – 6 ZB 05.672 – juris), keine Erschließungsfunktion hatte. In nicht beplanten Gebieten erhält eine Straße die Funktion einer Erschließungsanlage gerade nicht schon dadurch, dass lediglich vereinzelt Grundstücke an ihr bebaut werden (stRsp., vgl. BayVGh, U.v. 10.4.2001 – 6 B 96.2239 – juris Rn. 18, 22).

24

Durch die in der Widerspruchsakte enthaltenen Auszüge aus der historischen Flurkarte (für die Zeiträume 1908 – 1937, 1937 – 1950 und 1950 – 1962) sowie das von der Beklagten (als Anlage B3) vorgelegte Luftbild vom März 1945 kann die bauliche Entwicklung entlang der Erschließungsanlage für den – wie dargelegt – maßgeblichen Zeitraum bis in die 1930er Jahre hinreichend verlässlich beurteilt werden. Danach ist sicher von einer unter acht Gebäuden liegenden Zahl von (zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmten) Gebäuden entlang der St.-G. -Straße, vor allem im auch von Klägerseite in den Blick genommenen Bereich der Straße G. Heide, auszugehen. Das erforderliche Gewicht für einen eigenen Ortsteil i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB kam dieser Bebauung in der konkreten örtlichen Situation, die ansonsten von umgebenden Wald- und Freiflächen geprägt war, nicht zu (vgl. zu den diesbezüglichen Maßstäben: Söfker/Hellriegel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2025, § 34 Rn. 13 ff.; BayVGh, B.v. 17.4.2023 – 1 ZB 22.1789 – juris Rn. 10; B.v. 6.2.2023 – 15 ZB 22.2506 – juris Rn. 7; B.v. 27.7.2022 – 9 ZB 22.431 – juris Rn. 7 sowie zum Zusammenhang mit der Erschließungsfunktion: BayVGh, B.v. 9.8.2016 – 6 CS 16.1032 – juris Rn. 9). Selbst wenn man unter Berücksichtigung der „Unschärfen“ historischer Flurkarten annähme, dass in den 1930er Jahren schon an die St.-G. -Straße angrenzende Straßen oder Wege bestanden, daran vereinzelt Gebäude errichtet waren und man damit u.U. eine Zahl an Gebäuden berücksichtigen könnte, die das nötige Gewicht für einen eigenen Ortsteil (im Sinne des späteren „Neu.“ zwischen dem bestehenden St. G. einerseits und dem noch deutlich entfernt schon bestehenden Gemeindegebiet von ... andererseits) haben könnte, bestand zwischen dieser (Splitter-)Bebauung noch nicht der nötige, den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckende Zusammenhang. Der Vortrag der Klägerseite ändert hieran nichts: Soweit er sich auf die Beurteilung der Verhältnisse bis in die 1930er Jahre bezieht (insbesondere Klageschrift Seiten 3 bis 5),

steht er nicht in Widerspruch zur gerichtlichen Beurteilung, soweit er sich – insbesondere auch unter Bezugnahme auf die in den Behördenakten enthaltene Auflistung der Beklagten über die Genehmigungsjahre für die entlang der Erschließungsanlage errichteten Gebäude – auf eine in den 1950er/1960er Jahren erfolgende bzw. existierende Bebauung bezieht (insbesondere Schriftsätze vom 10.10.2024 und 30.10.2025), ist er für die Entscheidung aus o.g. Grund nicht relevant.

25

3. Die Beitragserhebung ist auch nicht ausgeschlossen, weil die St.-G. -Straße bereits vor den nunmehr abgerechneten Straßenbaumaßnahmen endgültig hergestellt gewesen wäre (nachfolgend a)) oder bezüglich der St.-G. -Straße die Vorteilslage eingetreten wäre (nachfolgend b)). Auch Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG schließt die Beitragserhebung nicht aus (nachfolgend c)).

