

Titel:

Teilweise rechtswidriger Erschließungsbeitragsbescheid

Normenketten:

KAG Art. 5a

BauGB § 127, § 129 Abs. 1 S. 1, § 130 Abs. 2, § 134 Abs. 1

AO § 119 Abs. 1

Leitsätze:

- 1. Voraussetzung für die Bildung einer Erschließungseinheit ist ein besonderer funktioneller Zusammenhang, bei dem alle Anlieger gemeinsam auf die Nutzung der Hauptstraße angewiesen sind. Dieser ist dann gegeben, wenn ausschließlich die Hauptstraße der Nebenstraße die Anbindung an das übrige Straßennetz der Gemeinde vermittelt. (Rn. 61) (redaktioneller Leitsatz)**
- 2. Liegen die Tatbestandsvoraussetzungen vor, steht es im Ermessen der Gemeinde, ob sie die zu einer Erschließungseinheit verbundenen Anlagen einzeln oder zusammen abrechnen möchte. Je größer die Mehrbelastung der Anlieger der Hauptstraße bei separater Abrechnung im Vergleich zu den Anliegern der Nebenstraße ist, umso eher wird die Ermessensausübung auf eine gemeinsame Abrechnung zulaufen müssen. (Rn. 63) (redaktioneller Leitsatz)**
- 3. Anderweitig gedeckt und nicht beitragsfähig ist der Teil des für die erstmalige endgültige Herstellung entstandenen Gesamtaufwands, für den der Gemeinde unabhängig von der erst nach Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zulässigen Beitragserhebung sonstige Einnahmen zugeflossen sind. (Rn. 77) (redaktioneller Leitsatz)**
- 4. Wechselt das Eigentum im Zeitraum zwischen dem Entstehen der sachlichen Beitragspflicht und der Bekanntgabe des Beitragsbescheids, so ist derjenige, der im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht Eigentümer war, nicht persönlich beitragspflichtig; dies ist vielmehr der neue Eigentümer, obwohl er im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht diese Rechtstellung noch nicht inne hatte. (Rn. 100) (redaktioneller Leitsatz)**

Schlagworte:

Erschließungsbeitrag, Erschließungsanlage, natürliche Betrachtungsweise, Stichstraße, beitragsfähige Kosten, aus gemeindlichem Vermögen bereitgestellte Flächen, Erschließungseinheit, kein Zwang zur gemeinsamen Abrechnung, anderweitige Deckung des beitragsfähigen Aufwands, unterschiedliche Bebaubarkeit eines Buchgrundstücks, Buchgrundstück, Abweichung, Wohnungseigentum im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheides, hinreichende Bestimmtheit des Erschließungsbeitragsbescheids, Erkennbarkeit der der Beitragserhebung zugrundeliegenden Anlage, Beitragserhebung für Teilflächen eines Buchgrundstücks, keine Benennung des Wohnungseigentums im Bescheid, Ausschluss der Beitragserhebung durch vertragliche Vereinbarung, funktioneller Zusammenhang, Ermessensreduzierung auf Null, beitragsfähiger Aufwand, Eigentümerwechsel, Bestimmtheit, Wohnungseigentum

Tenor

I. Der Bescheid der Beklagten vom 21. Juli 2017 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids des Landratsamts W. vom 18. April 2018 wird insoweit aufgehoben, als ein höherer Erschließungsbeitrag als 6.138,18 EUR festgesetzt wird und ein Zahlungsbefehl von 50.166,31 EUR ausgesprochen wird.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

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

III. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

I.

1

Die Klägerin war Eigentümerin des Grundstücks mit der Fl.Nr. ...9 der Gemarkung E..., welches an der Straße gelegen ist. Die Beklagte hat die Straße hergestellt. Die Parteien streiten um diesbezügliche Erschließungsbeitragsbescheide.

2

Von der in nord-südlicher Richtung führenden Bundesstraße B .. führt Richtung Osten eine kurze Abfahrt zu einem Kreisverkehr. Von diesem Kreisverkehr führt nach Nordosten, jedoch sogleich nach Nord-Nordwesten schwenkend die Straße Sie setzt sich nach etwa 150 m als befestigter Feldweg im freien Gelände fort (im Folgenden: Hauptast). Etwa 65 m nach ihrem Ursprung am Kreisverkehr führt vom Hauptast eine Straße nach Ost-Nordosten. Nach etwa 75 m schwenkt sie in einer abgerundeten Kurve annähernd nach Norden, nach insgesamt 160 m endet sie ohne Wendehammer. Sie trägt ebenfalls den Namen (im Folgenden: Nebenast). Vom Nebenast zweigt dort, wo er nach Norden schwenkt, eine Stichstraße annähernd nach Süden ab. Sie endet nach etwa 75 m und geht dort in einen Fußweg über. Sie trägt ebenfalls den Namen (im Folgenden: Stichstraße).

3

Die Fahrbahn der Straßen Hauptast und Nebenast sind asphaltiert. Vom Kreisverkehr ab führt auf der nordöstlichen Seite des Hauptastes ein gepflasterter Gehweg, der in den Nebenast schwenkt und auf dessen südöstlicher Seite bis zum Beginn der Stichstraße führt. Die Stichstraße ist gepflastert und im Stil eines Wohnweges ohne Gehwege gestaltet.

4

Das klägerische Grundstück Fl.Nr. ...9 ist im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes sowohl am Nebenast als auch an der Stichstraße gelegen.

5

Die Beklagte strebte seit dem Ende des letzten Jahrtausends die Ansiedlung einer Hotelanlage in ihrem Gemeindegebiet an und fasste hierfür ein Gelände am nördlichen Rand der Stadt E... ins Auge. Hierfür wurde zunächst im Jahr 2000 aufgrund des Geräuschpegels der nahegelegenen Straßen B .. und BAB A . ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das trotz der schalltechnisch ungünstigen Situation empfahl, lärmberuhigte Bereiche zu schaffen und mit einer Schallschutzbebauung an der westlichen und nördlichen Planungsgrenze dem dahinterliegenden Bereich die Qualität der Baunutzung für ein allgemeines Wohngebiet zu vermitteln.

6

In der Folge wurde im Jahr 2000 der Bebauungsplan „... ..“ mit Senioren- und Pflegeeinrichtungen (im Folgenden: Bebauungsplan) erstellt, der in seiner derzeit gültigen Fassung der 3. Änderung vom 7. Oktober 2015 verschiedene Bereiche vorsieht: An seiner westlichen Seite ist das Planungsgebiet 1 vorgesehen, welches im nördlich gelegenen Bereich ein Hotel und im südlich gelegenen Bereich ein Seniorenheim beinhaltet, beides als Schallschutzbebauung für die dahinter gelegenen Bereiche. Im nordöstlichen Bereich ist im Planungsgebiet 2.1 eine Erweiterung des Hotelbaus vorgesehen, dazu ein Parkplatz. Das Planungsgebiet 2.2 an der nordöstlichen Ecke des Planungsgebiets sieht ein Wohngebäude vor. Das im Südosten gelegene Planungsgebiet 3, welches im Wesentlichen mit dem Grundstück Fl.Nr. ...9 und der Stichstraße identisch ist, sieht Wohnbebauung vor.

7

Im Dezember 2009 erwarb die Beklagte das 22.128 m² große, das gesamte Planungsgebiet umfassende damalige Grundstück Fl.Nr. ... zu einem Kaufpreis von 2.792.366,67 EUR.

8

Mit Kaufvertrag vom 8. Juni 2010 in Verbindung mit einem Zuwendungsvertrag vom 1. März 2010 verkaufte die Beklagte das nunmehrige Grundstück Fl.Nr. ...1 mit einer Größe von 4.943 m² zu einem Festpreis zum Zweck der Errichtung eines Seniorenheims.

9

Mit Kaufvertrag vom 6. März 2014 verkaufte die Beklagte das 6.650 m² große Grundstück Fl.Nr. ...2 an H.W. und an R.W., welche ein an dem Grundstück zuvor eingeräumtes Erbbaurecht übernahmen. Auf diesem Grundstück wurde ein Hotel errichtet (vgl. Gerichtsverfahren W 3 K 18.640).

10

Mit Kaufvertrag vom 5. Dezember 2011 verkaufte die Beklagte an die Klägerin das nunmehrige Grundstück Fl.Nr. ...9 und Fl.Nr. ...10. Gemäß Ziffer 4. des Kaufvertrages war im Kaufpreis u.a. ein Betrag von 68.534,56 EUR als „Vorausleistung Erschließung (Straße)“ enthalten. Gemäß Ziffer 6. des Kaufvertrages sind Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Abgaben und Kostenerstattungsforderungen nach dem Kommunalabgabengesetz mit Ausnahme der in Ziffer 4. vereinbarten Vorauszahlungen im Kaufpreis nicht enthalten. Gemäß dem Vertrag sind diese von der Erwerberin zu bezahlen. Für die Zahlungspflicht gelten die gesetzlichen Bestimmungen und die gemeindlichen Satzungen. Die vereinbarten Vorauszahlungen sind mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen und zwar auch dann, wenn das Eigentum zwischenzeitlich gewechselt hat. Weiterhin heißt es: „Die Stadt E... erklärt, dass bei Verwirklichung eines evtl. geplanten weiteren Bauabschnitts (auf dem noch beim Veräußerer verbleibenden (Rest-)Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung E...) für die heute verkauften Grundstücke keine weiteren Erschließungskosten (wegen der Erschließung des weiteren Bauabschnitts) mehr anfallen werden“.

11

Mit Kaufvertrag vom 28. November 2013 verkaufte die Beklagte die nunmehrigen Grundstücke Fl.Nrn. ...12 und ...19 ebenfalls an die Klägerin (vgl. Gerichtsverfahren W 3 K 18.677). Im Kaufpreis waren „Erschließungskosten (Straße)“ enthalten und vereinbart, dass Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch mit Ausnahme der „vereinbarten Vorauszahlungen“ im Kaufpreis nicht enthalten sind und diese vom Erwerber zu bezahlen sind.

