VGH München, Beschluss v. 26.04.2022 – 6 ZB 21.3233

Titel:

Klage gegen Erschließungsbeitragsbescheid für sog. gefangenes Hinterliegergrundstück

Normenketten:

BauGB§ 131 Abs. 1 S. 1, § 133 Abs. 1
BayBO Art. 4 Abs. 1 Nr. 2

Leitsätze:

1. Dass eine Straße von einem Grundstück aus in irgendeiner Form erreichbar ist oder tatsächlich in Anspruch genommen wird, löst noch keine Erschließungsbeitragspflicht aus. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)
2. Hinsichtlich der Frage, ob Hinterliegergrundstücke zum Kreis der erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücke gehören, haben die Anforderungen des Bauordnungsrechts haben besondere Bedeutung. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)
3. Für die Frage, ob die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Bebaubarkeit eines Grundstücks erfüllt sind, ist auf die zum Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflichten geltende Rechtslage abzustellen. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Erschließungsbeitragsrecht, Erschlossen, Hinterliegergrundstück (gefangen), Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Bebaubarkeit, Zufahrt über fremdes Anliegergrundstück, Rechtliche Sicherung gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde, schutzwürdige Erwartungshaltung anderer Grundstückseigentümer

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 01.09.2021 – M 28 K 20.1336

Tenor

I. Der Antrag der Beklagten auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 1. September 2021 - M 28 K 20.1336 - wird abgelehnt.

II. Die Beklagte hat die Kosten des Antragsverfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert wird für das Antragsverfahren auf 8.729,97 Euro festgesetzt.

Gründe

1
Der Antrag der Beklagten auf Zulassung der Berufung bleibt ohne Erfolg.

2
1. Der innerhalb der Frist des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO geltend gemachte Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angegriffenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) greift nicht durch (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).

3
Mit dem angegriffenen Urteil hat das Verwaltungsgericht den gegenüber dem Kläger als Eigentümer des Grundstücks FlNr. … erlassenen Erschließungsbeitragsbescheid der Beklagten vom 17. November 2014 für die erstmalige Herstellung der R. straße aufgehoben. Bei dem seit langem bebauten klägerischen Grundstück handele es sich um ein sog. gefangenes Hinterliegergrundstück, da es ausschließlich über das in fremdem Eigentum stehende vorgelagerte Anliegergrundstück FlNr. …5 eine Zufahrtsmöglichkeit zur R. straße und damit eine Verbindung zum gemeindlichen Verkehrsnetz habe. Die früher bestehende verkehrsmäßige Zufahrt auf die A1. Straße sei im Zuge des Umbaus an der Bundesstraße in den 1970er Jahren entfallen. Im Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten im Jahr 2010 habe für das klägerische Grundstück zwar ein dinglich gesichertes Zufahrtsrecht an dem Anliegergrundstück FlNr. …5 bestanden. Dies allein sichere aber die nach Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO erforderliche allgemeine Benutzbarkeit der über das Anliegergrundstück verlaufenden Privatzufahrt nicht hinreichend. Eine

entsprechende rechtliche Sicherung gegenüber dem Freistaat Bayern als Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde bestehe nicht. Eine Beitragspflicht für das klägerische Grundstück bestünde selbst dann nicht, wenn man davon ausginge, dass die übrigen Anlieger der R. straße nach den tatsächlichen Verhältnissen erwarten könnten, dass es in die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands einbezogen werde. Es fehle an einem Erschließungsvorteil, der die Heranziehung zu einem Beitrag rechtfertige, da die Anlage dem klägerischen Grundstück jedenfalls in bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bebaubarkeit vermittle. Der Senat hält diese Erwägungen auch mit Blick auf die von der Beklagten hervorgehobenen Umstände des Einzelfalles für zutreffend.

4
Mit dem Zulassungsantrag werden keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) geweckt, denen im einem Berufungsverfahren nachgegangen werden müsste.

