

Titel:

Erschließungsbeitrag für für nicht gefangenes Hinterliegergrundstück

Normenketten:

BayKAG Art. 5a Abs. 1

BauGB § 131, § 133

Leitsätze:

1. Ein nicht gefangenes Hinterliegergrundstück, das über eine Zufahrt von einem angrenzenden Anliegergrundstück erschlossen wird, ist erschließungsbeitragspflichtig. (Rn. 7 – 9) (redaktioneller Leitsatz)
2. Im Erschließungsbeitragsrecht ist im Interesse der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit grundsätzlich vom bürgerlichrechtlichen Begriff des Grundstücks im Sinn des Grundbuchrechts (sog. formeller Grundstücksbegriff) auszugehen. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)
3. Wenn ein Grundstückseigentümer sein Grundstück unterschiedlich nutzt und „erschließungsmäßig“ verschieden zuordnet (eigene Wohnnutzung, vermietete Scheune), rechtfertigt dies keine Abweichung vom Buchgrundstücksbegriff und führt nicht zu einer rechnerischen „Zerlegung“ in mehrere Grundstücksteile. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Erschließungsbeitragsrecht, Buchgrundstück, Nicht gefangenes Hinterliegergrundstück, Tatsächlich angelegte Zufahrt, Teilbarkeit, Begrenzter Erschließungsvorteil (verneint), Erschließungsbeitrag, Hinterliegergrundstück, Erschließungsvorteil, Grundstück, formeller Grundstücksbegriff, Zufahrt, Teilfläche, Mehrfacherschließung

Vorinstanz:

VG Ansbach, Urteil vom 30.07.2025 – AN 3 K 23.303

Tenor

- I. Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 30. Juli 2025 im Verfahren AN 3 K 23.303 wird abgelehnt.
- II. Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 12.056,74 € festgesetzt.

Gründe

1

Der Antrag des Klägers, die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts insoweit zuzulassen als es das Grundstück FINr. 21 betrifft (Verfahren AN 3 K 23.303), hat keinen Erfolg.

2

Der innerhalb der Darlegungsfrist des § 124 Abs. 4 Satz 4 VwGO geltend gemachte Zulassungsgrund nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO liegt nicht vor (§ 124 Abs. 5 Satz 2 VwGO).

3

1. Der Kläger ist Eigentümer der drei aneinander grenzenden Grundstücke FINr. 21, 20 und 43, die zwischen P. Straße (im Norden) und W. Straße (im Süden) liegen. Für die erstmalige endgültige Herstellung der P. Straße wurde er von der beklagten Stadt nach Art. 5a Abs. 1 KAG in Verbindung mit §§ 127 ff. BauGB für alle drei Grundstücke jeweils zu einem Erschließungsbeitrag herangezogen, insbesondere auch für das nur an der W. Straße gelegene Grundstück FINr. 21. Dieses Grundstück ist an seiner rückwärtigen (nördlichen) Grenze zum Grundstück FINr. 43 über die gesamte Länge mit einer Scheune bebaut, die nur nach Norden zur P. Straße geöffnet ist. Die Scheune ist vom Kläger zusammen mit den Grundstücken FINr. 20 und 43 gewerblich vermietet.

4

Das nach erfolglosem Widerspruchsverfahren angerufene Verwaltungsgericht hat die Klagen gegen die Erschließungsbeitragsbescheide zur gemeinsamen Entscheidung verbunden und mit Urteil vom 30. Juli 2025 abgewiesen. Zu dem allein noch streitigen Grundstück FINr. 21 hat es ausgeführt: Auch diesem Grundstück werde ein Erschließungsvorteil durch die P. Straße vermittelt. Es handle sich um ein nicht gefangenes Hinterliegergrundstück, das in relevantem Umfang über die Erschließungsanlage in Anspruch genommen werde. Die Scheune im nördlichen Grundstücksbereich diene dem Gewerbebetrieb auf dem (Anlieger-)Grundstück FINr. 43 und könne nur über die Rampe auf dem Grundstück FINr. 20 erreicht werden, weil alle Öffnungen der Scheune nach Süden zugemauert worden seien. Die P. Straße bilde die einzige Zufahrt für die Scheune. Das damit zum Kreis der erschlossenen Grundstücke zählende (Hinterlieger-)Grundstück FINr. 21 sei erschließungsbeitragsrechtlich nicht teilbar. Es handle sich weder um ein übertiefes Grundstück, das zwischen zwei Anbaustraßen verlaufe, noch sei die Aufteilung des Grundstücks offenkundig und eindeutig.

5

2. An der Richtigkeit des angegriffenen Urteils bestehen keine ernstlichen Zweifel im Sinn von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO.

6

Dieser allein geltend gemachte Zulassungsgrund läge vor, wenn vom Rechtsmittelführer ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung des Gerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt würde (vgl. BVerfG, B.v. 23.6.2000 – 1 BvR 830/00 – NVwZ 2000, 1163/1164; B.v. 26.3.2007, 1 BvR 2228/02 – BayVBl. 2007, 624). Das ist nicht der Fall. Die vorgebrachten Einwände werfen keine ergebnisbezogenen Zweifel auf, die weiterer Prüfung in einem Berufungsverfahren bedürfen.

7

a) Das Grundstück FINr. 21 ist nach den Grundsätzen für nicht gefangene Hinterliegergrundstücke erschlossen im Sinn von § 131 Abs. 1 Satz 1 und § 133 Abs. 1 BauGB und damit erschließungsbeitragspflichtig, wie das Verwaltungsgericht in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung des Senats (BayVGh, B.v. 29.4.2016 – 6 CS 16.58 – juris Rn. 8 ff.) entschieden hat.