12

Mit Teilungserklärung vom 9. März 2012 teilte die Klägerin gemäß § 8 WEG das Eigentum an Grundstück Fl.Nr. ...9 und Fl.Nr. ...10 in insgesamt 30 Miteigentumsanteile.

13

Im Rahmen der staatlichen Rechnungsprüfung über die überörtliche Prüfung der Jahresrechnungen von 2011 bis 2015 erstellte das Landratsamt W. einen Prüfbericht. In dessen Teilziffer (Tz.) 3 ist hinsichtlich der Erschließungsbeiträge Wohnpark Am K. festgehalten, bei der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes für die Bebauung mit Hotel und Seniorenzentrum seien die Grunderwerbskosten (3.072 m² x 120,00 EUR = 368.640,00 EUR) sowie die anteiligen Straßenentwässerungskosten nicht eingerechnet worden, obwohl diese Kosten zum Erschließungsaufwand zählten. Sowohl hinsichtlich des Hotels als auch hinsichtlich der Servicewohnungen seien diese Kosten nachzuerheben, hinsichtlich des Seniorenheimes durchzubuchen.

14

Mit „Änderungsbescheid für den Erschließungsbeitragsbescheid“ vom 21. Juli 2017 setzte die Beklagte gegenüber der Klägerin für das Grundstück Fl.Nr. ...9 für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage ... einen Erschließungsbeitrag in Höhe von 118.700,87 EUR fest. Dies wurde damit begründet, der beitragsfähige Erschließungsaufwand belaufe sich auf 615.921,17 EUR. Der hierin enthaltene Grunderwerb für die Straße sei bislang nicht in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand eingerechnet worden. Dies habe die staatliche Rechnungsprüfungsstelle festgestellt. Die Beklagte sei von der Rechtsaufsichtsbehörde angewiesen worden, die Erschließungsbeiträge von den damaligen Beitragspflichtigen nachzuerheben. Bei einer Grundstücksgröße von 4.718 m², einem Nutzungsfaktor von 1,6 und einem Beitragssatz von nunmehr 15,724469 EUR/m² ergebe sich der festgesetzte Erschließungsbeitrag. Abzüglich der bereits geleisteten Zahlung in Höhe von 68.534,56 EUR seien noch 50.166,31 EUR zu zahlen.

15

Mit weiterem Bescheid vom 21. Juli 2017 setzte die Beklagte gegenüber der Klägerin für das Grundstück Fl.Nr. ...10 (Parkplatz) für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage ... einen Erschließungsbeitrag in Höhe von 11.054,30 EUR fest (Grundstücksgröße: 703 m²; Nutzungsfaktor 1,0; Beitragssatz: 15,724469 EUR/m²) und rechnete hierauf eine Vorausleistung von 6.318,60 EUR an, so dass sich ein Zahlungsbefehl in Höhe von 4.735,70 EUR ergab (vgl. Gerichtsverfahren W 3 K 18.676).

16

Mit weiterem Bescheid vom 21. Juli 2017 setzte die Beklagte gegenüber der Klägerin für das Grundstück Fl.Nr. ...12 für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage am K. einen Erschließungsbeitrag in Höhe von 56.306,18 EUR fest (Grundstücksgröße: 2.238 m²; Nutzungsfaktor 1,6; Beitragssatz: 15,724469

EUR/m²) und rechnete hierauf eine Vorausleistung von 31.946,72 EUR an, so dass sich ein Zahlungsbefehl in Höhe von 24.359,46 EUR ergab (vgl. Gerichtsverfahren W 3 K 18.677).

17

Am 18. August 2017 erhob die Klägerin gegen die Bescheide betreffend die Grundstücke Fl.Nrn. ...9, ...10 und ...12 Widerspruch und begründete diesen damit, nach § 6 des notariellen Kaufvertrages seien Nachforderungen für Grundstücke, die Gegenstand des notariellen Kaufvertrages seien, ausgeschlossen worden, wenn der zum damaligen Zeitpunkt geplante Bauabschnitt ebenfalls durch die Klägerin realisiert werde. Dies sei der Fall. Die dort getroffene Regelung sei eindeutig und abschließend. Es sei treuwidrig, nunmehr weitere Erschließungsbeiträge einzufordern.

18

Mit Widerspruchsbescheid vom 18. April 2018 wies das Landratsamt W. den Widerspruch gegen die Bescheide bezüglich der Grundstücke Fl.Nrn. ...9, ...10 und ...12 zurück und begründete dies damit, die Erschließungsanlagen für das Baugebiet gliederten sich in zwei selbständige Straßen, die als Erschließungseinheit abgerechnet worden seien. Die diesbezüglichen Voraussetzungen für die Bildung einer Erschließungseinheit lägen vor. Die klägerischen Grundstücke grenzten an die Straße an. Im notariellen Kaufvertrag sei nicht die Ablösung einer künftigen Beitragsschuld geregelt worden. Laut Vertrag seien diese nach den gesetzlichen Bestimmungen festzusetzen. Dem sei die Beklagte mit den angefochtenen Bescheiden nachgekommen. Entgegen Ziffer 6 des Kaufvertrages vom 5. Februar 2011 sei die Beklagte verpflichtet, einen zustehenden Beitragsanspruch in vollem Umfang geltend zu machen. Im Übrigen seien bei der notariell vereinbarten Vorausleistung auf die künftigen Erschließungsbeiträge nicht alle Grunderwerbskosten berücksichtigt worden.

19

Der Bescheid wurde den Bevollmächtigten der Klägerin am 23. April 2018 zugestellt.

II.

20

Am 22. Mai 2018 ließ die Klägerin im Verfahren W 3 K 18.675 Klage gegen die drei Bescheide vom 21. Juli 2017 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids des Landratsamts W. vom 18. April 2018 erheben.

21

Mit Beschluss vom 22. Mai 2018 trennte das Gericht vom Verfahren W 3 K 18.675 das Klagebegehren, soweit es sich auf den Bescheid vom 21. Juli 2017 bezüglich des Grundstücks Fl.Nr. ...10 bezieht, ab und führte es unter dem Az. W 3 K 18.676 fort. Zugleich trennte es vom Verfahren W 3 K 18.675 das Klagebegehren, soweit es sich auf den Bescheid vom 21. Juli 2017 bezüglich Grundstück Fl.Nr. ...12 bezieht, ab und führte es unter dem Az. W 3 K 18.677 fort.

22

Die Klägerin ließ beantragen,

den Heranziehungsbescheid der Beklagten vom 21. Juli 2017 (Fl.Nr. ...9) in der Gestalt des Widerspruchsbescheides des Landratsamts W. vom 18. April 2018 aufzuheben.

23

Zur Begründung wurde ausgeführt, die Beklagte habe im Rahmen eines großen Gesamtkonzepts zur Ansiedelung eines Hotels der Klägerin den Erwerb von Grundstücken angeboten, um mittels eines fertigen und genehmigten Baukonzeptes eine großzügige Bebauung mit Eigentumswohnungen in insgesamt zehn Gebäuden durchzuführen. Die Klägerin habe zunächst Bedenken gehabt, ob das von der Beklagten vorgegebene Baukonzept wirtschaftlich umgesetzt werden könne. Ihr sei es deshalb darum gegangen, Kostensicherheit bei den Erschließungskosten zu haben. Deshalb sei die unter Ziffer 6 des notariellen Kaufvertrages aufgeführte Regelung getroffen worden. Damit habe die Beklagte wirksam auf einen Teil der Erschließungsbeiträge verzichtet, weshalb der angegriffene Bescheid rechtswidrig sei. Dieser Verzicht sei auch im öffentlichen Interesse gelegen. Die der Klägerin eingeräumten Kosten für die Vermarktung der Wohnungen zu einem Preis von 2.600,00 EUR bis 2.700,00 EUR pro m² seien aufgrund der Gesamtkonzeption nur bei absoluter Kostensicherheit ohne Realisierung eines Defizits zu erreichen. Ohne die genannte Zusicherung hätte die Klägerin das Bauvorhaben nicht umgesetzt. Daraus hätte sich ein erhebliches wirtschaftliches Defizit für die Beklagte ergeben.

24

Zudem seien die Kosten für den Grunderwerb der Erschließungsanlage seitens der Beklagten berücksichtigt worden, indem der Kaufpreis für das Grundstück auf 189,27 EUR pro m² festgelegt worden sei. Demgegenüber habe die Beklagte das Grundstück zu einem Quadratmeterpreis von 120,00 EUR erworben. Der Stadtrat der Beklagten habe den Verkaufspreis für das genannte Grundstück am 23. November 2010 auf 160,00 EUR pro m² festgelegt. Um die Kosten der Erschließung abzufangen, sei der Kaufpreis um weitere 29,27 EUR pro m² erhöht worden. Hierauf beruhe auch die Klausel in Ziffer 6. des Kaufvertrages.

25

Die Beklagte beantragte,
die Klage abzuweisen.

26

Zur Begründung wurde ausgeführt, im April 2011 sei hinsichtlich der Erschließungsbeiträge ein umlagefähiger Erschließungsaufwand von knapp 607.000,00 EUR ermittelt worden. Auf Anweisung des damaligen Bürgermeisters K. sei der Grunderwerb für die Straße nicht in den Erschließungskosten abgebildet worden. Der damalige Bürgermeister habe angeordnet, dass die Grunderwerbskosten für die Straße über den Grundstücksverkauf nur bei den Bauabschnitten I und II mit eingerechnet werden sollten, so dass dort höhere Grundstückskosten anfielen. Beim Änderungsbescheid vom 21. Juli 2017 handele es sich nun lediglich um die Schlussabrechnung der Beitragsschuld, in der Notariatsurkunde seien nur die Vorausleistungen eingeplant worden. Ein Verzicht auf Beiträge liege nicht vor.