5
Solche Zweifel wären anzunehmen, wenn ein in der angegriffenen Entscheidung enthaltener einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage gestellt würde (zu diesem Maßstab BVerfG, B.v. 21.1.2009 - 1 BvR 2524/06 - JZ 2009, 850/851; B.v. 23.6.2000 NVwZ 2000, 1163/1164). Dies ist hier nicht der Fall.

6
Das Verwaltungsgericht hat zutreffend entschieden, dass die R. straße mangels rechtlicher Sicherung einer allgemeinen Benutzbarkeit der Grundstückszufahrt über das in fremdem Eigentum stehende Anliegergrundstück gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde einen die Beitragserhebung rechtfertigenden Erschließungsvorteil für das klägerische Grundstück nicht begründet und es daher nicht zum Kreis der beitragspflichtigen Grundstücke gehört. Die hiergegen vorgebrachten Einwände der Beklagten werfen keine ergebnisbezogenen Zweifel auf, die weiterer Prüfung in einem Berufungsverfahren bedürfen.

7
a) Die Beklagte macht zunächst geltend, der Bestellung einer Sicherung für den Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde habe es entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts nicht bedurft, um die Nutzung des klägerischen Grundstücks jederzeit durch Erreichbarkeit der R. straße mittels Benutzbarkeit des Wohnweges zu gewährleisten. Im Jahr 1973 habe die Bundesrepublik Deutschland (als Trägerin der Baulast für die Bundesstraße) zur Substituierung der im Zuge des Umbaus der Bundesstraße 471 weggefallenen ursprünglichen Grundstückszufahrt zur A1. Straße die Einräumung eines dinglich gesicherten immerwährenden und unentgeltlichen Geh- und Fahrtrechts zugunsten des klägerischen Grundstücks an dem an der R. straße anliegenden Grundstück FlNr. … /5 vermittelt, verbunden mit der Regelung, dass die Pflicht zum Unterhalt der Geh- und Fahrtrechtsfläche beim Eigentümer des dienenden Grundstücks verbleibe. Damit sei die Möglichkeit der Inanspruchnahme der R. straße vom klägerischen Grundstück aus hinreichend gesichert worden. Nach der zu diesem Zeitpunkt geltenden, auch im Hinblick auf den vorliegenden Rechtsstreit maßgeblichen Rechtslage sei eine rechtliche Sicherung gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde noch nicht vorgeschrieben gewesen (Art. 4 Abs. 3 Nr. 2 BayBO a.F.). Daher habe damals kein rechtlich gebotener Anlass bestanden, auch den Freistaat Bayern als Begünstigten der Dienstbarkeit zu benennen.

8
Hiermit kann die Beklagte nicht durchdringen.

9
Gemäß § 133 Abs. 1 BauGB unterliegen nur solche Grundstücke der Erschließungsbeitragspflicht, die im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht gerade der abzurechnenden A2.straße wegen bebaubar, d.h. verkehrsmäßig „erschlossen“ sind. Erschließung durch eine A2.straße meint demnach nicht bloße Zugänglichkeit, sondern besteht darin, einem Grundstück von dieser Straße aus eine verkehrliche Erreichbarkeit zu vermitteln, die den einschlägigen Bestimmungen des Bauplanungsrechts und des Bauordnungsrechts genügt (vgl. etwa BVerwG, U.v. 26.2.1993 - 8 C 35.92 - juris Rn. 11; U.v. 8.5.2002 - 9 C 5.01 - juris Rn. 23; BayVGH, B.v. 29.4.2016 - 6 CS 16.58 - juris Rn. 8; U.v. 28.9.2015 - 6 B 14.606 - juris Rn. 17; Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 13 Rn. 49). Dass eine Straße von einem Grundstück aus in irgendeiner Form erreichbar ist oder tatsächlich in Anspruch genommen wird, löst demnach noch keine

Erschließungsbeitragspflicht aus (ständige Rechtsprechung, vgl. BayVGH, B.v. 20.1.2010 - 6 ZB 08.1003 - juris Rn. 5; B.v. 22.4.2009 - 6 ZB 07.1625 - juris Rn. 5).

