

**Titel:**

**Rechtmäßige Heranziehung zu einem Herstellungsbeitrag für die Wasserversorgungseinrichtung**

**Normenketten:**

BayKAG Art. 5 Abs. 1, § 13 Abs. 1 Nr. 2 lit. b

AO § 42 Abs. 1

BayKommZG Art. 26 Abs. 1

**Leitsätze:**

- 1. Ein gewichtiges Indiz für einen Gestaltungsmissbrauch kann in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang zwischen der Ankündigung der Gemeinde, Beiträge zu erheben, und einem Grundstücksteilungsantrag gesehen werden. (Rn. 47) (redaktioneller Leitsatz)**
- 2. Der wirtschaftliche Grundstücksbegriff lässt eine Beitragsveranlagung in Abweichung vom buchgrundstücksbezogenen Grundstücksbegriff zu. (Rn. 51) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Herstellungsbeitrag, Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten (bejaht), wirtschaftliche unsinnige Grundstücksteilung und Eigentumsübertragung am Hinterliegergrundstück zur Umgehung der Beitragspflicht, Unterzeichnung des Herstellungsbeitragsbescheides durch den Werkleiter als laufendes, Geschäft (bejaht), Gestaltungsmissbrauch, Beitragspflicht, Darlehensvertrag, wirtschaftliche Einheit, zeitlicher Zusammenhang, Eigentümeridentität

**Tenor**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand**

**1**

Der Kläger wendet sich gegen die Heranziehung zu einem Herstellungsbeitrag für die Wasserversorgungseinrichtung der Beklagten bezüglich des Grundstücks Fl.-Nr. ... (neu) der Gemarkung ... mit Bescheid vom 18.12.2019.

**2**

Die Grundstücke Fl.-Nrn. ... (neu) und ... der Gemarkung ... sind wesentlicher Teil des sogenannten „Soccerparks ...“. Auf dem 20.168 m<sup>2</sup> großen Grundstück Fl.-Nr. ... (neu) befindet sich eine Fußballgolfanlage mit 18 Bahnen, die eine Länge zwischen 25 m und 120 m aufweisen. Unmittelbar östlich schließt sich das 6.150 m<sup>2</sup> große Grundstück Fl.-Nr. ... an, auf dem eine Indoor-Halle mit Kletter- und Hochseilanlage, ein Bistro, ein Fanshop, Stellplätze sowie Verkehrsflächen angelegt sind. Das Grundstück Fl.-Nr. ... (neu) ist, anders als das Grundstück Fl.-Nr. ..., nicht an die Wasserversorgungsanlage der Beklagten angeschlossen. Das Grundstück Fl.-Nr. ... wird von der östlich des Soccerparks verlaufenden Staatsstraße ..., in der sich auch die Hauptversorgungsleitung der Wasserversorgungsanlage befindet, erschlossen.

**3**

Am 03.11.2014 hat der Kläger laut Aktenlage bei der Stadt ... Unterlagen für einen Soccerpark auf den Grundstücken Fl.-Nrn. ..., ... (alt2) und ..., aus denen später die Grundstücke Fl.-Nrn. ... (neu), ... und ... hervorgingen, eingereicht und gleichzeitig um Prüfung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens gebeten. Daraufhin beschloss der Stadtrat der Stadt ... am 01.12.2014 die Aufstellung eines entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

**4**

Mit notariellen Kaufverträgen vom 16.12.2014 und 29.01.2015 hat der Kläger die Grundstücke Fl.-Nrn. ..., ... (alt2) und ... zu 2,00 bzw. 3,00 EUR/m<sup>2</sup> von Dritten erworben. Der Kläger wurde in der Folge als Eigentümer im Grundbuch eingetragen und die Grundstücke zum Grundstück Fl.-Nr. ... (alt) verschmolzen.

**5**

Am 29.01.2015 führte der Kläger ein Gespräch mit der Stadt ... über die rechtliche Situation bezüglich des Anschlussrechts und des Beitrags für den Soccerpark ... Das Ergebnis wurde dem Kläger mit Schreiben vom 04.02.2015 mitgeteilt.

**6**

Mit Gesellschaftsvertrag vom 04.02.2015 wurde die Soccerpark ... GmbH gegründet. Die Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister erfolgte am 02.03.2015. Alleiniger Geschäftsführer und Gesellschafter der GmbH war bis in das Jahr 2018 der Kläger.

**7**

Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Soccerpark ...“ erfolgte im Zeitraum März bis Mai 2015. In der Zeit vom 08.06. bis 10.07.2015 wurde der Bebauungsplanentwurf öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB angehört.

**8**

Der Kläger reichte am 20.07.2015 einen auf 15.07.2015 datierten Bauantrag für den „Bau einer Freizeit-Anlage“ (Gebäude mit Indoor-Hochseilgarten, Fan-Shop, Bistro-Biergarten, Außen-Anlage Fußballgolf) auf den Grundstücken Fl.-Nrn. ... (alt) bei der Stadt ... ein.

**9**

Am 31.08.2015 führte der Kläger ein Gespräch mit der Stadt ... darüber, wie es sich beitragsrechtlich verhalte, wenn der Kläger das damals in seinem Eigentum stehende Gesamt-Grundstück aufteile, konkret, das Betriebsgebäude mit Umgriff ein eigenes Grundstück werde und einem anderen Eigentümer gehöre als der eigentliche Soccerplatz. Ein Lageplan mit der geplanten Abgrenzung und eine Alternative dazu wurden laut Vermerk vom 08.09.2015 vorgelegt. Als Ergebnis hält der Vermerk unter anderem fest:

„Maßgeblich sind die Eigentumsverhältnisse im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragspflicht (...). Der Vorhabenträger hat daher derzeit noch die Möglichkeit, das Gebiet in mehrere Teilflächen mit verschiedenen Eigentümern aufzuteilen, um dann die Flächen für den wirtschaftlichen Betrieb anzupachten.

Gemäß dem Urteil des BayVGh vom 22.06.2011, ZB 11.481 würde die reine Grundstücksteilung als missbräuchlich zur Umgehung der Abgabe zu beurteilen sein. In dem Urteil stellt das Gericht unter RdNr. 8 jedoch auch fest, dass die Bildung der wirtschaftlichen Einheit eine Eigentümeridentität erfordert, d.h. sobald die Grundstücke verschiedenen Eigentümern gehören könnte eine gemeinsame Veranlagung bzw. wegen fehlender Erschließung auch die Veranlagung des Hinterliegergrundstücks nicht erfolgen (...).

Die Rechtsauffassung wurde vom Landratsamt ..., Frau ... im Telefongespräch am 08.09.2015 bestätigt.“

**10**

Ein weiteres Gespräch des Klägers mit der Stadt ... erfolgte im Beisein des damaligen Bevollmächtigten des Klägers am 14.09.2015. Dabei wurde laut Gesprächsnotiz wiederum die Aufteilung des Gesamtgrundstücks auf zwei verschiedene Eigentümer angesprochen und darauf verwiesen, dass eine wirtschaftliche Einheit eine Eigentümeridentität voraussetze. Maßgeblich sei der Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht; er liege voraussichtlich erst in drei Monaten vor.

**11**

Mit notariellem Kaufvertrag vom 30.09.2015 verkaufte der Kläger eine 20.168 m<sup>2</sup> große, hinterliegende und noch zu vermessende Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. ... (alt), das spätere Grundstück Fl.-Nr. ... (neu), für 29.000,00 EUR an seine Mutter, Frau ..., und ließ es ihr auf. Dem Kaufvertrag beigelegt war ein Lageplan, mit der genauen Einzeichnung der Lage der verkauften Fläche. Im Kaufvertrag ist festgehalten, dass der Kaufpreis bereits am 18.08.2015 bezahlt wurde. Bei ihm handele es sich um den Teilbetrag einer größeren, am genannten Tag von der Mutter des Klägers an den Kläger überwiesenen Summe. Soweit der durch diese Überweisung zugewendete Betrag den Kaufpreis übersteige, habe der Kläger diesen nicht unter Abkömmlingen als Miterbe zur Ausgleichung zu bringen, sich jedoch auf seinen Pflichtteil am Nachlass seiner Mutter anrechnen zu lassen. In der notariellen Urkunde vom 30.09.2015 enthalten ist auch

ein auf unbestimmte Zeit geschlossener Pachtvertrag, wonach die Mutter des Klägers der Soccerpark ... GmbH das Grundstück Fl.-Nr. ... ab 01.01.2016 zu einem monatlichen Pachtpreis von 320,00 EUR verpachtet.

## 12

Die Stadt ... unterschrieb den Durchführungsvertrag mit dem Kläger zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Soccerpark ...“, dessen Vertragsgegenstand die Errichtung des Soccerparks inkl. Gebäuden und Golfbahnen ist, am 02.10.2015. Den Vertragsabschluss hatte der Stadtrat der Stadt ... am 28.09.2015 genehmigt. Der Kläger zeichnete den Durchführungsvertrag am 12.12.2015 gegen.