27

Die Höhe des unerschlossenen Grundstückspreises stehe in keinem Zusammenhang zum streitgegenständlichen Erschließungsbeitragsbescheid.

28

Bezüglich Ziffer 6 des Kaufvertrages sei festzustellen, dass es zu einem „eventuell geplanten weiteren Bauabschnitt“ nicht gekommen sei. Es gehe lediglich um die Erschließung des Vertragsobjekts selbst.

29

Der Stadtrat der Beklagten habe hinsichtlich der Erhebung der Erschließungsbeiträge keine Beschlüsse gefasst. Ein Zusammenfassungsbeschluss hinsichtlich der verschiedenen Teile der Straße Am K. sei nicht vorhanden. Da zum damaligen Zeitpunkt klar gewesen sei, dass einzig das Hotel K. einen Erschließungsbeitragsbescheid erhalten werde und die anderen Erschließungsbeiträge direkt über die Notariatsurkunden eingenommen werden würden, sei kein Zusammenfassungsbeschluss gefasst worden. Intern habe die Beklagte die Straße jedoch stets als Erschließungseinheit angesehen.

30

Mit Schreiben vom 11. Oktober 2021 erbat das Gericht von der Beklagten die Vorlage einer Vergleichsberechnung unter Zugrundelegung zweier voneinander unabhängiger Straßen, nämlich einerseits des Hauptastes und andererseits des Nebenastes mit der Stichstraße Mit Schreiben vom 1. März 2022 ließ die Beklagte die erbetene Vergleichsberechnung vorlegen und ausführen, zusätzlich sei ein bislang nicht einberechneter Sicherheitseinbehalt und eine nicht einberechnete Teilrechnung Straßenbau berücksichtigt worden. Nunmehr ergebe sich ein umlagefähiger Aufwand von 631.723,83 EUR. Für den Hauptast errechne sich nunmehr unter Zugrundelegung aller Hinweise des Gerichts ein Beitragssatz von 4,199011 EUR/m², für den Nebenast einschließlich der Stichstraße ein Beitragssatz von 11,105536 EUR/m².

31

Mit Schreiben vom 14. Juli 2022 legte die Beklagte weitere Unterlagen vor, aus welchen sich nunmehr beitragsfähige Kosten in Höhe von 709.530,53 EUR ergeben, woraus sich ein umlagefähiger Aufwand von 638.577,46 EUR ergibt.

32

Hiergegen ließ die Klägerin die Einrede der Verjährung erheben.

33

Im Übrigen wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 28. Juli 2022, auf das weitere schriftsätzliche Vorbringen der Parteien sowie auf den Inhalt der einschlägigen Verwaltungsakten der Beklagten und des Landratsamts W. sowie auf die Gerichtsakten im Verfahren W 3 K 18.640, W 3 K 18.676 und W 3 K 18.677, welche Gegenstand des Verfahrens waren, Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

34

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist der Bescheid der Beklagten vom 21. Juli 2017 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids des Landratsamts W. vom 18. April 2018, mit welchem die Beklagte von der Klägerin als Eigentümerin des Grundstücks FI.Nr. ...9 der Gemarkung E ... einen Beitrag für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage ... in Höhe 118.700,87 EUR erhebt und einen Zahlungsbefehl in Höhe von 50.166,31 EUR ausspricht. Die Klägerin begehrt die Aufhebung dieses Bescheides.

35

Die zulässige Klage ist zum Teil begründet. Der streitgegenständliche Bescheid erweist sich insoweit als rechtmäßig, als er einen Erschließungsbeitrag in Höhe von 6.138,18 EUR festsetzt. Insoweit verletzt er die Klägerin nicht in ihren Rechten. Soweit der Bescheid jedoch einen höheren Erschließungsbeitrag als 6.138,18 EUR festsetzt und soweit er einen Zahlungsbefehl in Höhe von 50.166,31 EUR ausspricht, ist er rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Insoweit ist der Bescheid aufzuheben; im Übrigen ist die Klage abzuweisen.

36

Dies ergibt sich aus Folgendem:

37

Nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2018 (GVBl. S.449), § 127 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der am 8. September 2015 geltenden Fassung (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 10. ZustAnpVO (BGBl. I S. 1474), (vgl. Art. 5a Abs. 2 KAG), erheben die Gemeinden zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag. Erschließungsanlagen in diesem Sinne sind u.a. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen (Art. 5a KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Beitragspflichtiger ist nach Art. 5a Abs. 1 KAG i.V.m. § 134 Abs. 1 BauGB derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist.

38

Gemäß Art. 5a KAG i.V.m. § 132 BauGB regeln die Gemeinden durch Satzung die Art und den Umfang der Erschließungsanlagen im Sinne des § 129 BauGB, die Art der Ermittlung und der Verteilung des Aufwandes sowie die Höhe des Einheitssatzes, die Kostenspaltung und die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage.

39

Mit ihrer Erschließungsbeitragssatzung vom 31. Juli 2013 - EBS - hat die Beklagte eine Beitragssatzung in diesem Sinne geschaffen. Bedenken gegen das ordnungsgemäße Zustandekommen dieser Satzung sind nicht ersichtlich; auch in materiell-rechtlicher Hinsicht liegen Fehler, die zur Gesamtnichtigkeit der Satzung oder zur Unwirksamkeit streitrelevanter Satzungsbestimmungen führen würden, weder auf der Hand noch wurden solche von der Klägerseite vorgetragen. Sie bildet eine wirksame Grundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

40

Auf der Grundlage dieser Satzung hat die Beklagte von der Klägerin als Eigentümerin zweier auf Grundstück FI.Nr. ...9 und FI.Nr. ...10 befindlicher Wohnungen und damit als Miteigentümerin am Grundstück FI.Nr. ...9 und FI.Nr. ...10 mit dem angefochtenen Bescheid zu Recht einen Erschließungsbeitrag in Höhe von 6.138,18 EUR für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage Nebenast ... mit Stichstraße ... erhoben. Lediglich soweit der angefochtene Bescheid diesen Betrag übersteigt, erfolgt die Beitragserhebung zu Unrecht.

41

Als Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5a KAG i.V.m. § 127 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauGB, für welche die Beklagte zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands einen Erschließungsbeitrag erhebt, ist im vorliegenden Fall der Nebenast mit Stichstraße zugrunde zu legen.

42

Wie weit eine einzelne Anbaustraße reicht und wo eine andere Verkehrsanlage beginnt, bestimmt sich nach dem Gesamteindruck, den die jeweiligen tatsächlichen Verhältnisse einem unbefangenen Beobachter vermitteln. Zu fragen ist dabei, inwieweit sich die zu beurteilende Straße als augenfällig eigenständiges Element des örtlichen Straßennetzes darstellt. Deshalb hat sich der ausschlaggebende Gesamteindruck nicht an Straßennamen, Grundstücksgrenzen oder dem zeitlichen Ablauf von Planung und Bauausführung auszurichten, sondern, ausgehend von einer natürlichen Betrachtungsweise, an der Straßenführung, der Straßenlänge, der Straßenbreite und der Straßenausstattung (st. Rspr.; vgl. etwa BayVGH, U.v. 30.6.2011 - 6 B 08.369 - juris Rn. 18; B.v. 23.2.2015 - 6 ZB 13.978 - juris Rn. 7 m.w.N.; B.v. 25.8.2016 - 6 ZB 16.410 - juris Rn. 5; Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 6 Rn. 4).

a)

43

In Anwendung dieses Grundsatzes beginnt der Nebenast an derjenigen Stelle, an welcher er rechtwinklig vom Hauptast nach Ost-Nordosten abzweigt. Diese rechtwinklige Abzweigung bzw. Einmündung macht deutlich, dass hier eine neue Straße, nämlich der Nebenast beginnt. Der Nebenast endet nach insgesamt 160 m ohne Wendehammer.

44

Demgegenüber kann der Nebenast nicht als lediglich unselbständiges Anhängel des Hauptastes und damit als Bestandteil des Hauptastes, von welchem er abzweigt, gesehen werden.

45

Nach dem Gesamteindruck, den die tatsächlichen Verhältnisse einem unbefangenen Betrachter von der zu beurteilenden Anlage vermitteln, bestimmt sich, ob eine Stichstraße schon eine selbständige Anbaustraße bildet oder lediglich noch ein derartiges unselbständiges Anhängel einer anderen Hauptstraße, von der sie abzweigt. Von Bedeutung ist neben der Ausdehnung der Stichstraße und der Zahl der durch sie erschlossenen Grundstücke vor allem das Maß der Abhängigkeit zwischen ihr und der Hauptstraße. Damit sind alle abzweigenden Straßen als unselbständig zu qualifizieren, die etwa wie eine Zufahrt aussehen, also nicht länger als bis zu 100 m sind und nicht abgeknickt und verzweigt sind (BVerwG, U.v. 23.6.1995 - 8 C 30.93 - BVerwGE 99, 23, 25 f.).