10
Die Anforderungen des Bauordnungsrechts haben hinsichtlich der Frage, ob Hinterliegergrundstücke zum Kreis der erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücke gehören, besondere Bedeutung. Denn dessen Grundanforderung in Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO - das Anliegen an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche - kann bei einem Hinterliegergrundstück mit Blick auf die in Rede stehende Verkehrsanlage definitionsgemäß nicht erfüllt sein. Damit kommt es maßgebend auf die alternativen - herabgestuften - Voraussetzungen an, unter denen die Bebauung eines Hinterliegergrundstücks gleichwohl zuzulassen ist.

11
aa) Entgegen der Auffassung der Beklagten ist für die Frage, ob die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Bebaubarkeit eines Grundstücks erfüllt sind, auf die zum Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflichten geltende Rechtslage abzustellen. Nur so kann festgestellt werden, ob ein Grundstück gerade wegen der abzurechnenden A2.straße bebaubar und damit nach § 133 Abs. 1 BauGB auch beitragspflichtig ist. Ob ein vorhandenes Gebäude zu einem früheren Zeitpunkt rechtmäßig errichtet wurde oder sonst Bestandsschutz genießt, bleibt damit grundsätzlich ohne Bedeutung, entscheidend ist die gegenwärtige Bebaubarkeit (vgl. BayVGH, B.v. 2.12.2005 - 6 CS 05.1522 - juris Rn. 15; Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 13 Rn. 58). Die mit Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung vom 29. Juli 1969 (GVBl S. 184) in Art. 4 Abs. 3 Nr. 2 BayBO a.F. eingefügte Formulierung „und rechtlich gesichert ist“ hat das Zweite Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren vom 26. Juli 1997 (GVBl S. 323) durch die Worte in Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO „und gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist“ ersetzt. Der Text ist insoweit bislang nicht mehr verändert worden (BayVGH, U.v. 30.10.2014 - 15 B 13.2028 - juris Rn. 20) und daher vorliegend maßgeblich.

12
Danach ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils die Widmung von Wohnwegen begrenzter Länge in Gestalt einer befahrbaren Privatzufahrt über ein Anliegergrundstück nicht erforderlich, wenn von ihm nur Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 erschlossen werden und gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann (vgl. BayVGH, B.v. 29.4.2016 - 6 CS 16.58 - juris Rn. 9 m.w.N.). Die rechtliche Sicherung einer allgemeinen Nutzung bedeutet, dass zumindest eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde bestellt sein muss (vgl. BayVGH, B.v. 20.1.2010 - 6 ZB 08.1003 - juris Rn. 7 m.w.N.).

13
bb) Eine solche bauordnungsrechtlich erforderliche Sicherung liegt für die (Privat-)Zufahrt über das Vorderliegergrundstück FlNr. …5 zur R. straße - unstreitig - nicht vor.

14
Soweit die Beklagte darauf verweist, dass die Pflicht zum Unterhalt der Geh- und Fahrtrechtsfläche nach dem notariellen Bestellungsakt beim Eigentümer des dienenden Grundstücks verbleibt, übersieht sie, dass die Sicherung der sachgerechten Unterhaltung des Wohnweges nur ein Aspekt der nach Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO erforderlichen rechtlichen Sicherung des Rechtsträgers der Baubehörde darstellt. Erforderlich ist nach dieser Vorschrift daneben auch die rechtliche Sicherung der allgemeinen Benutzbarkeit, an der es jedenfalls fehlt.

15
Auf eine solche kann entgegen der Ansicht der Beklagten auch nicht deshalb verzichtet werden, weil die Nutzung des klägerischen Grundstücks aufgrund der Bestellung des Geh- und Fahrtrechts zugunsten des jeweiligen Eigentümers jederzeit gewährleistet ist. Die Bestellung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Hinterliegergrundstücks ist eine rechtliche Sicherung nur „gegenüber“ diesem, nicht aber zugleich „gegenüber“ dem Träger der Bauaufsicht und kann daher nicht die nach Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO erforderliche allgemeine Benutzbarkeit sichern (vgl. dazu Wolf in Busse/Kraus, BayBO, Stand September 2021, Art. 4 Rn. 180).