## 13

Das Landratsamt ... erteilte mit Bescheid vom 13.01.2016 die unter dem 15.07.2015 beantragte Baugenehmigung. Sie wurde dem Kläger am 14.01.2016 ausgehändigt.

## 14

Am 25.01.2016 fasste der Stadtrat der Stadt ... den Satzungsbeschluss bezüglich des Bebauungsplans „Soccerpark ...“ in der Fassung vom 02.11.2015. Die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt ... erfolgte am 26.02.2016. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Soccerpark ...“ umfasst neben dem Grundstück Fl.-Nr. ... (neu) auch die Grundstücke Fl.-Nrn. ... und ... Das letztere, ca. 840 m<sup>2</sup> große Grundstück grenzt östlich an das Grundstück Fl.-Nr. ... an und besteht aus einer Grünfläche entlang der Staatsstraße. Der Bebauungsplan legt als Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet Erholung“ fest, in dem nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## 15

Nach Vermessung und Aufteilung des Grundstücks Fl.-Nr. ... (alt) in die Grundstücke Fl.-Nr. ... (neu) und ... erfolgte am 14.12.2015 die Eintragung der Auflassung vom 30.09.2015 bezüglich des Grundstücks Fl.-Nr. ... (neu) im Grundbuch.

## 16

Mit Auflassung vom 14.01.2016 übertrug der Kläger das Eigentum am Grundstück Fl.-Nr. ... an die Soccerpark ... GmbH. Die Eintragung der Auflassung im Grundbuch erfolgte am 20.03.2017.

## 17

Mit handschriftlichen Vertrag vom 15.01.2016 verpachtete die Mutter des Klägers der Soccerpark ... GmbH das Grundstück Fl.-Nr. ... (neu) für monatlich 340,00 EUR. Das Pachtverhältnis begann am 01.07.2016 und endet mit Ablauf des 31.12.2030. Es verlängert sich um jeweils zehn Jahre, wenn der Pächter nicht mindestens ein Jahr vor dem jeweiligen Ablauftermin kündigt.

## 18

Die Eröffnung des Soccerparks erfolgte im August 2016. Bereits zuvor im Juli 2016 stellte der Kläger einen Tekturantrag betreffend die Baugenehmigung vom 13.01.2016, dem das Landratsamt ... mit Bescheid vom 25.07.2016 stattgab.

## 19

Während die Stadt ... entsprechend des Vermerks vom 08.09.2015 bezüglich des Grundstücks Fl.-Nr. ... (neu) in der Folge keinen Herstellungsbeitrag für ihre Abwasserentsorgungseinrichtung festsetzte, erhob die Beklagte zunächst von der Mutter des Klägers mit Bescheid vom 27.02.2018 für das Grundstück Fl.-Nr. ... (neu) einen Herstellungsbeitrag für die öffentliche Wasserversorgungsanlage in Höhe von 28.053,69 Euro. Zur Begründung wird ausgeführt, die Beitragserhebung für die Grundstücke Fl.-Nrn. ... (neu) und ... sei aufgrund deren gewerbsmäßiger Nutzung erfolgt. Die auf dem Grundstück der Klägerin liegenden Fußballgolfbahnen hätten ohne die Errichtung des Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. ..., in dem sich zum Beispiel auch Toiletten befänden, nicht genehmigt werden können. Die beiden genannten Grundstücke seien als Vorder- und Hinterliegergrundstück nur gemeinsam bebaubar. Dafür spreche auch die Überplanung der beiden Grundstücke durch die Stadt ... mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## 20

Dem dagegen gerichteten einstweiligen Rechtsschutzantrag gab das Verwaltungsgericht Bayreuth am 04.02.2019 statt (Az. B 4 S 18.656). Das Grundstück Fl.-Nr. ... (neu) sei weder unmittelbar erschlossen noch habe es ein gesichertes Leitungsrecht. Die Grundstücke ... (neu) und ... würden auch keine

wirtschaftliche Einheit bilden, da sie im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragspflicht nicht im Eigentum derselben Person gestanden hätten. Anhaltspunkte für einen Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten seien weder vorgetragen noch ersichtlich. Das Beschwerdeverfahren hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof nach Rücknahme der Beschwerde mit Beschluss vom 02.10.2019 eingestellt (Az. 20 CS 19.480). In der Hauptsache hat das Landratsamt ... bereits zuvor dem Widerspruch der Mutter des Klägers mit Widerspruchsbescheid vom 26.03.2019 stattgegeben und den Ausgangsbescheid aufgehoben (Az. ...). Das dagegen von der hiesigen Beklagten betriebene Klageverfahren stellte das Verwaltungsgericht Bayreuth mit Beschluss vom 04.11.2019 ein, nachdem die Klage zurückgenommen wurde (Az. B 4 K 19.373).

## 21

Mit Bescheid vom 18.12.2020, der am 21.12.2020 zugestellt wurde, zog die Beklagte den Kläger zu einem Herstellungsbeitrag für seine Wasserversorgungseinrichtung bezüglich des Grundstücks Fl.-Nr. ... (neu) in Höhe von 28.053,69 EUR heran (Az. ...). Dieser Betrag setzt sich aus einem Betrag in Höhe von 26.218,40 Euro für die beitragspflichtige Grundstücksfläche (20.168 m<sup>2</sup> bei einem Beitragssatz von 1,30 Euro/m<sup>2</sup>) und der Umsatzsteuer in Höhe von 1.835,29 Euro (7%) zusammen. Ein Geschossflächenbeitrag wurde nicht erhoben. Zur Begründung wird ausgeführt: Es liege ein Gestaltungsmissbrauch vor. Die vom Kläger gewählte Vorgehensweise entspreche genau der am 31.08.2015 vorbesprochenen Sachverhaltsgestaltung. Mit ihr sei nur eine deutliche Reduzierung von Herstellungsbeiträgen zur Wasserversorgung durch Gestaltung der Fl.-Nr. ... als nicht erschlossenes Hinterliegergrundstück angestrebt worden. Es bestehe weiter ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der möglichen Entstehung der Beitragspflicht, der Erörterung von Möglichkeiten zu einer teilweisen Beitragsvermeidung und der Umsetzung. Ein gewichtiges Indiz für die Unangemessenheit der rechtlichen Gestaltung können nach der Rechtsprechung in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang zwischen der Ankündigung der Gemeinde, Beiträge zu erheben, und einer Grundstücksteilung gesehen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Soccerpark ...“ umfasse nicht nur das Grundstück auf welchen heute das Betriebsgebäude stehe, sondern betriebs- und planungsnotwendig sei auch das heutige Grundstück Fl.-Nr. ... Ohne dieses sei der Betrieb des Vorhabens nicht möglich. Wäre die gezielte Veränderung des Grundstückszuschnitts unterblieben, hätte sich auf Grundlage des Vorhabens und des Grundstückseigentums beim Kläger eine Beitragspflicht auch für die Fläche des heutigen Grundstücks Fl.-Nr. ... ergeben. Da die Grundstücke vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Außenbereich gelegen seien, habe die Beitragspflicht erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplans oder zuvor mit der Inbetriebnahme des Soccerparks entstehen können. Genau dies für das Grundstück Fl.-Nr. ... (neu) zu vermeiden, sei das Ziel des Klägers gewesen, das er sogar konkret und zielgerichtet mit der Stadt ... abgestimmt habe. Andere vernünftige, nachvollziehbare Gründe für dieses dokumentierte Vorgehen einer gezielten Grundstücksteilung mit bewusster Herbeiführung unterschiedlicher Eigentümer für die geteilten Flächen sei nicht ersichtlich. Nach der Rechtsprechung sei derjenige Beitragsschuldner, der ohne den Gestaltungsmissbrauch beitragspflichtig gewesen wäre. Dies sei der Kläger als Vorhabenträger.

## 22

Einen im Wesentlichen gleichlautenden Bescheid über 28.053,69 EUR für das Grundstück Fl.-Nr. ... (neu) erließ die Beklagte zeitgleich gegenüber der Soccerpark ... GmbH (Az. ...). Das diesbezügliche Widerspruchsverfahren ruht aktuell.

## 23

Mit Schriftsatz vom 22.12.2020, beim Verwaltungsgericht Bayreuth eingegangen am selben Tag, hat der Kläger Klage erheben lassen und beantragt,

Der Bescheid der Beklagten vom 18.12.2020 (Bescheidnummer ...) wird aufgehoben.

## 24

Zur Begründung lässt der Kläger im Wesentlichen ausführen: Nach den im streitgegenständlichen Bescheid sowie in dem an die Soccerpark ... GmbH adressierten Bescheid gewählten Bescheidkonstruktionen beabsichtige die Beklagte sowohl den Kläger als auch die Soccerpark ... GmbH auf Zahlung des gesamten Herstellungsbeitrags in Anspruch zu nehmen. Denn die Soccerpark ... GmbH sei nicht nur hilfsweise für den Fall in Anspruch genommen worden, dass der an den Kläger adressierte Bescheid aufgehoben werde.