26

a) Der Erhebung des Erschließungsbeitrags steht nicht entgegen, dass die St.-G. -Straße bereits zeitlich vor der Durchführung der Straßenbaumaßnahmen im Jahr 2018 erstmalig endgültig hergestellt gewesen wäre und deshalb kein weiterer Erschließungsbeitrag mehr erhoben werden dürfte (vgl. zum Grundsatz der Einmaligkeit der Beitragserhebung: BayVGh, B.v. 3.2.2020 – 6 ZB 19.2115 – juris Rn. 11; VG München, U.v. 17.7.2019 – M 28 K 18.1741 – juris). Denn vor diesen Baumaßnahmen bestand in der Erschließungsanlage St.-G. -Straße – unbeschadet weiterer Voraussetzungen wie etwa der Rechtmäßigkeit der Herstellung, § 125 BauGB – jedenfalls keine ausreichende Straßenentwässerung:

27

Vor In-Kraft-Treten des erschließungsbeitragsrechtlichen Teils des Bundesbaugesetzes am 30. Juni 1961 war – wie oben 1. bereits dargelegt – bereits seit den 1930er Jahren eine ordnungsgemäße Straßenentwässerung Voraussetzung dafür, eine Straße als für den Zweck der Erschließung endgültig fertiggestellt ansehen zu können. Ab dem 30. Juni 1961 ist eine Anbaustraße erschließungsbeitragsrechtlich erstmalig endgültig hergestellt, wenn sie erstmals die nach dem satzungsmäßigen Teileinrichtungsprogramm und dem (dieses bezüglich der flächenmäßigen Teileinrichtungen ergänzenden) Bauprogramm erforderlichen Teileinrichtungen aufweist und diese den jeweils für sie aufgestellten technischen Ausbauprogrammen entsprechen (vgl. BVerwG, U.v. 10.10.1995 – 8 C 13/94 – juris Rn. 19; Driehaus/Raden, 11. Aufl. 2022, § 11 Rn. 61, § 19 Rn. 1 ff.), wobei die Gemeinde das Bauprogramm im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften (z.B. § 125 BauGB, Anforderungen nach dem Landesstraßenrecht) frei gestalten kann (Driehaus/Raden, a.a.O., § 13 Rn. 60). Allein diese Programme – nicht etwa technische Regelwerke – bilden den Maßstab, um zu beurteilen, ob die Herstellung schon abgeschlossen, die Erschließungsanlage also nicht nur provisorisch angelegt, sondern schon – programmgemäß – fertiggestellt ist (vgl. Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 8 Rn. 23 f. m.w.N.).

28

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 EBS und auch den entsprechenden Bestimmungen aller bis in das Jahr 1961 zurückreichenden früheren Erschließungsbeitragssatzungen der Beklagten (die von der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vorgelegt wurden) gehört eine „Straßenentwässerung“ jeweils zu den satzungsmäßigen Merkmalen der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage (so bereits auch für das Gebiet der Beklagten festgestellt in: VG München, U.v. 14.1.2025 – M 28 K 21.459 – n.v., Rn. 36).

29

Eine Straßenentwässerung stellt dabei schon begrifflich eine technisch abgrenzbare Teileinrichtung dar, das bloße Abfließen des Regenwassers aufgrund einer Straßenwölbung oder -neigung genügt hierfür – auch in kleineren ländlichen Gemeinden – nicht. Dies gilt erst recht, wenn wegen des ungezielten („wilden“) Abfließens des Oberflächenwassers für die Entwässerung notwendig Privatgrundstücke in Anspruch genommen werden müssen und die Beklagte sich dadurch möglichen Abwehransprüchen der Anlieger, die diese Beeinträchtigung ihres Privateigentums nicht hinzunehmen haben, aussetzt (BayVGh, B.v. 6.3.2006 – 6 ZB 03.2961 – juris Rn. 9). Erforderlich sind vielmehr Entwässerungsleiteinrichtungen wie Randsteine oder Rinnen, durch die das Oberflächenwasser gezielt und ohne Inanspruchnahme von Privateigentum abgeleitet wird (BayVGh, U.v. 5.11.2007 – 6 B 05.2551 – juris Rn. 33; VG München, U.v. 29.10.2019 – M 28 K 16.4687, BeckRS 2019, 28964 Rn. 31 – 35; VG München, U.v. 12. Mai 2015 – M 2 K 14.4608 – juris Rn. 31; Driehaus/Raden, a.a.O., § 19 Rn. 3 jeweils m.w.N.). Alternativ hierzu kann, bei ausreichender Breite des gemeindlichen Straßengrundstücks, rechtlicher Zulässigkeit sowie ausreichend bemessener und

gezielter technischer Herstellung eine Versickerung über Sickermulden, Rigolensysteme u.ä. in Betracht kommen.