16

Mangels der erforderlichen rechtlichen Sicherung der Privatzufahrt gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an eine die Beitragserhebung rechtfertigende Bebaubarkeit des klägerischen Grundstücks „wegen“ der R. straße (im maßgeblichen Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten für die erstmalige Herstellung) nicht erfüllt. Eine Erschließungsbeitragspflicht des streitgegenständlichen Grundstücks für die erstmalige Herstellung dieser Anliegerstraße besteht daher nicht. Die bloße tatsächliche Inanspruchnahme der Straße kann, wie oben ausgeführt, eine Erschließungsbeitragspflicht nicht auslösen.

17
b) Zutreffend hat das Verwaltungsgericht im Ergebnis auch festgestellt, dass eine Beitragspflicht des klägerischen Grundstücks auch dann nicht vorliegt, wenn die übrigen Anlieger nach den bestehenden Verhältnissen billigerweise erwarten dürften, dass das streitgegenständliche Grundstück bei der Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands berücksichtigt wird.

18
Dieser vom Bundesverwaltungsgericht entwickelte Gedanke (vgl. U.v. 28.3.2007 - 9 C 4.06 - juris Rn. 16; U.v. 12.11.2014 - 9 C 4.13 - juris Rn. 13 ff.; U.v. 7.3.2017 - 9 C 20.15 - juris Rn. 39 f. m.w.N.) zielt als „letzter Korrekturansatz“ allein auf die Frage ab, unter welchen Voraussetzungen der Kreis der an der Aufwandsverteilung zu beteiligenden Grundstücke ausnahmsweise auf solche auszudehnen ist, denen die abzurechnende A2.straße die baurechtliche Bebaubarkeit nicht vermittelt und die deshalb auch nicht beitragspflichtig werden (vgl. Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 13 Rn. 74, 50). Der Gesichtspunkt der schutzwürdigen Erwartungshaltung anderer Grundstückseigentümer kann aber nur in der Verteilungsphase Bedeutung erlangen. Eine - gesetzlich gerade nicht bestehende - Beitragspflicht kann sie dagegen nicht begründen (vgl. BVerwG, U.v. 24.2.2010 - 9 C 1.09 - juris Rn. 34). Der entsprechende Anteil verbleibt dann bei der Gemeinde und muss letztlich von der Allgemeinheit getragen werden.

19
Dies zugrunde gelegt durfte die Beklagte den Kläger nicht zu einem Erschließungsbeitrag für die Herstellung der R. straße heranziehen. Wie oben dargelegt sind die bauordnungsrechtlichen Erreichbarkeitsanforderungen in Bezug auf das Grundstück FlNr. … nicht erfüllt. Der Umstand, dass es mittels der zugunsten des jeweiligen Eigentümers dinglich gesicherten Zufahrt an die abzurechnende Verkehrsanlage angebunden ist, mag zwar die Erwartung der anderen Grundstückseigentümer, es sei bei der Aufwandsverteilung zu berücksichtigen, weil es „erschlossen“ i.S.v. § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, als schutzwürdig erscheinen lassen. Das kann jedoch nicht zur Beitragspflicht des klägerischen Grundstücks führen, denn die R. straße vermittelt dem Hinterliegergrundstück den die Beitragspflicht rechtfertigenden Sondervorteil objektiv nicht, weil die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit nicht vorliegen. Die schutzwürdige Erwartung der Beitragspflichtigen, dass alle bevorteilten Grundstücke am umlagefähigen Erschließungsaufwand entsprechend der satzungsmäßigen Verteilungsregelung beteiligt werden, kann keine tragfähige Grundlage dafür darstellen, die fehlende rechtliche Sicherung der Zufahrt über das Anliegergrundstück im Sinn von Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO zu fingieren (vgl. BayVGH, B.v. 29.4.2016 - 6 CS 16.58 - juris Rn. 18).

20
2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47, § 52 Abs. 3 Satz 1 GKG.

21
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit ihm wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).