## 25

Die Beteiligten dürften sich darüber einig sein, dass außerhalb des vom Beklagten angenommenen Missbrauchs von Gestaltungsmöglichkeiten keine Beitragspflicht entstanden sei. Ein Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten liege jedoch nicht vor. Das Grundstück Fl.-Nr. ... (neu) habe der Kläger mit Urkunde vom 30.09.2015 zum angemessenen Verkehrswert, zu dem er es ursprünglich selbst erworben habe, an seine Mutter veräußert. Eine Veräußerung unter Wert habe nicht vorgelegen, zumal die subjektiven Vorstellungen der Vertragsparteien maßgeblich seien. Hintergrund der Gespräche am 31.08.2015, die Überlegungen zur Aufteilung des ursprünglichen Gesamtgrundstücks zum Gegenstand gehabt hätten, sei entgegen der Annahme der Beklagten nicht der Zweck gewesen, die Beitragspflicht zu reduzieren. Vielmehr habe die Finanzierung des Vorhabens „Soccerpark ...“ erst nach Erteilung der Baugenehmigung bei einer Bank beantragt werden können. Um eine Eröffnung des Soccerparks bereits im Sommer 2016 vornehmen zu können, hätten jedoch schon zuvor Gelder aufgebracht und zur Realisierung des Vorhabens verwendet werden müssen (z.B. Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Höhe von 20.000 EUR). Bei einer Besprechung mit der Stadt ... am 29.06.2015 sei erörtert worden, dass die Baugenehmigung für das Vorhaben voraussichtlich erst nach dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergehen würde, der kurzfristig nicht in Aussicht gestanden habe. Auch im Interesse der Stadt ..., für die das Vorhaben unter touristischen Gesichtspunkten wichtig gewesen sei, sei eine Eröffnung des Soccerparks im Sommer 2016 geplant gewesen, da der größte Eröffnungserfolg nur in den Sommermonaten erzielt werden können. In dem Gespräch am 29.06.2015 sei erörtert worden, dass der Kläger bzw. die Soccerpark ... GmbH deshalb – auf eigenes Risiko – bereits vor der Erteilung der Baugenehmigung mit Baumaßnahmen beginnen könnten. Der Kläger sei zur Eingehung dieses Risikos bereit gewesen, habe aber nunmehr die erforderliche Vorfinanzierung bewerkstelligen müssen. Da die Vorfinanzierung durch eine Bank vor Erteilung der Baugenehmigung, wie ausgeführt, nicht in Aussicht gestanden habe, sei der Gedanke entstanden, das Grundstück entgeltlich zu veräußern, um mit dem Kaufpreis die erforderlichen Geldmittel aufbringen zu können. Dabei sei eine Veräußerung des Grundstücks zum ursprünglichen Kaufpreis an die Mutter des Klägers erörtert worden. Weiterer Hintergrund der Überlegungen sei gewesen, die Mutter des Klägers durch Pachtzahlungen im Alter mit regelmäßigen Einnahmen zu versorgen. Dass die Veräußerung des Grundstücks nach der Teilung des ursprünglichen Gesamtgrundstücks beitragsrechtliche Konsequenzen haben könnte, habe bei diesen Erörterungen ursprünglich überhaupt nicht zur Debatte gestanden. Allerdings habe sich im Zuge dieser Überlegungen dann tatsächlich die Frage eingestellt, wie sich eine solche Gestaltung beitragsrechtlich auswirke, um als „netten Nebeneffekt“ neben der Mittelbeschaffung zur Finanzierung des Vorhabens vor einer Bankzusage für die weitere Businessplanung liquiditätsentlastende Effekte erzielen zu können. Deshalb habe sich der Kläger mit dieser Frage an die Stadt ... gewandt. Sie habe dem Kläger mitgeteilt, dass seitens der Stadt ... bezüglich der von ihr betriebenen Entwässerungseinrichtung davon ausgegangen werde, dass bei einer Grundstücksteilung vor Entstehung der Beitragspflicht für das isoliert betrachtete nicht beitragspflichtige Grundstück kein Beitrag zu Entwässerungseinrichtung entstehen werde und auch mangels Eigentümeridentität eine gemeinsame Veranlagung des entstehenden Hinterliegergrundstücks nicht mehr erfolgen könne. Unrichtig sei, dass die Stadt ... darauf hingewiesen habe, dass eine reine Grundstücksteilung als missbräuchlich zur Abgabenumgehung betrachtet werden könnte. Richtig sei vielmehr, dass die Stadt ... die Frage der Rechtsmissbräuchlichkeit von Gestaltungsmöglichkeiten geprüft und im Ergebnis verneint habe. Zur Veräußerung des heutigen Grundstücks Fl.-Nr. ... sei es aber nicht wegen der dem Kläger seitens der Stadt ... erteilten Auskunft bekommen, sondern wegen der Notwendigkeit der Finanzierung der erforderlichen Planungs- und Vorarbeiten zur Realisierung des Vorhabens und zur Ermöglichung dessen Eröffnung im Sommer 2016. Auch wenn die Stadt ... bezüglich der von ihr betriebenen Entwässerungseinrichtung eine andere Auskunft an den Kläger erteilt hätte, wäre das Grundstück an die Mutter des Klägers veräußert worden.

## 26

Nach der Rechtsprechung der Kammer liege ein Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten nur vor, wenn mit der Eigentumsübertragung einzig die Vermeidung oder Verminderung einer Beitragspflicht verfolgt werde, sie zur Erreichung des erstrebten wirtschaftlichen Ziels unangemessen sei und sie durch wirtschaftliche oder sonstige beachtliche außersteuerliche Gründe nicht zu rechtfertigen sei (vgl. B 4 K 16.137 m.V.a. BayVGH, B.v. 14.3.2011 – 6 B 09.1830). Von einem Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten könne indes keine Rede sein, wenn der Pflichtige für die gewählte Gestaltung außersteuerliche Gründe vortrage, die nach dem Gesamtbild der Verhältnisse beachtlich seien. Eine

Unangemessenheit könne nur angenommen werden, wenn abwegige rechtliche Kniffe und Schliche angewendet würden, die sachlich nicht nachvollziehbar seien. Maßgeblich sei, wie verständige Beteiligte die Gestaltung in Anbetracht des wirtschaftlichen Sachverhalts und der wirtschaftlichen Zielsetzung gewählt hätten. Dabei mache das Motiv, Abgaben zu sparen, eine rechtliche Gestaltung noch nicht unangemessen. Im Rechtsmittelverfahren sei es Sache des zu einem Beitrag herangezogenen Pflichtigen, bei der Aufklärung der Gründe für eine gewählte rechtliche Gestaltung mitzuwirken, wenngleich die Beweislast für das Vorliegen eines Missbrauchs beim Beitragsgläubiger liege.

## 27

Eine Vorgehensweise sei nur rechtsmissbräuchlich, wenn sie gerade zum Zwecke der Beitragsverminderung oder -vermeidung vorgenommen werde und durch keinen vernünftigen Grund zu rechtfertigen sei. Ein vernünftiger Grund liege jedoch vorliegend bereits darin, die erforderliche Vorfinanzierung zur schnellstmöglichen Eröffnung des Soccerparks sicherzustellen. Die Übertragung des Grundstücks sei auch – entgegen dem typischen Missbrauchsfall – nicht unentgeltlich, sondern zum Verkehrswert des Grundstücks erfolgt. Zudem habe die im Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs 66 Jahre alte Käuferin, die über nur geringe Renteneinnahmen verfüge, durch eine dauerhafte Einnahmeerzielung so finanziell abgesichert werden können – und zwar besser als bei einer Geldanlage (Rendite über 13%!). Es liege auch kein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und der Beitragsentstehung vor. Der Kläger habe den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 15.12.2015 unterzeichnet und der Satzungsbeschluss sei erst am 25.01.2016 gefasst worden. Zum Zeitpunkt der Grundstücksveräußerung habe eine allenfalls rechtlich völlig ungesicherte Erwartung bestanden, dass sich das Vorhaben auch tatsächlich realisieren lasse. Dies genüge nicht. Unerheblich sei, ob es einen engen zeitlichen Zusammenhang zwischen der Besprechung am 31.08.2015 und der Beurkundung des Grundstückskaufvertrags gegeben habe. Maßgeblich wäre allenfalls ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der potentiellen zukünftigen Beitragsentstehung und der Grundstücksteilung, an dem es vorliegend jedoch mangle. Der Beitragstatbestand habe vor dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dessen Zeitpunkt bei der Beurkundung des Grundstückskaufvertrags ungewiss gewesen sei, nicht entstehen können. Zudem stelle es durchaus einen aner kennenswerten wirtschaftlichen Grund dar, bei einer Betriebsneugründung gerade für die ersten Betriebsjahre eine Liquiditätssicherung durch eine Ausgabenreduzierung zu betreiben.