46

Im vorliegenden Fall ist der Nebenast insgesamt 160 m lang und schwenkt in seinem Verlauf um etwa 90 Grad, sodass nach den vom Bundesverwaltungsgericht aufgestellten genannten Kriterien der Nebenast eine eigenständige, vom Hauptast unabhängige Anlage bildet (vgl. zur gesamten Problematik auch Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 6 Rn. 17 m.w.N.).

b)

47

Demgegenüber bildet nach der natürlichen Betrachtungsweise, also nach dem Gesamteindruck, den die tatsächlichen Verhältnisse einem unbefangenen Beobachter vermitteln, die Stichstraße ein unselbständiges Anhängel des Nebenastes und stellt somit einen integralen Bestandteil des Nebenastes dar, von welchem sie abzweigt. Denn die Stichstraße ist von ihrer Einmündung in den Nebenast bis zu ihrem Ende etwa 75 m lang. Sie weist keinerlei Kurven oder Verschwenkungen auf. Damit erfüllt sie die oben genannten Kriterien des Bundesverwaltungsgerichts für die Annahme einer unselbständigen Stichstraße. Demgegenüber ist die Bebauung an der Stichstraße nicht so massiv, dass die natürliche Betrachtungsweise etwas anderes ergeben könnte (Schmitz, a.a.O., § 6 Rn. 17). Auch die Ausführung des Straßenbelags mit einer Pflasterung anstelle einer Teerdecke, wie sie der Nebenast aufweist, unterstreicht den Charakter einer Zufahrt.

2.

48

Zu Recht hat die Beklagte für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage Nebenast mit Stichstraße einen Erschließungsbeitrag erhoben. Dies ergibt sich daraus, dass vor Beginn der Bauarbeiten in diesem Bereich keinerlei Erschließungsanlage existent und die Erschließungsanlagen nicht zuvor schon erstmals endgültig hergestellt waren.

3.

49

Die Beklagte hat dem angegriffenen Bescheid beitragsfähige Kosten in Höhe von 684.356,85 EUR zugrunde gelegt und hierbei die Kosten für den Hauptast, den Nebenast und die Stichstraße gleichermaßen berücksichtigt. Demgegenüber gelangt das Gericht zu dem Ergebnis, dass die beitragsfähigen Kosten für den Nebenast einschließlich Stichstraße 545.630,73 EUR und für den Hauptast 227.916,58 EUR, insgesamt also 773.547,31 EUR betragen und allein der beitragsfähige Erschließungsaufwand für den Nebenast einschließlich Stichstraße der Beitragsberechnung zugrunde zu legen ist. Dies ergibt sich aus Folgendem:

a)

50

Gemäß Art. 5a KAG i.V.m. § 128 Abs. 1 BauGB umfasst der Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB die Kosten unter anderem für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen und ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung. Zudem umfasst er gemäß Art. 5a KAG i.V.m. § 128 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereit gestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung. Zu den beitragsfähigen Kosten gehören auch die Fremdfinanzierungskosten, die in der Regel mit Hilfe gesicherter Erfahrungssätze zu ermitteln sind (vgl. im Einzelnen die diesbezüglichen Ausführungen bei Matloch/Wiens, Das Erschließungsbeitragsrecht in Theorie und Praxis, Stand: Juli 2022, Rn. 197 bis Rn. 197b m.w.N.).

51

Nach Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 130 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach den tatsächlich entstandenen Kosten oder nach Einheitssätzen ermittelt werden. Gemäß Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 130 Abs. 2 Satz 1 und Satz 3 BauGB kann der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

52

In § 2 EBS hat die Beklagte auf dieser Grundlage festgelegt, welcher Erschließungsaufwand beitragsfähig ist. Gemäß § 3 Abs. 1 EBS wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach den tatsächlichen Kosten ermittelt, dies in der Regel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 EBS für die einzelne Erschließungsanlage. Hiervon abweichend kann die Beklagte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 EBS den beitragsfähigen Erschließungsaufwand auch für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.

53

Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand gemäß Art. 5a KAG i.V.m. § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB lediglich für die erforderlichen Erschließungsanlagen sowie für erforderliche, also nicht grob unangemessene Kosten (Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 9 Rn. 5 und Rn. 11). Beitragsfähig sind zudem lediglich diejenigen Kosten, die bis zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragspflicht entstanden sind (Schmitz, a.a.O., § 9 Rn. 15).

b)

54

Im Rahmen des Gerichtsverfahrens hat die Beklagte dargelegt, die beitragsfähigen Kosten betragen nicht die dem angegriffenen Bescheid zugrunde gelegte Summe von 684.356,85 EUR (vgl. Gerichtsakte W 3 K 18.640, Bl. 230, Anlage B4), sondern 709.530,52 EUR. Dies ergibt sich aus der Zusammenstellung vom 26. Januar 2022 (vgl. Gerichtsakte W 3 K 18.640, Bl. 230 Rückseite, Anlage B4), wo die Beklagte zunächst von einem beitragsfähigen Aufwand von 701.915,36 EUR ausgeht, und aus der Zusammenstellung vom 14. Juli 2022 (Gerichtsakte W 3 K 18.640, Bl. 278, Anlage B5), nach welcher die gesamten beitragsfähigen Kosten

709.530,52 EUR (einschließlich Grunderwerbskosten) betragen. Diese Kosten verteilen sich gemäß der genannten Unterlage wie folgt:

Kosten für:	Hauptast:	Nebenast mit Stichstraße:
Straßenbau, Begrünung, Vermessung	86.115,31 EUR	271.905,27 EUR
Beleuchtung	3.955,38 EUR	26.707,45 EUR
Straßenentwässerungsanteil	499,61 EUR	15.847,30 EUR
Grunderwerbskosten	61.329,09 EUR	243.171,12 EUR

55

Hinsichtlich der beitragsfähigen Kosten für die Position Straßenbau, Begrünung, Vermessung, für die Position Beleuchtung und die Position Straßenentwässerungsanteil sind hier keine auf der Hand liegenden Fehler erkennbar; auch die Klägerseite hat keine diesbezüglichen Einwendungen vorgetragen. Allerdings liegt auf der Hand, dass die von der Beklagten veranschlagten Grunderwerbskosten zu niedrig sind. Diese hat nämlich lediglich 304.500,21 EUR für eine Gesamtfläche von 2.413 m² angesetzt (vgl. Gerichtakte W 3 K 18.640, Bl. 230 Rückseite, Anlage B4) und diese Kosten dem Hauptast in Höhe von 61.329,09 EUR für 486 m² und dem Nebenast einschließlich Stichstraße in Höhe von 243.171,12 EUR für 1.927 m² zugeschlagen. Allerdings ergibt sich aus den Verwaltungsakten (Protokoll der Stadtratssitzung vom 11.1.2011, TOP 10), dass sich die Flächen für die Straßen auf 3.072 m² belaufen und dass bei den Erschließungsbeiträgen hierfür 368.517,00 EUR eingerechnet sind. Auch der Bericht der Staatlichen Rechnungsprüfungsstelle des Landratsamts W. über die überörtliche Prüfung der Jahresrechnungen 2011 bis 2015 der Stadt E... vom 11. Juli 2016, TZ 3, S. 17, benennt als Kosten für den Grunderwerb 368.640,00 EUR (3.072 m² á 120,00 EUR). Die Zugrundelegung von 3.072 m² erscheint auch bei genauerer Überprüfung der Flächen der Erschließungsanlagen Hauptast, Nebenast und Stichstraße plausibel. Aus der Darstellung der Beklagten im Lageplan (Gerichtsakte W 3 K 18.640, Bl. 229, Anlage B4) ergibt sich eine Fläche der Erschließungsanlage Nebenast mit Stichstraße Am K. von 1.927,09 m². Dies ist auch unter Zuhilfenahme der im Bayernatlas enthaltenen Funktion zur Flächenmessung nachvollziehbar. Nicht nachvollziehbar ist allerdings die in derselben Unterlage enthaltenen Angabe von 486 m² als Fläche der Erschließungsanlage für den Hauptast Dies beruht nicht auf einer konkreten Flächenmessung, sondern auf einer bloßen Berechnung, ausgehend von einer Gesamtfläche von 2.413 m² abzüglich einer Fläche von 1.927,09 m² für den Nebenast mit Stichstraße Legt man demgegenüber (zutreffend) 3.072 m² als Gesamtfläche zugrunde, ergibt sich unter Abzug von 1.927,09 m² für den Nebenast mit Stichstraße eine Fläche von 1.144,91 m² für den Hauptast; diese lässt sich durch eine Messung der Fläche im Bayernatlas bestätigen. In der mündlichen Verhandlung hat die Beklagtenseite nicht darlegen können, weshalb sie lediglich eine Gesamtfläche von 2.413 m² und nicht von 3.072 m² der Berechnung der beitragsfähigen Kosten zugrunde gelegt hat. Demgegenüber haben die Parteien nichts vorgetragen und es ist auch ansonsten nichts erkennbar, was die Zugrundelegung von insgesamt 3.072 m² Grundfläche in Frage stellen könnte.

56

Damit entfallen auf den Hauptast,27% der Gesamtfläche und damit auch der Gesamtkosten für den Grunderwerb, also 137.346,28 EUR; auf den Nebenast mit Stichstraße entfallen 62,73% der Gesamtfläche von 3.072 m² und der Gesamtkosten für den Grunderwerb, also 231.170,71 EUR.

57

Unter Berücksichtigung dieser Kosten sowie derjenigen für Straßenbau, Begrünung und Vermessung, der Kosten für Beleuchtung und der Kosten für den Straßenentwässerungsanteil ergeben sich beitragsfähige Kosten für den Hauptast in Höhe von 227.916,58 EUR und für den Nebenast mit Stichstraße in Höhe von 545.630,73 EUR.

58

Dem ist auch die von der Beklagten vertretene und von der Klägerseite so stehengelassene Auffassung zugrunde zu legen, dass die Gesamtkosten auf die unterschiedlichen Erschließungsanlagen allein nach der Anzahl der jeweiligen Quadratmeter umzulegen sind, ohne dass nach unterschiedlichen Kosten pro Quadratmeter bei den verschiedenen Erschließungsanlagen zu differenzieren wäre.

c)

59

Der beitragspflichtige Erschließungsaufwand ist im vorliegenden Fall nicht, wie die Beklagte es getan hat, für beide Erschließungsanlagen insgesamt zu ermitteln und den Erschließungsbeitragsbescheiden zugrunde zu legen; vielmehr ist der maßgebliche Ermittlungsraum jeweils die einzelne Erschließungsanlage, so dass der beitragsfähige Erschließungsaufwand für jede der beiden Erschließungsanlagen separat zu ermitteln und abzurechnen ist.

aa)

60

Wie oben ausgeführt, ist nach Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 130 Abs. 2 BauGB im Regelfall der Raum für die Aufwandsermittlung die einzelne Erschließungsanlage. Nach Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB kann der Erschließungsaufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermittelt werden.