30

Gemessen hieran ist festzustellen: Die in den Behördenakten vorhandene Bestandsdokumentation (Fotoaufnahmen vom 29.1.2018) lässt zweifelsfrei erkennen, dass vor den abgerechneten Baumaßnahmen jedenfalls auf nennenswerten Teilstrecken der Erschließungsanlage keine Randsteine vorhanden waren. Die Asphaltdecke der Fahrbahn grenzte teilweise unmittelbar an die Anliegergrundstücke an oder war von diesen durch mehr oder weniger breite gekieste Randstreifen getrennt. Da auch für eine gezielte Ableitung des Straßenoberflächenwassers durch das Straßenprofil nichts ersichtlich ist, floss das Straßenoberflächenwasser damit zwangsläufig auch auf und über Anliegergrundstücke ab, soweit die Eigentümer dies nicht durch Einfriedungen oder Sockel von Zaunanlagen verhinderten. Dass in der Erschließungsanlage, auch aus der Bestandsdokumentation ersichtlich, einzelne Straßeneinlaufschächte („Gullys“) vorhanden waren, ändert am Befund einer unzureichenden Straßenentwässerung nichts. Selbst wenn man eine mehrere Jahrzehnte dauernde Nutzung – und Abnutzung – der Erschließungsanlage vor den durchgeführten Baumaßnahmen unterstellt, spricht nichts dafür, dass in der St.-G. -Straße jemals in der Vergangenheit ein bautechnischer Zustand bestand, in dem gewährleistet war, dass durch das Zusammenspiel von Fahrbahndecke, Fahrbahnprofil, Längsprofil und Entwässerungseinrichtungen hinreichend gewährleistet war, dass Straßenoberflächenwasser selbst nur bei durchschnittlichen Regenereignissen nicht auf und über Anliegergrundstücke abfließt. Die St.-G. -Straße war insoweit nur ein Provisorium. Dies wird auch bestätigt durch den Erläuterungsbericht der Ing. Gesellschaft G. und K. vom 5. Dezember 2017 (Seiten 3 – 4). Darin heißt es zur Beschreibung des Bauvorhabens u.a., dass „die Straßenentwässerung erneuert werden [soll]; die Randeinfassungen werden erstmalig erstellt“. Der seinerzeitige Zustand wird wie folgt beschrieben: „Die bestehende Straße ist derzeit in einem sehr schlechten Zustand. Die vorhandene Fahrbahn weist zahlreiche Schäden auf [...]. Die vorhandene Straßenentwässerung funktioniert nach unseren Erkenntnissen nur unzureichend. Das anfallende Oberflächenwasser wird über die Freiflächen seitlich der Fahrbahn versickert oder abgeleitet; teilweise auch über private Grundstücksflächen. Vor den Versickerungseinrichtungen in den Boden sind keinerlei Reinigungseinrichtungen vorhanden.“

31

Die von der Klägerseite hiergegen gerichteten Einwände greifen nicht durch: Zwar kritisiert die Klägerin zutreffend, dass die Beklagte nicht (mehr) in der Lage ist, zumindest einigermaßen schlüssig darzustellen (geschweige denn zu belegen), wann welche Baumaßnahmen im Einzelnen an der St.-G. -Straße stattfanden, die zu dem bis 2018 bestehenden Zustand führten. Auch berücksichtigt das Gericht durchaus die Hinweise, die erkennen lassen, dass die St.-G. -Straße bereits über einen ausreichenden, wiederverwendbaren Straßenunterbau, einige Beleuchtungsmasten und Teilelemente einer Straßenentwässerung (einige Einlaufschächte, die wohl in den Untergrund versickerten) verfügte. Dies ergibt sich auch aus dem bereits oben zitierten Erläuterungsbericht. Aus ihm folgt aber eben auch zweifelsfrei, dass diese Teilelemente der Straßenentwässerung – auch im Zeitpunkt ihrer Erstellung – für eine satzungskonforme Herstellung nicht ausreichten, da sie die angrenzenden Privatgrundstücke mangels Randsteinen nicht vor „wild“ abfließendem Straßenoberflächenwasser bewahren konnten. Für den Einzelrichter bestanden auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte der Klägerin und dem Gericht entscheidungserhebliche Akteninhalte vorenthalten haben könnte, denn auch die nach der Erinnerung der Klägerin bei einer persönlichen Akteneinsicht wahrgenommenen Dokumente hätten bezüglich dieses Defizits keine andere Erkenntnis erbringen können.