## 28

Die Beklagte hat mit Schriftsatz vom 07.01.2021 beantragen lassen, die Klage abzuweisen.

## 29

Zur Begründung lässt die Beklagte im Wesentlichen vortragen: Die Vollziehung des streitgegenständlichen Abgabebescheids sei einvernehmlich ausgesetzt worden, um eine gerichtliche Klärung herbeizuführen. Aus den ursprünglichen Grundstücken Fl.-Nr. ... (alt) und ... sei im Herbst 2015 die Fl.-Nr. ... (neu) gebildet worden, die durch die Trinkwasserversorgungsleitung der Beklagten erschlossen sei. Die Fl.-Nr. ... (neu) sei als Rest westlich der Fl.-Nr. ... und von dieser zur Hauptversorgungsleitung der Beklagten hin „abgesperrt“ verblieben. Es liege ein bewusster Gestaltungsmissbrauch des Klägers vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weise das Gesamtareal bestehend aus Fl.-Nrn. ... (neu), ... und ... als einheitliches Sondergebiet „Soccerpark ...“ aus. Eine Aufspaltung in Teilflächen sei ausschließlich im Hinblick auf die festgesetzten Emissionskontingente erfolgt, im Übrigen jedoch nicht. Das Gesamtvorhaben würde auch einheitlich betrieben und grundstücksgrenzüberschreitend genutzt. Lägen die Grundstücke alle in einer Hand, würde der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine äußere Klammer für die Beitragspflicht aller insgesamt gewerblich genutzten Grundstücke bilden. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass die Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. ... (neu) aufgrund eines Pachtvertrages erfolge. Es liege ein einheitlich, gewerblich genutztes Vorhaben vor. Die gewerbliche Nutzung der Fußballgolfbahnen wäre weder möglich noch zulässig ohne die Errichtung des Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. ... Auf dieser Grundlage vermittele der tatsächliche Anschluss des Soccerparks an die Wasserversorgungseinrichtung der Beklagten dem gesamten Vorhaben den erforderlichen Vorteil. Der Kläger habe am 31.08.2015 bei der Stadt ... allein deshalb vorgesprochen, um zu klären, wie er einer Beitragsveranlagung entgehen könne, wenn Eigentümerschiedenheit zwischen dem Betriebsgebäude und dem eigentlichen Soccerplatz bestehe. Dass der Kläger sich später bemüht habe, andere gute Gründe für die Teilung und Übertragung auf seine Mutter zu finden, liege auf der Hand, verfangen aber nicht. So verwundere es nicht, dass klägerischerseits

ausschließlich die Rechtsprechung des 6. Senats des BayVGH in Bezug genommen werde. Für den Bereich der Beiträge leistungsgebundener Einrichtungen sei der 20. Senat zuständig. Dieser beurteile die Frage des Gestaltungsmissbrauchs jeweils im konkreten Einzelfall. Gerade die Teilung zur Vermeidung der Zusammenfassung als wirtschaftliche Einheit sei eine Fallgruppe des Gestaltungsmissbrauchs; sie liege hier vor. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die auf dem streitgegenständlichen Grundstück vorhandenen Fußballgolfelder auch Anschlussbedarf auslösen würden, weil sie von Menschen genutzt und bespielt würden. Dass der diesbezügliche Bedarf im Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. ... gedeckt werde, entziehe dem streitgegenständlichen Grundstück nicht seinen Anschlussbedarf. Der Vortrag des Klägers, er habe seine Mutter im Alter mit regelmäßigen Einnahmen versorgen wollen, sei schwer nachvollziehbar, weil diese erst den Kaufpreis dafür habe aufwenden müssen. Es werde bestritten, dass der Kaufpreis angemessen gewesen sei, da die gewerbliche Nutzung bereits im Entstehen begriffen gewesen sei. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei zudem richtigerweise auf den 02.10.2015 datiert.

### 30

Mit richterlichen Hinweis vom 10.06.2022 äußerte der Berichterstatter Zweifel, ob die wirtschaftlichen Gründe der Grundstücksteilung und des Verkaufs an die Mutter des Klägers hinreichend substantiiert worden seien und bat um Vorlage der relevanten Kauf- und Pachtverträge sowie der Unterlagen zur Grundstücksteilung.

### 31

Mit Schriftsatz vom 08.07.2022 ließ der Kläger die Kauf- und Pachtverträge sowie eine Übersicht der von der Soccerpark ... GmbH bezahlten Rechnungen vorgelegen. Ergänzend ließ er im Wesentlichen ausführen: Die Rechnungsübersicht zeige, dass im Jahr 2015 bereits erhebliche Zahlungen zur Realisierung des Vorhabens hätten geleistet werden müssen, konkret 287.000 EUR, davon bis zum Beurkundungstag am 30.09.2015 allein 66.620,83 EUR. Damit die Soccerpark ... GmbH diese Aufwendungen habe leisten können, habe der Kläger ihr entsprechende Zwischenfinanzierungsdarlehen zur Verfügung stellen müssen. Der Kläger habe ihr 170.000 EUR am 18.08.2015 und 56.000 EUR am 11.09.2015 darlehensweise zukommen lassen. Da die eigenen liquiden Mittel des Klägers für diesen Zwischenfinanzierungsaufwand nicht ausgereicht hätten, habe er sich seinerseits Mittel bei seiner Mutter verschafft, wobei die Mittelzuwendungen der Mutter teils ohne Gegenleistung, teils mit Gegenleistung erfolgt seien. Im Kaufvertrag vom 30.09.2015 sei vermerkt, dass die Mutter den Kaufpreis für das spätere Grundstück Fl.-Nr. ... (neu) bereits am 18.08.2015 an den Kläger bezahlt habe. Denn an diesem Tag habe die Mutter dem Kläger, damit dieser sie der Soccerpark ... GmbH zur Verfügung stellen könne, einen erheblichen Betrag überwiesen, wobei ausgemacht gewesen sei, dass die Mutter im Gegenzug das Grundstück übertragen erhalte und diese es pachtweise der Soccerpark ... GmbH zur Verfügung stelle. Es dürfte gerichtsbekannt sein, dass keine Bank vor Erteilung einer Baugenehmigung Bauvorhaben fremdfinanzieren. Erst mit der Erteilung der Baugenehmigung sei eine Teilfinanzierung des Vorhabens durch die Sparkasse ... möglich gewesen. Ein Vorhaben, dessen Realisierbarkeit noch nicht abgesichert sei, werde von keiner Bank finanziert. Daher sei auch eine Belastung der vom Kläger erworbenen Grundstücke, beispielsweise mit Grundpfandrechten, zur Absicherung von Bankdarlehen vor Erteilung der Baugenehmigung ausgeschlossen. Denn vor dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Erteilung der Baugenehmigung hätten die Grundstücke Außenbereichsflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt, deren Beleihungswert nicht ansatzweise ausgereicht hätte, um die Fremdfinanzierung zu stemmen. Auch eine Veräußerung der vom Kläger erworbenen Grundstücke an die Soccerpark ... GmbH sei zu diesem Zeitpunkt nicht in Betracht gekommen, da dies zu einer weiteren Erhöhung des Finanzbedarfs der Soccerpark ... GmbH geführt hätte.

### 32

Auf das gerichtliche Schreiben vom 26.10.2022 hin, mit dem ein Beleg für die am 18.08.2015 von der Mutter des Klägers an den Kläger gezahlten Geldbetrags angefordert wurde, ließ der Kläger mit Schriftsatz vom 22.11.2022 ergänzend vortragen: Der Kläger habe der Soccerpark ... GmbH ein Zwischenfinanzierungsdarlehen über insgesamt 226.000,00 EUR zur Verfügung gestellt, dessen Mittel er sich seinerseits bei seiner Mutter verschafft habe. Beide hätten am 01.08.2015 einen Darlehensvertrag über den von der Mutter zur Verfügung gestellten Betrag in Höhe von insgesamt 226.000,00 EUR geschlossen. Der Kläger habe das Geld jedoch erst verwenden dürfen, wenn die Umsetzung des Vorhabens gesichert gewesen sei. Unter dem 11.09.2015 habe der Kläger sodann mit der Soccerpark ... GmbH einen

entsprechenden Darlehensvertrag abgeschlossen. Nachdem mit dem Vorhaben im Hinblick auf den beabsichtigten Eröffnungstermin habe bereits begonnen werden müsse, bevor die endgültige Realisierbarkeit festgestanden habe, habe der Kläger mit seiner Mutter einen Zusatz zum Vertrag am 15.9.2015 abgeschlossen. Danach habe er die Mittel bereits ohne vorhandene (Bau-)Genehmigung verwenden dürfen. Seine Mutter habe im Gegenzug auf die Übereignung des „hinteren Grundstücks“ bestanden. Mit Kaufvertrag vom 30.09.2015 sei dann vereinbart worden, das gewährte Darlehen in Höhe eines Teilbetrages von 29.000,00 EUR als Kaufpreiszahlung anzusehen. Das von der Mutter gewährte Darlehen sei also rechtlich in Höhe dieses Betrages umgewandelt worden. Vorgelegt werden mit dem Schreiben vom 22.11.2022 neben den genannten Darlehensverträgen ein Kontoauszug der Soccerpark ... GmbH, wonach an diese vom Konto der Eltern des Klägers am 18.08.2015 170.000,00 EUR und am 11.09.2015 weitere 56.000,00 EUR überwiesen worden sind.