61

Sinn und Zweck des Instituts der Erschließungseinheit besteht in der Nivellierung und Umverteilung der Beitragslast dadurch, dass die Anlieger der regelmäßig kostengünstigeren Nebenstraße am Aufwand der regelmäßig teureren Hauptstraße beteiligt werden (Matloch/Wiens, Das Erschließungsbeitragsrecht in Theorie und Praxis, Stand: Juli 2022, Rn. 751). Voraussetzung für die Bildung einer Erschließungseinheit ist somit ein besonderer funktioneller Zusammenhang, bei welchem alle Anlieger gemeinsam auf die Nutzung der Hauptstraße angewiesen sind. Dies ist dann gegeben, wenn ausschließlich die Hauptstraße der Nebenstraße die Anbindung an das übrige Straßennetz der Gemeinde vermittelt (Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 10 Rn. 23 und Rn. 24 m.w.N.).

62

Als weitere Voraussetzung für die Bildung einer Erschließungseinheit im Sinne des Art. 5a KAG i.V.m. § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB darf diese nicht zu einer Mehrbelastung für die Anlieger der Hauptstraße führen (BVerwG, U.v. 10.6.2009 - 9 C 2.08 - BVerfGE 134, 139; U.v. 12.5.2016 - 9 C 11.16 - juris Rn. 209). Diesbezüglich ist ein Vergleich der Belastung der Anlieger der Hauptstraße mit und ohne Einbeziehung der Stichstraße erforderlich. Dieser Belastungsvergleich soll anhand einer Prognose auf der Grundlage der für die Gemeinde im Zeitpunkt der Zusammenfassungsentscheidung ermittelbaren Daten über die voraussichtliche Höhe des endgültigen umlagefähigen Erschließungsaufwandes sowie der voraussichtlichen Nutzung der erschlossenen Grundstücksflächen erfolgen (Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 10 Rn. 25 m.w.N.). Die Gemeinde hat ihre Prognoseentscheidung so lange zu überprüfen, bis die Beitragspflicht für die erste der zusammengefassten Anlagen entsteht (Matloch/Wiens, Das Erschließungsbeitragsrecht in Theorie und Praxis, Stand: Juli 2022, Rn. 751).

63

Liegen die Tatbestandsvoraussetzungen vor, steht es im Ermessen der Gemeinde, ob sie die zu einer Erschließungseinheit verbundenen Anlagen einzeln oder zusammen abrechnen möchte. Je größer die Mehrbelastung der Anlieger der Hauptstraße bei separater Abrechnung im Vergleich zu den Anliegern der Nebenstraße ist, umso eher wird die Ermessensausübung auf eine gemeinsame Abrechnung zulaufen müssen. Ergibt sich bei jeweils separater Abrechnung für die an der Hauptstraße liegenden Grundstücke eine Belastung, die um mehr als ein Drittel höher liegt als die Belastung der an der funktional abhängigen Nebenstraße liegenden Grundstücke, ist das Ermessen der Gemeinde auf Null reduziert und es ergibt sich die zwingende Rechtspflicht zu einer gemeinsamen Abrechnung (Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 10 Rn. 28 und Rn. 29 m.w.N.). Abzustellen ist in diesem Zusammenhang auf den Vergleich der Beitragssätze für die jeweilige Erschließungsanlage in Euro pro Quadratmeter beitragspflichtiger Veranlagungsfläche (BVerwG, U.v. 10.6.2009 - 9 C 2.08 - BVerfGE 134, 139 Rn. 10, 36).

64

Maßgeblich ist in diesem Zusammenhang der Zeitpunkt unmittelbar vor der endgültigen Herstellung der ersten Straße. Hat die Gemeinde in diesem Zeitpunkt eine derartige Überprüfung unterlassen, hat der Beitragsvergleich nachträglich, bezogen auf den obengenannten maßgeblichen Zeitpunkt, zu erfolgen. Wäre hiernach eine Zusammenfassungsentscheidung erforderlich gewesen, wird diese nachträglich fingiert (BVerwG, U.v. 30.1.2013 - 9 C 1.12 - BVerfGE 14, 1 Rn. 20).

bb)

65

Im vorliegenden Fall ist zunächst festzustellen, dass der Nebenast mit Stichstraße in der oben beschriebenen Art und Weise von Hauptast abhängig ist. Der Hauptast ist zwingend erforderlich, um vom Nebenast mit Stichstraße in das öffentliche Verkehrsnetz zu gelangen.

66

Wie die Beklagte mitgeteilt hat, hat diese keinerlei Entscheidung über die gemeinsame Ermittlung des beitragsmäßigen Erschließungsaufwandes für beide Anlagen getroffen. Vielmehr hat sie rein faktisch eine derartige Abrechnung vorgenommen. Dies ist nicht hinreichend. Zwar handelt es sich bei einer Zusammenfassungsentscheidung um einen innerdienstlichen Akt, der keiner Begründungspflicht bedarf; dennoch muss die Gemeinde ihren entsprechenden Willen deutlich und verbindlich bekunden und entsprechend dokumentieren (Matloch/Wiens, Das Erschließungsbeitragsrecht in Theorie und Praxis, Stand: Juli 2022, Rn. 769 m.w.N.; Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 10 Rn. 35). Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Damit verbleibt es bei dem Grundsatz, dass jede Anlage separat abzurechnen ist.

67

Darüber hinaus ist nicht erkennbar, dass nach den oben dargestellten Grundsätzen der Beitragssatz für den Hauptast um mindestens ein Drittel höher wäre als der Beitragssatz für den Nebenast mit Stichstraße, so dass sich eine Ermessensreduzierung auf Null ergäbe und eine Zusammenfassungsentscheidung fingiert werden müsste.

68

Im vorliegenden Fall hat die Beklagte im maßgeblichen Zeitpunkt unmittelbar vor der endgültigen Herstellung der ersten der beiden Erschließungsanlagen keine entsprechende Prognose gestellt. Deshalb ist das Gericht darauf angewiesen, aufgrund der ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen zu beurteilen, ob in diesem Zeitpunkt eine entsprechende Prognose ergeben hätte, dass die Anlieger des Hauptastes mit einem mehr als einem Drittel höheren Beitragssatz veranlagt worden wären als die Anlieger des Nebenastes mit Stichstraße Auf der Grundlage der dem Gericht zur Verfügung stehenden Unterlagen ergibt sich, dass dies nicht der Fall ist.

69

Für den Hauptast errechnet sich ein Beitragssatz von 6,3580968 EUR/m², für den Nebenast mit Stichstraße ein Beitragssatz in Höhe von 10,989442 EUR/m². Hinsichtlich der Einzelheiten der Berechnung des Beitragssatzes wird auf die Urteilsgründe, Gliederungsziffer 6.f) verwiesen.

70

Damit verbleibt es bei der separaten Abrechnung jeder einzelnen Erschließungsanlage.

4.

71

Die Beklagte hat der Beitragserhebung im angegriffenen Bescheid einen umlagefähigen Aufwand für beide Erschließungsanlagen in Höhe von 615.921,17 EUR (684.356,85 EUR abzüglich 10% gemeindlicher Eigenanteil gemäß § 4 EBS) zugrunde gelegt.

72

Demgegenüber gelangt das Gericht zu dem Ergebnis, dass der umlagefähige Erschließungsaufwand für den Nebenast mit Stichstraße 491.067,65 EUR beträgt.

73

Dies ergibt sich aus Folgendem:

a)

74

Gemäß § 4 EBS trägt die Beklagte 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, somit also 491.067,65 EUR (545.630,73 EUR umlagefähiger Erschließungsaufwand abzüglich 10%).

b)

75

Weiterhin ist nicht erkennbar, dass der beitragsfähige Erschließungsaufwand bereits anderweitig gedeckt sein könnte.

76

Die Klägerin hat vorgetragen, der Stadtrat der Beklagten habe für Grundstück Fl.Nr. ...9 einen Verkaufspreis von 160,00 EUR/m² festgelegt; um die Kosten der inneren Erschließungsstraße abzufangen, sei dieser Verkaufspreis um 29,27 EUR/m² erhöht worden. Gleiches gelte für den Kaufpreis von Grundstück Fl.Nr. ...12. Hierin kann das Gericht jedoch keine anderweitige Deckung des nicht gedeckten Erschließungsaufwandes im Sinne von Art. 5a Abs. 1 KAG bzw. Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB erkennen.

77

Nach diesen Vorschriften dürfen Erschließungsbeiträge nur insoweit erhoben werden, als der beitragsfähige Erschließungsaufwand nicht bereits „anderweitig“, d.h. durch Zahlungen von dritter Seite, gedeckt ist. Anderweitig gedeckt und nicht beitragsfähig ist demnach der Teil des für die erstmalige endgültige Herstellung entstandenen Gesamtaufwands, für den der Gemeinde unabhängig von der erst nach Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zulässigen Beitragserhebung sonstige Einnahmen zugeflossen sind. Zu denken ist beispielsweise an aus vertraglichen Verpflichtungen herrührende zweckgebundene Mittel, die den durch Erschließungsbeiträge zu deckenden Erschließungsaufwand mindern. Ob die Zuwendung eines Dritten zu einer derartigen anderweitigen Deckung geführt hat, richtet sich ausschlaggebend nach dem Zweck, für den der Dritte seine Leistung bestimmt hat (BayVGh, U.v. 6.6.2019 - 6 B 19.246 - juris Rn. 26 und Rn. 27 m.w.N.).