32

b) Erst recht steht der Beitragserhebung damit nicht Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b Doppelbuchst. bb Spiegelstrich 1 KAG entgegen.

33

Nach dieser Vorschrift ist § 169 AO mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Festsetzung eines Beitrags ohne Rücksicht auf die Entstehung der Beitragsschuld spätestens 20 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Vorteilslage eintrat, nicht mehr zulässig ist. Die Vorteilslage tritt nach ständiger Rechtsprechung bei einer Anbaustraße (erst) dann ein, wenn sie endgültig technisch fertiggestellt ist, das heißt dem gemeindlichen Bauprogramm für die flächenmäßigen und sonstigen Teileinrichtungen sowie dem technischen Ausbauprogramm vollständig entspricht (BayVGH, B.v. 18.11.2024 – 6 ZB 24.1272 – juris Rn.

13 m.w.N.). Dies war aus den unter a) genannten Gründen schon mangels satzungskonformer Straßenentwässerung nicht der Fall.

34

c) Die Beitragserhebung ist auch nicht wegen Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG ausgeschlossen. Danach kann ein Erschließungsbeitrag nicht mehr erhoben werden, sofern seit dem Beginn der erstmaligen technischen Herstellung einer Erschließungsanlage mindestens 25 Jahre vergangen sind. Durch diese zeitliche Begrenzung sollen die unter deren Anwendungsbereich fallenden Erschließungsanlagen („Altanlagen“) einschließlich ihrer Teileinrichtungen der Anwendung des Erschließungsbeitragsrechts vollständig entzogen werden (vgl. LT-Drs. 17/8225, S. 16).

35

Diese Norm ist vorliegend zeitlich indes bereits nicht anwendbar. Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG wurde durch § 1 Nr. 3 des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 8. März 2016 (GVBl. S. 36; BayRS 2024-1-I) eingeführt. § 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes bestimmt für das Inkrafttreten des Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG den 1. April 2021. Vorliegend sind aber die sachlichen Beitragspflichten bereits vor dem 1. April 2021 entstanden, die Beitragsfestsetzung erfolgte ebenfalls davor durch Bescheid vom 30. November 2020 (vgl. zu diesen Voraussetzungen auch BayVGh, B.v. 13.1.2026 – 4 ZB 25.110 – juris Rn. 12).

36

Dem steht auch der Erlass des Änderungsbescheids vom 29. August 2025 und mithin nach diesem Stichtag nicht entgegen. Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG bezweckt den Vertrauensschutz der Beitragspflichtigen, die nach vielen Jahren nicht mehr damit rechnen müssen sollen, doch noch von einer Beitragsforderung überrascht zu werden. Hat der Beitragspflichtige aber bereits einen Beitragsbescheid erhalten, so ist kein Platz mehr für ein schutzwürdiges Vertrauen, keinen Beitrag mehr bezahlen zu müssen (vgl. Matloch/Wiens, Das Erschließungsbeitragsrecht in Theorie und Praxis, Stand 1.11.2025, Rn. 1101a). So liegt der Fall hier: Der Änderungsbescheid „mindert“ – so die ausdrückliche Tenorierung – nach entsprechenden gerichtlichen Hinweisen in der anhängigen Verwaltungsstreitsache den ursprünglich festgesetzten Erschließungsbeitrag lediglich auf Grund der Sonderregelung des Art. 5 Abs. 6 Satz 2 Halbs. 2 KAG und einer korrigierten Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands. Hinsichtlich beider Aspekte konnte kein schutzwürdiges Vertrauen der Klägerin bestehen: Für die behördliche Abhilfe auf Grund gerichtlichen Hinweises in dem von der Klägerin selbst angestregten Verwaltungsprozess liegt dies ohne weiteres auf der Hand. Im Übrigen hatte sie bereits vor dem 1. April 2021 drei Beitragsbescheide für ihre drei Wohnungseigentumsanteile erhalten, wusste also von der Höhe der gesamten Beitragsfestsetzung für ihr Grundstück (und hat den Aspekt des Art. 5 Abs. 6 Satz 2 Halbs. 2 KAG selbst im Klageverfahren auch nicht gerügt).