### 33

Am 08.11.2022 hat das Gericht beschlossen, Beweis zu erheben durch Vernehmung der Mutter des Klägers, Frau ..., dessen Schwester, Frau ..., und des Geschäftsleiters der Stadt ..., Herrn ..., als Zeugen in der mündlichen Verhandlung am 25.11.2022.

### 34

Ergänzend wird nach § 117 Abs. 3 Satz 2 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) auf die Gerichtsakten mit dem Sitzungsprotokoll vom 25.11.2022 und die vorgelegten Behördenakte verwiesen.

## Entscheidungsgründe

### 35

Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg. Der Herstellungsbeitragsbescheid der Beklagten vom 18.12.2020 ist formell wie materiell rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

### 36

1. Der streitgegenständliche Bescheid ist formell rechtmäßig.

### 37

a. Soweit der Klägerbevollmächtigte die Unterzeichnung des Bescheids vom 18.12.2020 durch den Werkleiter der Beklagten als nicht ordnungsgemäß erachtet (vgl. Protokoll vom 25.11.2022, S. 3, 8), teilt das Gericht diese Ansicht nicht. Der Erlass des streitgegenständlichen Bescheids stellt ein laufendes Geschäft der Beklagten dar, zu dem dessen Werkleiter nach § 19 Abs. 2 Satz 1, Abs. 5 Satz 1 der Verbandssatzung der Beklagten vom 11.04.2014 (im Folgenden: Verbandssatzung) im Innenverhältnis befugt war und das er auch im Außenverhältnis wirksam vornehmen konnte.

### 38

Der Begriff der „laufenden Geschäfte“ ist weiter als der Begriff der „laufenden Angelegenheiten“ in Art. 37 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO). Laufende Geschäfte sind entsprechend des Wortlauts des § 19 Abs. 2 der Verbandssatzung solche, die mehr oder minder regelmäßig wiederkehren, gleichgültig ob sie von grundsätzlicher Bedeutung sind oder erhebliche Verpflichtungen erwarten lassen (vgl. BayVGh, B.v. 23.04.1997 – 17 P 96.2259 – FSt. 1997 Rn. 353; Glaser in Widtmann/Grasser/Glaser, Bayer. Gemeindeordnung, Stand: März 2022, Art. 88 Rn. 7 jeweils für den Eigenbetrieb). Dabei ist auf die Verhältnisse des konkreten, im Einzelfall damit befassten Zweckverbandes abzustellen.

### 39

Dies zu Grunde legend stellt der Erlass eines Herstellungsbeitragsbescheids über weniger als 29.000 EUR für einen Zweckverband, mit einem ca. 27.000 Einwohner umfassenden Versorgungsgebiet, das sich von der Gemeinde ... im Nordwesten bis zur Stadt ... im Südosten erstreckt (vgl. <https://www...de/versorgungsgebiet.html>), ein laufendes Geschäft dar. Gerade bei einem solchen, sich über etliche teils locker bebaute Gemeinden mit ausgedehnten Außenbereichsflächen erstreckenden Einzugsgebiet kommen Erst- und Nachveranlagungen immer wieder vor. Herstellungsbeitragsbescheide in hier vorliegender, nicht ungewöhnlicher Höhe sind von der Beklagten regelmäßig zu erlassen und reiner Satzungsvollzug ohne jeglichen Entscheidungsspielraum (vgl. BayVGh, U.v. 21.12.2004 – 8 B 03.1404 – juris Rn. 26). Für die Einordnung als laufendes Geschäft spricht auch § 19 Abs. 2 Satz 1 der Geschäftsordnung der Beklagten vom 23.05.2014 i.V.m. § 19 Abs. 5 Satz 1 der Verbandssatzung, wonach die Werkleitung für die

verwaltungsmäßige Erledigung der Verbandsaufgaben zuständig ist. Entgegen der klägerischen Ansicht sind hingegen u.a. die hiesige Vorgeschichte und die Bescheidsbegründung nicht maßgeblich. Dies folgt bereits daraus, dass eine grundsätzliche Bedeutung und die Erwartung erheblicher Verpflichtungen für die Qualifizierung als laufendes Geschäft nicht entscheiden sind (s.o.), zumal beides mit Blick auf den konkreten, streitgegenständlichen Bescheid auch nicht vorliegt.

**40**

Dass der Erlass von Beitragsbescheiden in § 19 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 der Verbandssatzung und der „Übertragung von Befugnissen auf die Werkleitung“ vom 02.06.2014 nicht namentlich genannt wird, ändert nichts an diesem Auslegungsergebnis. Die dortigen Aufzählungen sind nicht abschließend („insbesondere“) und betreffen im Wesentlichen Fälle, in denen ein Entscheidungsspielraum besteht. Da bei diesen ungleich schwieriger zu bestimmen ist, ob es sich um ein laufendes Geschäft handelt, ist nachvollziehbar, dass der Satzungsgeber diese exemplarisch benannt hat. Da er dort u.a. die im Ermessen des Zweckverbandes stehende, eher selten vorkommende Stundung und zwangsweise Durchsetzung von Beitragsbescheiden bis 5.000 EUR aufgelistet hat, ist naheliegend, dass die Werkleitung auch zum Erlass von Beitragsbescheiden höherer Beträge als laufendes Geschäft autorisiert sein sollte.

**41**

b. Auch die vom Kläger gerügte Bescheidkonstruktion berührt die Rechtmäßigkeit des streitgegenständlichen Bescheides nicht, hat vielmehr nur Relevanz für den gegenüber der Soccerpark ... GmbH erlassenen, gleichlautenden Bescheid.

**42**

2. Der streitgegenständliche Bescheid vom 18.12.2020 ist auch materiell rechtmäßig. Es liegt ein Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten mit der Folge vor, dass der Kläger zum Herstellungsbeitrag für das Grundstück Fl.-Nr. ... (neu) zu veranlagten war.

**43**

a. Rechtsgrundlage für die Beitragserhebung ist Art. 26 Abs. 1 KommZG i.V. m. Art. 2 Abs. 1 und Art. 5 Abs. 1 Satz 1, Art. 13 Abs. 1 Nr. 2 b KAG i.V.m. § 42 Abs. 1 AO.

**44**

Die Beklagte kann aufgrund einer besonderen Abgabesatzung im Sinne des Art. 2 Abs. 1 KAG gemäß Art. 5 Abs. 1 KAG zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung ihrer öffentlichen Wasserversorgungseinrichtung Beiträge von den Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten erheben, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Einrichtungen besondere Vorteile bietet. Dieses Abgabeerhebungsrecht ist über Art. 22 Abs. 1 und Abs. 2 KommZG auch den Zweckverbänden, hier der Beklagten, eingeräumt. Von dieser Ermächtigung hat die Beklagte durch den Erlass ihrer Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung vom 08.12.2011 in der Fassung vom 10.09.2020 (BGS-WAS) Gebrauch gemacht. Bedenken gegen das ordnungsgemäße Zustandekommen dieser Satzung und die Gesetzmäßigkeit ihrer Regelungen sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

**45**

Nach § 1 BGS-WAS erhebt die Beklagte zur Deckung ihres Aufwands für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtung einen Beitrag. Die Beitragsschuld entsteht nach § 3 Abs. 1 BGS-WAS mit der Verwirklichung des Beitragstatbestandes. Ändern sich die für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände und wird dadurch ein Vorteil begründet oder erhöht er sich (Art. 5 Abs. 2a KAG), entsteht dadurch die (zusätzliche) Beitragsschuld.

**46**

Der Beitrag wird nach § 2 Nr. 1 BGS-WAS für bebaute, bebaubare, gewerblich genutzte oder gewerblich nutzbare Grundstücke erhoben, wenn für sie nach § 4 Wasserabgabesatzung vom 08.12.2011 in der Fassung vom 08.05.2017 (WAS) ein Recht zum Anschluss an die Wasserversorgungseinrichtung besteht. Der Beitrag wird auch für tatsächlich angeschlossene Grundstücke erhoben (§ 2 Nr. 2 BGS-WAS). Nach § 4 Abs. 2 WAS besteht das Recht zum Anschluss an die Wasserversorgungseinrichtung für Grundstücke, die durch eine Versorgungsleitung erschlossen sind. Bedenken gegen das ordnungsgemäße Zustandekommen der Wasserabgabesatzung der Beklagten und die Gesetzmäßigkeit ihrer Regelungen sind ebenfalls weder vorgetragen noch ersichtlich.