78

Unabhängig von der Tatsache, dass sich die Klägerin nicht auf die anderweitige Deckung des beitragsfähigen Aufwandes durch einen Dritten, sondern durch sie selbst mittels eines erhöhten Kaufpreises beruft, ergibt sich aus dem entsprechenden Kaufvertrag nicht, dass ein Teil des Kaufpreises für Grundstück Fl.Nr. ...9 und Fl.Nr. ...10 die Zweckbestimmung hatte, den beitragsfähigen Erschließungsaufwand zu reduzieren. Im beim Notar Z. am 5. Dezember 2011 abgeschlossenen Kaufvertrag (UR-Nr. Z ...2011) ist unter Ziffer 4. der Kaufpreis in seinen Bestandteilen aufgeschlüsselt. Der hier als „Vorausleistung Erschließung (Straße)“ bezeichnete Kostenanteil von 68.534,56 EUR wurde im angegriffenen Bescheid vom 21. Juli 2017 als Vorausleistung berücksichtigt. Weitere Hinweise darauf, dass der Kaufpreis zu einem weiteren Teil die Zweckbestimmung hätte, Teile des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes abzudecken, finden sich weder unter Ziffer 4. des Kaufvertrages noch an anderer Stelle.

79

Im Übrigen ist die Einlassung der Beklagten (vgl. Gerichtsakte W 3 K 18.640, Bl. 51 Rückseite), der damalige Bürgermeister K. habe im Jahr 2011 angeordnet, dass die Grunderwerbskosten für die Straße über den Grundstücksverkauf nur beim Bauabschnitt I (HS Bauträger) und Bauabschnitt II (HS Bauträger) mit eingerechnet werden sollten, so dass dort höhere Grundstückskosten anfielen und die Erschließungskosten auch für das Hotel bezahlbar blieben, unbehelflich. Hiermit kann nicht nachgewiesen werden, ein Teil des von der Klägerin gezahlten Kaufpreises habe eine entsprechende Zweckbestimmung gehabt.

80

Damit verbleibt es bei einem umlagefähigen Aufwand für den Nebenast ... mit Stichstraße ... in Höhe von 491.067,65 EUR.

5.

81

Im Rahmen des umlagefähigen Aufwands sind sämtliche vom Nebenast ... mit Stichstraße ... erschlossenen Grundstücke zu berücksichtigen. Zu Recht und unstreitig hat die Beklagte die Grundstücke mit den Fl.Nrn. ...2, ...1, ...9, ...10, ...12, ...13 und ...17 berücksichtigt.

6.

82

Die Beklagte hat den umlagefähigen Aufwand unter Berücksichtigung der obengenannten Grundstücke und der in der Erschließungsbeitragssatzung vorgegebenen Verteilungsregelung auf insgesamt 39.169,60 m²

verteilt. Demgegenüber gelangt das Gericht zu dem Ergebnis, dass sich die Gesamtverteilungsfläche auf 44.685,40 m² beläuft.

a)

83

Die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes ist in § 6 EBS wie folgt geregelt:

84

Ist - wie im vorliegenden Fall auf der Grundlage des Bebauungsplans - in einem Abrechnungsgebiet eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, so wird der umlagefähige Erschließungsaufwand nach § 6 Abs. 2 EBS auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets verteilt, indem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden. Dieser beträgt u.a. bei eingeschossiger Bebaubarkeit 1,0, bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss 0,3. Nach § 6 Abs. 3 EBS gilt als Grundstücksfläche bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist. Nach § 6 Abs. 5 EBS gilt als zulässige Zahl der Geschosse die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten nach § 6 Abs. 7 EBS als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Werden in einem Abrechnungsgebiet außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die Nutzungsfaktoren um je 50 v.H. zu erhöhen. Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage gemäß § 6 Abs. 11 EBS nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Dies gilt nach § 6 Abs. 11 Satz 2 Nr. 2 EBS nicht für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden.

b)

85

Die Beklagte hat auf der Grundlage von Art. 5a KAG i.V.m. § 131 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Verteilungsregelung der Erschließungsbeitragsatzung das Grundstück Fl.Nr. ...13 mit 48 m² Grundstücksfläche und Nutzungsfaktor 1,0, das Grundstück Fl.Nr. ...17 mit 121 m² und dem Nutzungsfaktor 1,0 sowie das Grundstück Fl.Nr. ...12 mit 2.238 m² und dem Nutzungsfaktor 1,6 vorteilsgerecht herangezogen. Diesbezüglich liegen weder Fehler auf der Hand noch sind solche seitens der Parteien vorgetragen worden.

c)

86

Unter Zugrundelegung des obengenannten Verteilungsmaßstabs ist das Grundstück Fl.Nr. ...1 (...) nicht wie von der Beklagten angenommen mit 11.208 m², sondern mit 13.309,50 m² zu berücksichtigen. Das Grundstück weist eine Fläche von 4.670 m² auf. Aus dem Bebauungsplan ergibt sich, dass das Grundstück Fl.Nr. ...1 talseits mit vier Vollgeschossen und bergseits mit drei Vollgeschoss bebaubar ist. Damit sind für das Grundstück Fl.Nr. ...1 vier Vollgeschosse zu berücksichtigen. Denn ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse für ein Grundstück in einem Bebauungsplan unterschiedlich festgesetzt, so hält sich der Satzungsgeber ohne Weiteres im Rahmen seiner Typisierungsbefugnis, wenn er sich für die höchstzulässige Zahl entscheidet (Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 14 Rn. 9 m.w.N.). Zudem ist ein Gewerbezuschlag von 50 v.H. zu berücksichtigen, da es sich bei einem Pflegeheim um eine derartige qualifizierte Nutzungsart handelt, die im Vergleich zur Wohnnutzung erfahrungsgemäß eine ins Gewicht fallende intensivere Inanspruchnahme der Anbaustraße verursachen kann und deshalb eine höhere Belastung rechtfertigt (Schmitz, a.a.O., § 14 Rn. 32). Zwar ist das Grundstück Fl.Nr. ...1 an zwei Erschließungsanlagen gelegen, nämlich am Nebenast ... mit Stichstraße ... einerseits und am Hauptast ... andererseits; ein Abschlag für Mehrfacherschließung kommt aufgrund der gewerblichen Nutzung gemäß § 6 Abs. 11 Satz 2 Nr. 2 EBS jedoch nicht in Betracht. Aus alledem errechnet sich ein Nutzungsfaktor von 2,85 und eine zu berücksichtigende Fläche von 13.309,50 m².

d)

87

Das Grundstück Fl.Nr. ...2 (...) ist nicht mit den von der Beklagten angesetzten 15.960 m², sondern mit 18.952,50 m² zu berücksichtigen. Das 6.650 m² große Grundstück ist gemäß dem Bebauungsplan ebenfalls

talseits mit vier und bergseits mit drei Vollgeschossen bebaubar, so dass vier Vollgeschosse zugrunde zu legen sind. Hinzu kommt nach § 6 Abs. 10 EBS eine Erhöhung des Nutzungsfaktors um 50 v.H. für die gewerbliche Nutzung des Grundstücks als Hotel. Auch wenn das Grundstück Fl.Nr. ...2 ebenfalls an beiden Erschließungsanlagen gelegen ist, kommt gemäß § 6 Abs. 11 Satz 2 Nr. 1 EBS ein Abschlag für Mehrfacherschließung nicht in Betracht. Hieraus errechnet sich ein Nutzungsfaktor von 2,85 und eine beitragspflichtige Grundstücksfläche von 18.952,5 m².

e)

88

Die Beklagte hat das klägerische Flurstück, dessen Veranlagung Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist, sowie das klägerische Flurstück Fl.Nr. ...10 jeweils separat bei der Berechnung der heranzuziehenden Grundstücksflächen berücksichtigt, das Flurstück Fl.Nr. ...9 mit einer Grundstücksfläche von 4.718 m² und einem Nutzungsfaktor von 1,6, woraus sich eine beitragspflichtige Fläche von 7.548,8 m² ergibt, das 703 m² große Flurstück Fl.Nr. ...10 als Parkplatz mit dem Nutzungsfaktor 1,0 und einer beitragspflichtigen Grundstücksfläche von 703 m². Dem kann das Gericht so nicht folgen.

89

Eine Einsichtnahme in das Grundbuch hat ergeben, dass die Flurstücke mit den Fl.Nrn. ...9 und ...10 in Wohneigentum aufgeteilt sind; zugleich ist festzustellen, dass im entsprechenden Wohnungsgrundbuch die Flurstücke mit den Fl.Nrn. ...9 und ...10 jeweils auf demselben Grundbuchblatt verzeichnet sind (vgl. Grundbuchblatt Nrn. ...0 bis ...9).

90

Im Rahmen des Erschließungsbeitragsrechts ist bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes auf die von der Erschließungsanlage bevorteilten Grundstücke vom bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriff im Sinne des Grundbuchrechts auszugehen. Ein solches Buchgrundstück kann auch aus mehreren Flurstücken bestehen. Eine Abweichung vom formellen Buchgrundstücksbegriff ist nur in Ausnahmefällen gerechtfertigt, nämlich wenn ein Festhalten am formellen Buchgrundstücksbegriff gröblich unangemessen wäre. Dies ist indes nicht der Fall, wenn ein Grundstück mit einer Eigentumswohnanlage bebaut ist; auch in diesem Fall findet der bürgerlich-rechtliche Grundstücksbegriff uneingeschränkt Anwendung (Schmitz, Erschließungsbeitragsrecht, 2018, § 13 Rn. 7 und Rn. 8; § 17 Rn. 6).