37

Es kann mithin offen bleiben, ob vorliegend überhaupt ein den Maßgaben der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (vgl. BayVGh, U.v. 13.11.2025 – 6 BV 24.382 – juris Rn. 33 m.w.N.) entsprechender Beginn der erstmaligen technischen Herstellung einer Erschließungsanlage gegeben gewesen sein könnte. Hinreichende Anhaltspunkte für ein auf die konkrete technische Herstellung der St.-G.-Straße als Erschließungsanlage – und nicht lediglich als Provisorium – gerichtetes gemeindliches Bauprogramm wurden dem Gericht jedenfalls bislang nicht bekannt.

38

4. Die Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands ist gerichtlich nicht zu beanstanden.

39

Substantiierte Rügen wurden insoweit von Klägerseite schon nicht erhoben. Auch aus dem von der Beklagten (mit Schriftsatz vom 21.7.2025) vorgelegten Plan (Abrechnungsplan der ... S. Tiefbau GmbH & Co. KG, Stand 6.6.2019) ergeben sich – gemessen an der oben 1. dargelegten Anlagenabgrenzung – keine durchgreifenden Zweifel bezüglich einer korrekten Ermittlung und Aufteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands (vgl. auch Ziff. 7 des gerichtlichen Hinweisschreibens vom 24.6.2025).

40

5. Den streitgegenständlichen Bescheiden liegt trotz der bereits im Änderungsbescheid berücksichtigten Korrekturen eine noch nicht vollständig korrekte Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands auf

die durch die Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke zu Grunde (nachfolgend a)). Die weitergehende Rüge der Klägerin greift hingegen nicht durch (nachfolgend b)).

41

a) Bereits im Änderungsbescheid vom 29. August 2025 hat die Beklagte die gebotene (erstmalige) Einbeziehung der FINrn. 1704/47 und 1704/5 sowie die bezüglich der sog. „Eckermäßigung“ korrigierte Einbeziehung von FINr. 1729/3 vorgenommen. Ausführungen hierzu sind nicht mehr veranlasst (vgl. im Übrigen das diesbezügliche gerichtliche Hinweisschreiben vom 24.6.2025, Ziff. 5).

42

Gleiches gilt für die mit der letzten Vergleichsberechnung (Anlage B11 zum Schriftsatz der Beklagten vom 16. Februar 2026) vorgenommene, gebotene Einbeziehung von FINr. 1729 (TF) und FINr. 1704/49. Bezüglich Letzterem hält der Einzelrichter an seiner Auffassung fest, dass dieses Grundstück trotz der überwiegenden faktischen Nutzung als Privatweg nicht jeder erschließungsbeitragsrechtlich relevanten Nutzung entzogen ist (etwa durch Garagen, Carports o.ä. insbesondere an dessen nord- bzw. südöstlichen Ecken, zumal im maßgeblichen Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflichten, als die nunmehr vorliegende Bebauung der östlich angrenzenden Grundstücke noch nicht bestand) und mit einem Nutzungsfaktor nach § 6 Abs. 7 EBS vorteilsgerecht herangezogen wird. Im Übrigen hat die Beklagte die Rüge der Klägerin bezüglich der Heranziehung von FINr. 1704/25 (mit Gewerbezuschlag und entsprechend ohne sog. „Eckermäßigung“) letztlich anerkannt.

43

b) Ohne Erfolg bleibt die Rüge der Klägerin, auch die FINrn. 1731 und 1731/6 hätten in die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands einbezogen werden müssen.