Nach Art. 13 Abs. 1 Nr. 2 b KAG i.V.m. § 42 Abs. 1 AO kann durch Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts das Gesetz nicht umgangen werden. Liegt ein Missbrauch vor, so entsteht der Beitragsanspruch so, wie er bei einer den wirtschaftlichen Vorgängen angemessenen rechtlichen Gestaltung entsteht. Ein Missbrauch liegt gemäß § 42 Abs. 2 AO vor, wenn eine unangemessene rechtliche Gestaltung gewählt wird, die also beim Beitragspflichtigen oder einem Dritten im Vergleich zu einer angemessenen Gestaltung zu einem gesetzlich nicht vorgesehenen Beitragsvorteil führt (Satz 1); dies gilt nicht, wenn der Beitragspflichtige für die gewählte Gestaltung außerhalb des Beitragsrechts liegende Gründe nachweist, die nach dem Gesamtbild der Verhältnisse beachtlich sind (Satz 2). Eine rechtliche Gestaltung ist dann unangemessen, wenn der Beitragspflichtige die vom Gesetzgeber vorausgesetzte Gestaltung zum Erreichen eines bestimmten wirtschaftlichen Ziels nicht gebraucht, sondern dafür einen ungewöhnlichen Weg wählt, auf dem nach den Wertungen des Gesetzes das Ziel nicht erreichbar sein soll (st. Rspr., etwa BayVGh, B.v. 09.07.2012 – 6 ZB 12.185 – juris Rn. 4; B.v. 14.08.2015 – 6 CS 15.1396 – juris Rn. 9). Es ist demnach zu prüfen, ob – abgesehen von der Beitragsvermeidung oder -verminderung – ein wirtschaftlich sinnvoller oder ein sonstwie einleuchtender Grund für die Grundstücksteilung spricht. Ein gewichtiges Indiz für die Unangemessenheit der rechtlichen Gestaltung kann in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang zwischen der Ankündigung der Gemeinde, Beiträge zu erheben und einem Grundstücksteilungsantrag gesehen werden. Der Abgabepflichtige muss bei der Aufklärung, ob der Gestaltung vernünftige wirtschaftliche Gründe zugrundeliegen, mitwirken. Versagt er sich oder kann er keine vernünftigen Gründe nennen, so ist grundsätzlich ein Missbrauch im Sinn des § 42 AO anzunehmen (BayVGh, B.v. 20.08.2012 – 6 CS 12.970 – juris Rn. 8). Der Verdacht eines Missbrauchs rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten kann sich im Erschließungsbeitragsrecht insbesondere dann aufdrängen (vgl. BVerwG, U.v. 24.02.2010 – 9 C 1.09 – juris Rn. 36), wenn ein nicht selbständig bebaubarer und somit auch wirtschaftlich kaum selbständig verwertbarer Grundstücksteil in zeitlicher Nähe zu einer Beitragserhebung von einem Anliegergrundstück abgetrennt wird und – gegebenenfalls sogar unentgeltlich und an nahe Angehörige – übertragen und damit einzig die Vermeidung oder Verminderung einer Erschließungsbeitragspflicht verfolgt wird (so zum Ganzen BayVGh, U.v. 27.07.2016 – 6 B 15.1833 – juris Rn. 16; vgl. auch VG Bayreuth, U.v. 13.09.2017 – B 4 K 16.137 – juris Rn. 46). Als Rechtsfolge eines solchen Gestaltungsmissbrauchs ist nicht der neue zivilrechtliche Eigentümer des Hinterliegergrundstücks heranzuziehen, sondern der Eigentümer des ursprünglichen Gesamtgrundstücks vor Teilung und Übertragung (BayVGh, B.v. 10.09.2009 – 6 CS 09.551 – juris; VG Bayreuth, U.v. 13.09.2017 – B 4 K 16.137 – juris Rn. 46).

## 48

b. Ausgehend von diesen Grundsätzen stellt die vom Kläger gewählte Gestaltung, konkret die Teilung des Grundstücks Fl.-Nr. ... (alt) und Übertragung des Eigentums am so entstandenen Hinterliegergrundstück Fl.-Nr. ... (neu) an seine Mutter, einen Gestaltungsmissbrauch dar.

## 49

aa. Die Gestaltung würde zu einem gesetzlich nicht vorgesehenen Vorteil führen, nämlich der Vermeidung der Entstehung eines Herstellungsbeitrags für das Grundstück Fl.-Nr. ... (neu). Dass ohne Gestaltungsmissbrauch keine Beitragspflicht entstanden wäre, stellt der Kläger nicht in Abrede (vgl. Klagebegründung S. 4, Bl. 38 GA), weshalb hierzu nur in Kürze ausgeführt zu werden braucht:

## 50

Wäre das Grundstück Fl.-Nr. ... (alt) ungeteilt geblieben, wäre es insgesamt gemäß § 2 Nr. 1 BGS-WAS i.V.m. § 4 Abs. 2 Satz 1 WAS durch die Wasserleitung der Beklagten erschlossen, da die Betrachtung grundsätzlich buchgrundstücksbezogen erfolgt und die Leitung in der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Höhe des Grundstücks Fl.-Nr. ... (alt) heranreicht. Im Übrigen wurde der vordere Teil dieses Grundstücks – die jetzige Fl.-Nr. ... – im Jahr 2016 tatsächlich auch an die Wasserversorgungsleitung der Beklagten angeschlossen. Erst die Grundstücksteilung und der konkrete Grundstückszuschnitt bewirkten, dass das streitgegenständliche, neu gebildete Grundstück Fl.-Nr. ... (neu) als nicht erschlossen anzusehen ist, weil es weder einen Wasseranschluss hat noch die Versorgungsleitung an es heranreicht bzw. ein gesichertes Durchleitungsrecht gegenüber dem Vorderliegergrundstück besteht.

## 51

Bei bloßer Grundstücksteilung hätte über das Rechtskonstrukt des wirtschaftlichen Grundstücksbegriffs jedoch noch bei Eigentümeridentität die Möglichkeit bestanden, zu einer Beitragsentstehung für das

Grundstück Fl.-Nr. ... (neu) zu gelangen (vgl. BayVGh, U.v. 16.11.2006 – 23 B 06.1222, v. 23.7.1998 – 23 B 95.3002; B.v. 22.5.2002 – 23 CS 02.906 – jeweils juris; Thimet, Abschnitt I, Art. 5 KAG, A.I.6.3.1-3 m.w.N.). Denn der wirtschaftliche Grundstücksbegriff lässt eine Beitragsveranlagung in Abweichung vom buchgrundstücksbezogenen Grundstücksbegriff zu (vgl. BayVGh, B.v. 22.08.2006 – 23 C 06.2143 – juris). Entsprechend hat die Beklagte ein Grundstück in § 2 Nr. 1 WAS definiert als jedes räumlich zusammenhängende und einem gemeinsamen Zweck dienende Grundeigentum desselben Eigentümers, das eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet, auch wenn es sich um mehrere Grundstücke oder Teile von Grundstücken im Sinne des Grundbuchrechts handelt, wobei rechtlich verbindliche planerische Festlegungen zu berücksichtigen sind. Vorliegend grenzen die Grundstücke Fl.-Nrn. ... (neu) und ... zwar unmittelbar auf einer Länge von mehr als 140 m aneinander, sodass ein räumlicher Zusammenhang besteht. Ebenfalls liegt mit der einheitlichen, in der Baugenehmigung und im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden gewerblichen Nutzung als Soccerpark ein gemeinsamer Zweck vor. Für die Annahme einer aus mehreren Buchgrundstücken bestehenden wirtschaftlichen Einheit fehlt jedoch die weitere, unabdingbare Voraussetzung der Eigentümeridentität. Diese wurde am 14.12.2015 durch die Eintragung der Auflassung vom 30.09.2015 im Grundbuch beendet. Damit ging das Eigentum am Grundstück Fl.-Nr. ... (neu) vom Kläger auf dessen Mutter über (§§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 BGB).