91

Dies bedeutet, dass auch im vorliegenden Fall die beiden Flurstücke Fl.Nrn. ...9 und ...10 gemeinsam das zu berücksichtigende Buchgrundstück bilden. Eine gröbliche Unangemessenheit, die eine jeweils separate Berücksichtigung von Flurstück Fl.Nr. ...9 und von Flurstück Fl.Nr. ...10 zur Folge hätte, ist insbesondere trotz der unterschiedlichen Bebaubarkeit nicht erkennbar.

92

Im obengenannten Bebauungsplan ist für das Plangebiet 3, in welchem das Flurstück ...9 des Buchgrundstücks gelegen ist, eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zulässig. Für das im Plangebiet 2.1 gelegene Flurstück Fl.Nr. ...10 ist ebenfalls eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zulässig; allerdings ist für das Grundstück Fl.Nr. ...10 eine Garagenanlage vorgesehen.

93

Damit ist gemäß den oben dargestellten Grundsätzen zur unterschiedlichen Bebaubarkeit verschiedener Teile eines Buchgrundstücks sowohl Flurstück Fl.Nr. ...9 als auch Flurstück Fl.Nr. ...10 mit einem Nutzungsfaktor von 1,6 heranzuziehen, so dass es zwar hinsichtlich Flurstück Fl.Nr. ...9 bei der von der Beklagten angesetzten beitragspflichtigen Fläche von 7.548,8 m² bleibt, hinsichtlich Flurstück Fl.Nr. ...10 jedoch nicht 703 m², sondern 1.124,8 m² zu berücksichtigen sind.

f)

94

Alledem ergibt sich eine Gesamtverteilungsfläche von 44.685,40 m². Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Fl.Nr. ...1 4.670 m² x NF 2,85 = 13.309,50 m²

Fl.Nr. ...2 6.650 m² x NF 2,85 = 18.952,50 m²

Fl.Nr. ...9 4.718 m² x NF 1,6 = 7.548,80 m²

Fl.Nr. ...10 703 m² x NF 1,6 = 1.124,80 m²

Fl.Nr. ...12 2.238 m² x NF 1,6 = 3.580,80 m²

Fl.Nr. ...13 48 m² x NF 1,0 = 48,00 m²

Fl.Nr. ...17 121 m² x NF 1,0 = 121,00 m²

44.685,40 m²

95

Hieraus errechnet sich ein Beitragssatz von 10,989442 EUR/m² (491.067,65 EUR : 44.685,40 m²).

7.

96

Die sachliche Beitragspflicht ist am 8. Januar 2015 entstanden.

97

Gemäß Art. 5a KAG i.V.m. § 133 Abs. 2 Satz 1, Halbs. 1 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage. Dies bedeutet, dass sie technisch endgültig fertiggestellt ist und damit erstmals hergestellt ist. Sämtliche gemäß § 8 EBS vorgegebenen Teileinrichtungen müssen vorhanden sein und auch das konkrete für die Anlage (auch formlos) vorhandene Bauprogramm muss in vollem Umfang erfüllt sein. Solange die Anlage hinter dem Bauprogramm zurückbleibt, ist sie noch nicht endgültig hergestellt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Gemeinde ein weitergehendes Bauprogramm aufgibt (vgl. zu allem Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 15 Rn. 5 und Rn. 6). Eine weitere Voraussetzung für das Entstehen der sachlichen Beitragspflicht ist, dass die Beitragshöhe berechnet werden kann. Damit muss die Größe der erschlossenen Grundstücksflächen quadratmetergenau und die Höhe des auf diese Flächen umzulegenden Aufwands centgenau feststehen bzw. bestimmbar sein. Letzteres ist dann möglich, wenn die letzte Unternehmerrechnung bei der Gemeinde eingegangen ist (Schmitz, a.a.O., § 15 Rn. 7 bis Rn. 9). Zudem muss eine gültige Erschließungsbeitragssatzung vorhanden sein, die Anlage muss gewidmet sein und es muss eine Rechtsgrundlage für ihre Herstellung nach Maßgabe des § 125 BauGB existieren.

98

Diese Voraussetzungen in ihrer Gesamtheit lagen erstmals am 8. Januar 2015 mit dem Eingang der letzten Unternehmerrechnung vor.

8.

99

Hinsichtlich des aus den Flurstücken Fl.Nrn. ...9 und ...10 bestehenden Buchgrundstücks ist die Klägerin allerdings nur noch zu 38/1000 und zu 36/1000 persönlich beitragspflichtig.

100

Nach Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 134 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist derjenige beitragspflichtig, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig (Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 134 Abs. 1 Satz 4 BauGB). Dies bedeutet, dass die bereits abstrakt entstandene Beitragspflicht (vgl. oben Ziffer 7) erst mit der Bekanntgabe der entsprechenden Bescheide an die Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten konkretisiert und individualisiert wird. Wechselt das Eigentum im Zeitraum zwischen dem Entstehen der sachlichen Beitragspflicht und der Bekanntgabe des Beitragsbescheids, so ist derjenige, der im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht Eigentümer war, nicht persönlich beitragspflichtig; dies ist vielmehr der neue Eigentümer, obwohl er im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht diese Rechtstellung noch nicht inne hatte (OVG MV, B.v. 4.9.2014 - 1 L 84/13 juris Rn. 7; Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 17 Rn. 7).

101

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ist festzustellen, dass der angegriffene Bescheid vom 21. Juli 2017 am selben Tag an die Klägerin abgesandt worden ist. Dies ergibt sich aus dem entsprechenden Stempelaufdruck in der Behördenakte. Damit gilt er nach Art. 13 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b KAG i.V.m. § 122 Abs. 2 Nr. 1 AO am 24. Juli 2017 als bekanntgegeben. Zu diesem Zeitpunkt war das von der Klägerin mit Notarsurkunde vom 5. Dezember 2011 zur Gänze erworbene Flurstück Fl.Nr. ...9 als Teil des Buchgrundstücks Fl.Nr. ...9 und Fl.Nr. ...10 bereits in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Dies ergibt sich aus der notariellen Teilungserklärung vom 9. März 2012 einschließlich deren Anlage, die die einzelnen Miteigentumsanteile benennt. Am 24. Juli 2017 war die Klägerin lediglich noch Eigentümerin der im Aufteilungsplan mit den Nummern 2.4 und 7.6 bezeichneten Wohnungen. Dies hat die Klägerin von der Beklagten unwidersprochen vorgetragen (Gerichtsakte Bl. 146 bis 147, Anlage K6). Auch die Einsichtnahme in das Grundbuch hat dies bestätigt. Der Miteigentumsanteil am Miteigentum Nr. 2.4 beträgt 38/1000, derjenige am Miteigentum Nr. 7.6 36/1000. Lediglich in dieser Höhe ist der Klägerin gegenüber am 24. Juli 2017 die Beitragspflicht entstanden. Deren Höhe beläuft sich bezüglich Teileigentum Nr. 2.4 auf 38/1000 von 82.948,31 EUR (7.548,80 m² beitragspflichtige Fläche des Flurstücks Fl.Nr. ...9 x 10,989442 EUR/m²), also auf 3.152,04 EUR. Hinsichtlich Teileigentum Nr. 7.6 beläuft sie sich auf 36/1000 von 82.948,31 EUR, also auf 2.986,14 EUR, insgesamt auf 6.138,18 EUR.

9.

102

Der Bescheid vom 21. Juli 2017, mit welchem die Beklagte für Flurstück Fl.Nr. ...9 einen Erschließungsbeitrag in Höhe von 118.700,87 EUR festgesetzt hat (hiervon, wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt, 6.138,18 EUR zu Recht), ist nicht zur Gänze rechtswidrig oder nichtig. Insbesondere ist der Bescheid hinreichend bestimmt.

103

Nach Art. 13 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b KAG i.V.m. § 119 Abs. 1 AO muss ein Verwaltungsakt hinreichend bestimmt sein. Gemäß Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b Doppelbuchst. aa KAG i.V.m. § 154 Abs. 1 Satz 2 AO müssen Erschließungsbeitragsbescheide den festgesetzten Beitrag nach Art und Betrag bezeichnen und angeben, wer den Beitrag schuldet. Dies bedeutet, dass der Beitragsbescheid hinreichend deutlich erkennen lassen muss, wer von wem was für welche Maßnahme und für welches Grundstück fordert. Den Anforderungen des Bestimmtheitsgebots ist genügt, wenn der Betroffene aus dem gesamten Inhalt des Bescheids, aus dem Zusammenhang, aus der von der Gemeinde gegebenen Begründung oder aus den den Beteiligten bekannten näheren Umständen des Erlasses im Wege einer am Grundsatz von Treu und Glauben orientierten Auslegung hinreichende Klarheit über den Inhalt des Spruchs gewinnen kann (BayVGh, B.v. 28.6.2010 - 6 CS 10.952 - juris Rn. 9; U.v. 27.9.2010 - 6 BV 17.1319 - juris Rn. 15; Driehaus/Raden, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, 11. Aufl. 2022, § 24 Rn. 36).

a)

104

Aus dem angegriffenen Bescheid ist hinreichend erkennbar, für die Herstellung welcher Erschließungsanlage ein Beitrag erhoben werden soll. Zwar gehört die Bezeichnung der hergestellten Anlage in einem Beitragsbescheid nicht zu den Mindestanforderungen des § 157 Abs. 1 Satz 2 AO, sondern lediglich zur Begründung des Bescheides (Driehaus/Raden, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, 11. Aufl. 2022, § 24 Rn. 37); allerdings muss für den Beitragspflichtigen überhaupt erkennbar sein, für welche Anlage der Beitrag erhoben wird. Dies kann insbesondere dann problematisch sein, wenn das betroffene Grundstück an zwei selbständigen Erschließungsanlagen gelegen ist, für welche jeweils Erschließungsbeiträge erhoben werden sollen und aus dem Bescheid nicht hervorgeht, für die Herstellung welcher Anlage ein Erschließungsbeitrag in welcher Höhe erhoben werden soll.