44

Die FINr. 1731/6 grenzt lediglich an denjenigen Teil der St.-G. -Straße an, an dem der Straße nach der oben (1.) dargelegten Abgrenzung der maßgeblichen Erschließungsanlage bereits keine Anbaufunktion mehr zukommt (wegen Übertritt in den Außenbereich bei beidseits angrenzenden unbeplanten Freiflächen). Dass, wie von Klägerseite umfassend dargelegt wurde, über FINr. 1731/6 Zufahrt zur Tiefgarage für das Wohngebäude auf FINr. 1731 genommen wird und auch sonst die Erschließung dieses Wohngebäudes über FINr. 1731/6 erfolgt, ändert hieran nichts.

45

Auch die FINr. 1731 liegt nicht (oder allenfalls punktförmig, und damit nicht genügend, vgl. BayVGH, U.v. 6.4.2017 – 6 B 16.1043 – juris Rn. 19) an der Erschließungsanlage an, wie eine „Verlängerung“ des (oben 1. festgestellten) Endes der Erschließungsanlage von der nordwestlichen Ecke des Grundstücks FINr. 3121 in Richtung des Grundstücks FINr. 1731 aufzeigt (wobei offenbleiben kann, ob diese „Verlängerung“ rechtwinklig zur Erschließungsanlage oder, dem Kurvenverlauf angepasst, etwas nach Nord-Westen geneigt zu erfolgen hat, weil sich hieraus kein Unterschied bezüglich FINr. 1731 ergibt). Insoweit ist auch zu beachten, dass das Straßenbegleitgrün am südöstlichen Ende von FINr. 1731/5 eine „trichterförmige“, rechtwinklige Einmündung der Straße S. in die St.-G. -Straße bewirkt, die sowohl nach der Lage der betroffenen Grundstücke als auch nach einer natürlichen Betrachtungsweise den Eindruck noch verstärkt, dass das Wohngrundstück FINr. 1731 allein an der Straße S. anliegt, nicht aber an der St.-G. -Straße, soweit ihr Erschließungsfunktion zukommt.

46

6. Weitere Aspekte, welche die Rechtswidrigkeit der streitgegenständlichen Bescheide dem Grunde oder der Höhe nach begründen könnten, sind dem Einzelrichter gemessen am Vortrag der Beteiligten und auch im Übrigen nicht ersichtlich. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Entstehung der Beitragspflichten und dabei der erforderlichen Öffentlichkeit der Erschließungsanlage (Widmung) und der planungsrechtlichen Bindung (hier in Form des § 125 Abs. 2 BauGB, vgl. Gemeinderatsbeschluss vom 27.10.2020).

47

7. Auf der Grundlage der als Anlage B11 zum Schriftsatz vom 16. Februar 2026 vorgelegten Vergleichsberechnung, die von der Klägerseite nicht mehr in Frage gestellt wurde, errechnet sich damit für den Eigentumsanteil der Klägerin ein rechtmäßiger Erschließungsbeitrag von 5.310,00 € (beitragspflichtige Grundstücksgröße $1.118,00 \text{ m}^2 \times 14,24865 \text{ €/m}^2 = 15.929,99 \text{ €}$ $\times 1/3$ Eigentumsanteil = 5.310,00 € Beitragsfestsetzung, abzüglich geleistete 6.859,16 € = 1.549,16 € Erstattungsbetrag).

48

Der Klage war deshalb mit der Kostenfolge des § 155 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 VwGO nur zum Teil stattzugeben. Berücksichtigt wurde dabei, dass die Beitragsfestsetzung im Bescheid der Beklagten vom 30. November 2020 zu 2/3 bereits aus den im gerichtlichen Hinweisschreiben vom 24. Juni 2025 genannten Gründen rechtswidrig war, was die Beklagte auch im Änderungsbescheid vom 29. August 2025 nachvollzog. Die übrige anteilige Kostentragung der Beklagten rechtfertigt sich aus der Korrektur des Erschließungsbeitrags der Höhe nach.

49

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.

Die Berufung war nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 124 Abs. 2 Nrn. 3 oder 4 VwGO nicht vorliegen (§ 124 a Abs. 1 Satz 1 VwGO).