## 52

Bereits kurze Zeit später, nämlich am 14.01.2016 trat dann die Bebaubarkeit des Grundstücks ein, mit der die Beitragsschuld ohne die vom Kläger gewählte Gestaltung entstanden wäre. Denn die bisher im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegenen und damit grundsätzlich unbebaubaren Grundstücke Fl.-Nr. ... (neu) und Fl.-Nr. ... (§ 35 BauGB) wurden zu diesem Zeitpunkt mit Bekanntgabe der Baugenehmigung vom 13.01.2016 an den Kläger bebaubar. Die Baugenehmigung umfasst hierbei auch nicht nur das Grundstück Fl.-Nr. ... nebst dem dortigen Gebäude, sondern auch die Fußballgolffelder auf dem Grundstück Fl.-Nr. ... (neu), die ebenfalls bauliche Anlagen darstellen (Art. 2 Abs. 1 BayBO). Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Soccerpark ...“ erst mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 26.02.2016 in Kraft trat (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB), ist dieser spätere Zeitpunkt für das Entstehen der Beitragspflicht nicht maßgeblich.

## 53

bb. Die mit dem notariellen Kaufvertrag vom 30.09.2015 angestoßene Teilung des Grundstücks Fl.-Nr. ... (alt) in die Grundstücke Fl.-Nr. ... (neu) und ... sowie die Übertragung des Eigentums am so geschaffenen Hinterliegergrundstück Fl.-Nr. ... (neu) ist nach Überzeugung des Gerichts unangemessen. Der konkret durchgeführte Teilungs- und Übertragungsakt bezweckte nach Überzeugung des Gerichts ausschließlich die Verhinderung der Abgabepflichtigkeit des Klägers für das Grundstück Fl.-Nr. ... (neu).

## 54

(1.) Diese Annahme stützen bereits gewichtige Indizien. So erfolgte die Eigentumsübertragung an die Mutter des Klägers und die ebenfalls mit dem notariellen Kaufvertrag vom 30.09.2015 angestoßene Grundstücksteilung in engem zeitlichen Zusammenhang mit dem Entstehen der Beitragspflicht im Januar 2016. Dass dem Kläger erhebliche Herstellungsbeiträge bei Erlass der Baugenehmigung bzw. dem Inkrafttreten des Bebauungsplans drohten, war ihm damals auch bewusst, wie er selbst einräumte und insbesondere die Vermerke zu den Gesprächen am 31.08.2015 und 14.09.2015 mit der Stadt ... bestätigen (vgl. Bl. 40 GA; Bl. 157 ff., 180 f., 186 Beiakte VI). Hinzu kommt vorliegend, dass es dem Kläger in diesen beiden Gesprächen – im Gespräch vom 31.08.2015 sogar zumindest im Schwerpunkt, wie der Zeuge ... glaubhaft ausführte (Protokoll vom 25.11.2022, S. 6) – um die Beitragsfrage ging. Die vom Kläger gewählte Gestaltung erachtete die Stadt ... letztlich als rechtlich gangbar und zur Beitragsvermeidung geeignet; einen Gestaltungsmissbrauch bejaht sie fälschlicherweise nur für den Fall einer reinen Grundstücksteilung bei Eigentümeridentität (vgl. Bl. 180 f., 186 Beiakte VI). Dass sich die Gespräche primär oder ausschließlich auf die Abwasserbeseitigung bezogen (Protokoll vom 25.11.2022, S. 6; Bl. 180 f. Beiakte VI), ändert nichts an ihrer hiesigen Relevanz, da die Frage der Wasserversorgung entsprechend zu beurteilen ist und dies auch so gesehen wurde (vgl. Protokoll vom 25.11.2022, S. 1 f.; Bl. 179 Beiakte VI).

## 55

Den engen zeitlichen Zusammenhang zwischen Grundstücksveräußerung und Entstehen der Beitragspflicht vermag auch die Anmerkung des Klägers, es habe im Zeitpunkt der Grundstücksveräußerung nur eine „rechtlich völlig ungesicherte Erwartung“ auf Realisierung des Vorhabens bestanden, nicht zu relativieren. Zwar war zu diesem Zeitpunkt weder die Baugenehmigung erteilt, noch der Bebauungsplan in Kraft

getreten, mithin die Beitragspflicht noch nicht entstanden (s.o.). Dass beides erfolgen wird, war aber am 30.09.2015 aufgrund des jeweils fortgeschrittenen Verfahrensstadiums bereits absehbar. Hinzu kommt, dass die Eintragung der Auflassung in das Grundbuch und damit der Eigentumsübergang erst am 14.12.2015 erfolgten, der Kaufvertrag also nicht viel später hätte geschlossen werden dürfen, um die Beitragsentstehung sicher zu verhindern. Zudem stand die Unterzeichnung des vom Stadtrat der Stadt ... am 28.09.2015 genehmigten Durchführungsvertrages bereits nichts mehr im Weg.

## 56

Auch auf eine Unentgeltlichkeit des Grundstücksverkaufs bzw. eines Verkaufs unter Wert kommt es entgegen der klägerischen Ansicht nicht entscheidend an. Dies könnte je nach Einzelfall nur ein weiteres – hier nicht nötiges – Indiz sein. Auch der Umstand, dass mehrere Behörden die Gestaltung nicht als missbräuchlich ansahen, schließt entgegen der Ansicht des Klägers (vgl. Protokoll vom 25.11.2022, S. 8) einen Gestaltungsmissbrauch bereits deshalb nicht aus, weil dieses Rechtsinstitut kein voluntatives Element beinhaltet.

## 57

(2.) Der Kläger hat zudem keinen außerbeitragsrechtlichen sowie wirtschaftlich sinnvollen oder sonst beachtlichen Grund für die Grundstücksteilung und Übertragung des Eigentums am Hinterliegergrundstück Fl.-Nr. ... (neu) auf seine Mutter substantiiert dargelegt, geschweige denn nachgewiesen. Das Gericht kann einen solchen insbesondere weder dem klägerischen Vortrag noch der durchgeführten Beweisaufnahme entnehmen. Vielmehr sind die vom Kläger angeführten Gründe nicht nachvollziehbar und erscheinen konstruiert.

## 58

Soweit der Kläger vortrug, die Grundstücksteilung und Eigentumsübertragung habe dazu gedient, den Darlehensanspruch seiner Mutter abzusichern (vgl. Bl. 195, 199 GA), ist bereits nicht nachvollziehbar, weshalb es hierfür einer Eigentumsübertragung bedurfte, nicht vielmehr die Bestellung einer kostengünstigeren und leichter zu bewerkstelligenden dinglichen Sicherheit, z.B. einer Grundschuld bzw. Hypothek, genügt hätte. Eine solche Sicherheit hätte sich dann auch unproblematisch auf das Gesamtgrundstück Fl.-Nr. ... (alt) erstrecken können und so der Mutter des Klägers eine viel werthaltigere, ihrer Darlehensforderung näherkommendere Sicherheit verschaffen können. Es verwundert, dass der Kläger, der sehr bemüht war, sich auch unter Zuhilfenahme rechtlichen Beistands (vgl. Bl. 186 Beiakte VI) über die Gestaltungsmöglichkeiten kundig zu machen, diese Sicherungsmöglichkeit nicht gewählt hat, sich noch nicht einmal vom Notar über die Gestaltungsmöglichkeiten beraten ließ (vgl. Protokoll vom 25.11.2022, S. 3). Auffällig ist auch, dass der Sicherungszweck im Notarvertrag vom 30.09.2015 nicht einmal angeklungen ist, sondern ein unbedingter Kaufvertrag geschlossen wurde, sowie hinsichtlich der den Kaufpreis übersteigenden Summe dort eine erbrechtliche Abrede formuliert ist (Nr. III. S. 5 des Notarvertrages). Im Übrigen ist ebenfalls nicht nachvollziehbar, dass die Erschließung des Hinterliegergrundstücks Fl.-Nr. ... (neu) nicht durch Grunddienstbarkeiten o.Ä. zu Lasten des Vorderliegergrundstücks Fl.-Nr. ... gesichert wurde. Denn wie die Zeugin ... erklärte, habe die Mutter des Klägers das Hinterliegergrundstück als Sicherheit haben wollen, damit sie es hätte verkaufen und ihre Rente aufbessern können, wenn das Soccerpark-Projekt sich nicht hätte realisieren lassen (vgl. Protokoll vom 25.11.2022, S. 4). Ein weder erschlossenes noch rechtlich gesichert erschließbares Hinterliegergrundstück ist allenfalls schwer und mit geringem Wert veräußerbar. Die gewählte Gestaltung wird also auch dem angeblichen Sicherungsinteresse der Mutter des Klägers augenscheinlich nicht gerecht. Ohne dass es darauf entscheidungserheblich ankäme, sei ergänzend angemerkt, dass das Gericht auch die vom Kläger genannten Gründe dafür, warum und wie das Hinter- vom Vorderliegergrundstück abgetrennt wurde, als nicht überzeugend erachtet. Das klägerische Argument, der Grundstücksteil mit dem Hauptgebäude habe wegen der anstehenden Bankgespräche und der im Jahr 2015 beantragten Förderung im Eigentum der Soccerpark ... GmbH stehen müssen (vgl. Protokoll vom 25.11.2022, S. 3), überzeugt bereits deshalb nicht, weil die Soccerpark ... GmbH erst am 20.03.2017 mit Eintragung der Auflassung vom 14.01.2016 in das Grundbuch Eigentümerin am Grundstück Fl.-Nr. ... geworden ist. Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung, die den relevanten Zeitpunkt vorverlegt hätte haben können, ist den Grundbuchunterlagen nicht zu entnehmen. Es leuchtet auch nicht ein, dass der Kläger statt seiner Mutter Eigentümer des Vorderliegergrundstücks habe sein müssen (vgl. ebd.). Schließlich hatte hinsichtlich des zwingend zum Nutzungskonzept „Soccerpark“ gehörenden Hinterliegergrundstücks Fl.-Nr. ... (neu) ein langfristiger Pachtvertrag genügt. Auch das Argument, das Planungsbüro des Klägers habe die Abtrennung

des vorderen Gebäude- und Parkplatzteils vom hinteren Sportanlagenteil so vorgegeben (vgl. Protokoll vom 25.11.2022, S. 8) ist nicht stichhaltig.