105

Im vorliegenden Fall ergibt sich jedoch aus den gesamten Umständen, dass ein Erschließungsbeitrag für die Erschließungsanlage Nebenast mit Stichstraße erhoben wird, auch wenn die Beklagte - wie oben ausgeführt - davon ausgegangen ist, es könne eine zusammengefasste einheitliche Abrechnung beider Erschließungsanlagen erfolgen. Demgegenüber wird deutlich, dass weder eine Zusammenfassungsverordnung der Beklagten ergangen ist noch ein Zwang zur gemeinsamen Abrechnung vorliegt (vgl. oben Ziffer 3.c) bb). Zudem ist klar erkennbar, dass das klägerische Flurstück Fl.Nr. ...9 lediglich an der Erschließungsanlage Nebenast mit Stichstraße gelegen ist. Hieraus

ist für den Empfänger eines solchen Bescheides und damit auch für die Beklagte klar erkennbar, dass ein Erschließungsbeitrag lediglich für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage Nebenast mit Stichstraße erhoben wird.

b)

106

Es ist hinreichend erkennbar, für welchen Teil des aus den Flurstücken Fl.Nrn. ...9 und ...10 bestehenden Buchgrundstücks ein Beitrag erhoben werden soll.

107

Das oben benannte Bestimmtheitsgebot verlangt, das beitragspflichtige Grundstück hinreichend zu bestimmen. Wird nur die Teilfläche eines Buchgrundstücks herangezogen, so ist es für die Bestimmtheit notwendig, dass der Betroffene hierüber hinreichende Klarheit gewinnen kann (Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 17 Rn. 12; Driehaus/Raden, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, 11. Aufl. 2022, § 24 Rn. 38; VG München, U.v. 9.12.2014 - M 2 K 14.1579 - juris Rn. 23; Matloch/Wiens, Das Erschließungsbeitragsrecht in Theorie und Praxis, Stand: Juli 2022, Rn. 1124; a.a.: Bitterwolf/Drescher/Thielmann, Handbuch Erschließung und Erschließungsbeitragsrecht, 2021, Kapitel 22 Rn. 23).

108

Im vorliegenden Fall ist im angefochtenen Bescheid vom 21. Juli 2017 eindeutig festgelegt, dass der Erschließungsbeitrag für die Fläche des Flurstücks Fl.Nr. ...9 erhoben werden soll. Damit ist die Teilfläche des Buchgrundstückes, welches der Beitragserhebung zugrunde liegt, eindeutig identifizierbar.

c)

109

Unschädlich ist es, dass der angegriffene Bescheid die Teilfläche Flurstück Fl.Nr. ...9 des beitragspflichtigen Buchgrundstücks als solche benennt, ohne das von der Beitragserhebung betroffene Teil- und Wohnungseigentum im Einzelnen zu bezeichnen.

110

Auch Wohnungs- bzw. Teileigentümer sind grundsätzlich im Außenverhältnis Gesamtschuldner von grundstücksbezogenen Forderungen. Gemäß § 134 Abs. 1 Satz 4 Halbs. 2 BauGB sind sie jedoch nur in Höhe ihres Miteigentumsanteils erschließungsbeitragspflichtig (VG Lüneburg, U.v. 17.11.2016 - 3 A 16./15 - juris Rn. 18). Deshalb reicht es bei der Heranziehung eines Wohnungs- und Teileigentümers mit seinem Miteigentumsanteil in der Regel aus, das Grundstück als solches zu benennen, ohne den konkreten Miteigentumsanteil oder die einzelne Wohnung konkret zu bezeichnen (Schmitz, Erschließungsbeiträge, 2018, § 17 Rn. 12; vgl. hierzu auch BayVGh, B.v. 24.3.2015 - 6 CS 15.389 - juris Rn. 9).

111

Dies kann allerdings nur dann gelten, wenn aus dem angegriffenen Bescheid eindeutig hervorgeht, welcher Miteigentumsanteil bzw. welche Wohnung in welcher Höhe zu einem Beitrag herangezogen wird. Dies wäre nicht der Fall, wenn der für sämtliche Teileigentumsanteile festgesetzte Erschließungsbeitrag nicht sämtliche abstrakt entstandenen Beitragspflichten abdecken würde und zugleich nicht benennen würde, für welches Teileigentum welcher Beitrag erhoben wird. Dies ist indes vorliegend nicht der Fall. Die Beklagte hat mit dem angegriffenen Bescheid einen Erschließungsbeitrag für Flurstück Fl.Nr. ...9 in Höhe von 118.700,87 EUR festgesetzt. Demgegenüber beläuft sich der Beitrag für das gesamte Flurstück auf 82.948,31 EUR (7.548 m² x 10,989442 EUR/m²). Diesbezüglich ist die Klägerin lediglich für die beiden Teileigentumsanteile 2.4 und 7.6 in Höhe von 6.138,18 EUR beitragspflichtig, so dass klar erkennbar ist, dass mit dem angefochtenen Bescheid die Erschließungsbeiträge für beide Teil- bzw. Wohnungseigentumsanteile zur Gänze erhoben werden.

10.

112

Die Beitragserhebung ist zwischen den Parteien nicht durch eine vertragliche Vereinbarung ausgeschlossen.

a)

113

Die Klägerseite beruft sich diesbezüglich auf den Beschluss des Stadtrats der Beklagten vom 13. Dezember 2011 (Gerichtsakte W 3 K 18.640, Bl. 80), wonach die Beklagte an die Klägerin u.a. das Grundstück Fl.Nr. ...9 zu einem im Einzelnen genannten Preis „inklusive Erschließung und Nebenkosten“ verkauft. Zudem beruft sie sich auf die schriftlichen Ausführungen des damaligen Bürgermeisters K. vom 23. Oktober 2017 (Gerichtsakte W 3 K 18.640, Bl. 67), wonach im Rahmen des Verkaufs von Flächen an drei Investoren „an gesonderte Bescheide nach dem KAG und dem BauGB“ nicht gedacht worden sei. Damit hätten die Erwerber auch nicht rechnen müssen.

114

Demgegenüber sind im Kaufvertrag vom 5. Dezember 2011 keine derartigen Regelungen festgehalten. Vielmehr schlüsselt der Kaufvertrag in seiner Ziffer 4 den Kaufpreis in verschiedene, genau bezeichnete Anteile auf, nämlich u.a. in den Kaufpreis für Grund und Boden für das Flurstück Fl.Nr. ...9 und die „Vorausleistung Erschließung (Straße)“. Anhaltspunkte dafür, dass im Kaufvertrag weitergehende Regelungen enthalten sein könnten, die eine Beitragserhebung ausschließen, sind nicht erkennbar. Vielmehr ist in Ziffer 6 des Kaufvertrages festgehalten, dass Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Abgaben und Kostenerstattungsforderungen nach dem Kommunalabgabengesetz mit Ausnahme der in Ziffer 4 vereinbarten Vorauszahlungen im Kaufpreis nicht enthalten seien und dass diese vom Erwerber zu bezahlen seien.

b)

115

Die Klägerin beruft sich weiterhin auf Ziffer 6 des Kaufvertrages vom 5. Dezember 2011, letzter Absatz. Hier ist Folgendes vereinbart: „Die Stadt E ... erklärt, dass bei Verwirklichung eines evtl. geplanten weiteren Bauabschnitts (auf dem noch beim Veräußerer verbleibenden (Rest-)Grundstück Flst.Nr. ... der Gemarkung E...) für die heute verkauften Grundstücke keine weiteren Erschließungskosten (wegen der Erschließung des weiteren Bauabschnitts) mehr anfallen werden“.

116

Hierauf kann sich die Klägerin jedoch nicht mit Erfolg berufen. Denn unabhängig von der Frage nach der Zulässigkeit einer solchen Regelung handelt es sich bei der im Streit stehenden Erschließungsbeitragserhebung nicht um die Erhebung von Erschließungsbeiträgen wegen der Erschließung eines weiteren Bauabschnitts, sondern um originäre Erschließungsbeiträge für das veranlagte Grundstück Fl.Nr. ...9 im Gesamtzusammenhang mit der Beitragserhebung für die gesamte Erschließungsanlage Nebenast Am K. mit Stichstraße Am K.. Ein Wille der Parteien, die Erhebung weiterer Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung genau dieser Erschließungsanlage auszuschließen, ist aus der genannten Vereinbarung nicht ersichtlich.

11.

117

Aus alledem ergibt sich, dass der angegriffene Bescheid nicht zur Gänze nichtig ist; er erweist sich insoweit als rechtmäßig, als mit ihm ein Erschließungsbeitrag in Höhe von 6.138,18 EUR hinsichtlich Flurstück Fl.Nr. ...9 als im Einzelnen bezeichneter Teil des aus den Flurstücken Fl.Nrn. ...9 und ...10 bestehenden Buchgrundstückes hinsichtlich der im Zeitpunkt der Beitragserhebung noch im Eigentum der Klägerin stehenden Miteigentums- bzw. Wohnungsanteile Nrn. 2.4 und 7.6 festgesetzt worden ist. Soweit die Beitragsfestsetzung den Betrag von 6.138,18 EUR übersteigt, erweist sich der angegriffene Bescheid als rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Gleiches gilt für den gesamten Zahlungsbefehl in Höhe von 50.166,31 EUR, dies deshalb, weil die im Kaufvertrag vom 5. Dezember 2011 vereinbarte Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag in Höhe von 68.534,56 EUR den zu Recht festgesetzten Erschließungsbeitrag in Höhe von 6.138,18 EUR übersteigt und dieser mit der vertraglich vereinbarten und bezahlten Vorausleistung bereits abgedeckt ist.

118

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 155 Abs. 1 Satz 3 VwGO, diejenige über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 167 VwGO i.V.m. § 709 Satz 1 ZPO.