**59**

Genauso wenig überzeugend ist aus den oben genannten Gründen die (ursprüngliche) Argumentation des Klägers, die Übereignung an seine Mutter habe der Aufbringung der erforderlichen Geldmittel (vgl. Bl. 40, 43 GA) bzw. der Liquiditätssicherung durch Ausgabenreduzierung (Bl. 44 f. GA) gedient. Auch diesbezüglich wäre eine dingliche Sicherung mittels Grundschuld o.Ä. gegenüber der Übereignung vorzugswürdig und zudem die Einräumung eines Erschließungsanspruchs gegenüber dem Vorderliegergrundstück nebst dessen (dinglicher) Sicherung naheliegend gewesen. Ferner ist nicht verständlich, weshalb es bei einer Gesamtsumme von 226.000 EUR, welche die Mutter des Klägers an ihn bzw. die Soccerpark ... GmbH transferierte, gerade einer Gegenleistung für den vergleichsweise geringen Gegenwert von 29.000 EUR bedurfte.

**60**

Auch der weitere, vom Kläger angeführte Grund für die gewählte Gestaltung/Konstruktion, nämlich seine Mutter durch den Verkauf unter gleichzeitigem Zurückpachten mit regelmäßigen Einnahmen im Alter zu versorgen (vgl. Bl. 40, 43 GA), überzeugt nicht. Ein solcher, monatlicher Liquiditätsfluss hätte viel einfacher und kostengünstiger durch die Vereinbarung eines Darlehenszinses und gegebenenfalls zusätzlicher Bestellung einer dinglichen Sicherheit (s.o.) realisiert werden können. Soweit der Kläger die so ermöglichte Rendite von über 13% p.a. hervorhebt (vgl. Bl. 43 GA), ist anzumerken, dass der vereinbarte Pachtzins für ein nicht hochwertig bebautes Hinterliegergrundstück, das daher auch keiner starken Abnutzung unterliegt, augenscheinlich nicht marktangemessen ist. In Anbetracht der von der Mutter des Klägers zur Verfügung gestellten Darlehenssumme von 226.000 EUR wäre bei Vereinbarung eines Darlehenszinses hingegen sogar ein deutlich höherer Zinsfluss unter Marktbedingungen zu erzielen gewesen. Zudem ist der konkret erfolgte Zuschnitt des Grundstücks Fl.-Nr. ... (neu) nicht verständlich (s.o.).

**61**

Da nach den obigen Ausführungen ein Gestaltungsmissbrauch bereits auf Grundlage des vom Kläger (zuletzt) angeführten Sachverhalts vorliegt, kann offenbleiben, ob die mit Schriftsatz vom 22.11.2022 behaupteten und mit den beigefügten, selbst verfassten Verträgen vom 01.08., 11.09. und 15.09.2015 unterfütterten Abreden damals tatsächlich so getroffen worden sind. Ernste Zweifel an der Glaubwürdigkeit der klägerischen Darlegungen ergeben sich u.a. daraus, dass der Kläger zunächst die Darlehensgewährung und den mit dem Verkauf angeblich bezweckten Sicherungszweck nicht erwähnte, sondern nur vom Verkauf zur Aufbringung der erforderlichen Geldmittel sprach (vgl. Klagebegründung S. 6, Bl. 40 GA). Erst aus dem auf gerichtliche Aufforderung hin vorgelegten Kaufvertrag vom 30.09.2015 ergab sich dann, dass die Mutter des Klägers ihm den Kaufpreis als Teil einer deutlich größeren Summe bereits zuvor gezahlt hatte und in Nr.

**62**

III. Satz 5 des Kaufvertrages diesbezüglich auch eine erbrechtliche Vereinbarung getroffen wurde. Nachdem das Gericht sodann den Zahlungsbeleg anforderte, erklärte der Kläger nun erstmals im Schriftsatz vom 22.11.2022 (Bl. 195 f. GA), es habe sich bei der Gesamtsumme, die seine Mutter im Übrigen an die Soccerpark ... GmbH überwiesen habe, um ein Darlehen gehandelt, dessen Sicherung die Grundstücksübereignung gedient habe. Ernste Zweifel bestehen auch, weil im vorgelegten Kontoauszug über den 170.000 EUR und den 56.000 EUR jeweils handschriftlich „Eigenkapital“ vermerkt ist, obwohl der Kläger diese Summe der Soccerpark ... GmbH ebenfalls als Darlehen gewährt haben will (vgl. Bl. 87, 194, 198, 201 GA; Protokoll vom 25.11.2022, S. 7) sowie der entsprechende Darlehensvertrag allein vom Kläger für beide Vertragsparteien unterzeichnet ist.

**63**

Die Zeugeneinvernahme von Frau ..., der Mutter des Klägers, die aufgrund eines positiven Schnelltests auf COVID-19 der mündlichen Verhandlung am 25.11.2022 fernblieb, war mit Blick auf die obigen Ausführungen letztlich nicht erforderlich, um die Streitsache mit Urteil entscheiden zu können. Insbesondere auf Grundlage der erst nach der Fassung des Beweisbeschlusses am 08.11.2022 erfolgten, neuen Sachverhaltsangaben im Schriftsatz vom 22.11.2022 und der in der mündlichen Verhandlung gewonnenen klaren Überzeugung hätte eine spätere Zeugeneinvernahme von Frau ... keinen relevanten, zusätzlichen

Erkenntnisgewinn zu Gunsten des Klägers erbracht, zumal der Kläger seine Mutter nie als Zeugin angeboten hatte.

**64**

cc. Der konstatierte Gestaltungsmissbrauch hat zur Folge, dass ein Herstellungsbeitrag für das Grundstück Fl.-Nr. ... (neu) entstanden und dieser vom Kläger zu erheben ist.

**65**

Gemäß Art. 13 Abs. 1 Nr. 2 b KAG i.V.m. § 42 Abs. 1 Satz 3 AO entsteht der Beitragsanspruch im Falle eines Gestaltungsmissbrauchs so, wie er bei einer den wirtschaftlichen Vorgängen angemessenen rechtlichen Gestaltung entstanden wäre. Eine solche hätte vorliegend, wie oben dargelegt, nicht zu einer Teilung des Grundstücks Fl.-Nr. ... (alt) und nicht zu einer Übereignung des so geschaffenen Hinterliegergrundstücks Fl.-Nr. ... (neu) geführt. Bereits bei Annahme, dass Vorder- und Hinterliegergrundstück im Eigentum des Klägers geblieben sind, ist von einer wirtschaftlichen Einheit auszugehen, und damit von einer Beitragspflicht für das Grundstück Fl.-Nr. ... (neu). Dies gilt erst recht, wenn man von einem ungeteilten Grundstück Fl.-Nr. ... (alt) ausgeht. Es wäre dann nämlich aufgrund der Erschließung des vorderen Grundstücksteils insgesamt als erschlossen anzusehen (s.o.).

**66**

Beitragsschuldner des so entstandenen Herstellungsbeitrags ist der Kläger, der bis zur missbräuchlichen Teilung und Übertragung Eigentümer des Gesamtgrundstücks Fl.-Nr. ... (alt) war und dessen Eigentümerstellung daher hier als fortbestehend zu unterstellen ist.

**67**

c. Der festgesetzte Herstellungsbeitrag ist auch in seiner konkreten Höhe von 28.053,69 Euro nicht zu beanstanden. Der Kläger hat diese weder bemängelt noch sind Anhaltspunkte für deren Rechtswidrigkeit ersichtlich.

**68**

3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO, wonach die unterliegende Partei die Verfahrenskosten zu tragen hat. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO. Nicht entsprechend anwendbar ist die Vorgabe in § 709 Sätze 1 und 2 ZPO, dass das Urteil nur gegen eine Sicherheit für vorläufig vollstreckbar zu erklären ist.