8

Es grenzt im Süden an die W. Straße, die ihm bereits eine die Bebaubarkeit sicherstellende verkehrsmäßige Erschließung vermittelt. Solche nicht gefangenen Hinterliegergrundstücke haben – anders als gefangene Hinterliegergrundstücke, die keine eigene Straßenanbindung haben – bei der Aufwandsverteilung grundsätzlich unberücksichtigt zu bleiben. Das gilt auch in den Fällen der Eigentümeridentität, in denen Anlieger- und Hinterliegergrundstück im Eigentum derselben Person (oder Personenmehrheit) stehen. Zwar hat es der Eigentümer grundsätzlich selbst in der Hand, die Zuwegung (Zufahrt oder Zugang) über das Anliegergrundstück in der für die Bebaubarkeit des Hinterliegergrundstücks erforderlichen Weise zu schaffen. Gleichwohl fehlt es an einem beitragsrelevanten Erschließungsvorteil durch eine Zweierschließung, wenn das Hinterliegergrundstück aufgrund planungsrechtlicher, sonstiger rechtlicher oder tatsächlicher Umstände eindeutig erkennbar auf die Straße ausgerichtet sind, an die es angrenzt, wenn es also mit anderen Worten im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflichten an irgendwelchen Anhaltspunkten fehlt, die den Schluss erlauben, die abzurechnende Straße werde über das Anliegergrundstück vom Hinterliegergrundstück aus ungeachtet dessen direkter Anbindung an seine „eigene“ Straße in nennenswertem Umfang in Anspruch genommen. Als solcher Anhaltspunkt für eine beitragsrelevante Inanspruchnahme durch das nicht gefangene Hinterliegergrundstück kommt insbesondere eine tatsächlich angelegte Zufahrt über das Anliegergrundstück in Betracht (vgl. BayVGh, U.v. 20.10.2011 – 6 B 09.2043 – juris Rn. 18 m.w.N.).

9

Für das Grundstück FINr. 21 besteht ein solcher tatsächlicher Umstand, der ihm in Ausnahme von der Regel einen beitragsrelevanten Erschließungsvorteil vermittelt. Denn nach den – insoweit nicht bestrittenen – Feststellungen des Verwaltungsgerichts ist von der P. Straße aus eine Zufahrt über das Anliegergrundstück FINr. 43 und das ebenfalls im Eigentum des Klägers stehende (gefangene) Hinterliegergrundstück FINr. 20 zur Scheune auf dem Grundstück FINr. 21 angelegt. Diese kann nur von dort aus angefahren werden, weil der Weg nach Süden zur W. Straße durch die bauliche Gestaltung versperrt ist.

10

b) Der Erschließungsvorteil erfasst das gesamte Hinterliegergrundstück FINr. 21 und lässt sich entgegen der Sichtweise des Klägers auch unter Berücksichtigung der besonderen Umstände (Vermietung, faktische Teilung) nicht auf die Grundfläche der Scheune beschränken.

11

Im Erschließungsbeitragsrecht ist im Interesse der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit grundsätzlich vom bürgerlichrechtlichen Begriff des Grundstücks im Sinn des Grundbuchrechts (sog. formeller Grundstücksbegriff) auszugehen (Schmitz, Erschließungsbeitragsrecht, 2018, § 13 Rn. 7 m.w.N.). Eine andere Frage ist, ob ein Buchgrundstück mit seiner gesamten Fläche oder nur mit einem Teil bei der Aufwandsverteilung zu berücksichtigen ist. Das Verwaltungsgericht hat mit überzeugenden Gründen eine Teilbarkeit verneint, selbst wenn alle drei Buchgrundstücke des Klägers als ein einziges übergroßes Grundstück gewertet würden.

12

Die Grundstücke befinden sich vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Das in unmittelbarer Umgebung befindliche Grundstück FINr. 26 hat eine Tiefe von etwa 110 m und ist damit ähnlich tief wie die drei Grundstücke des Klägers mit einer Gesamttiefe von 135 m. Der Einwand, das Grundstück FINr. 26 dürfe nicht zum Vergleich herangezogen werden, da es das einzige Grundstück sei, das sowohl an die P. Straße als auch an die W. Straße angrenze, überzeugt nicht. Auch ein einzelnes angrenzendes Grundstück kann insoweit prägend sein, zumal sich die Umgebungsbebauung insgesamt wenig einheitlich darstellt.

13

Zu Recht hat das Verwaltungsgericht auch eine Aufteilung unter dem Gesichtspunkt einer begrenzten Erschließungswirkung von P. Straße einerseits und W. Straße andererseits verneint. Anhaltspunkte für eine bebauungsrechtliche Teilung mit einer eindeutigen Zuordnung von Grundstücksflächen zu einer der beiden Straßen sind nicht zu erkennen. Die nähere Umgebung dürfte mit dem Verwaltungsgericht als Mischgebiet einzustufen sein. Auf den Nachbargrundstücken befindet sich durchgehend Bebauung zwischen der P. Straße und der W. Straße, ohne dass eine eindeutige Zuordnung zu einer der beiden Straßen zu erkennen wäre.

14

Dass der Kläger sein Grundstück FINr. 21 tatsächlich unterschiedlich nutzt und „erschließungsmäßig“ verschieden zuordnet (eigene Wohnnutzung Richtung Süden, vermietete Scheune Richtung Norden), rechtfertigt keine Abweichung vom Buchgrundstücksbegriff und führt nicht zu einer rechnerischen „Zerlegung“ in mehrere Grundstücksteile (vgl. NdsOVG, U.v. 24.1.2024 – 9 LC 85/18 – juris Rn. 251). So wie das Grundstück FINr. 21 bezogen auf die W. Straße als Anliegergrundstück mit seiner gesamten Grundstücksfläche (einschließlich Scheune) erschließungsbeitragspflichtig wäre, verhält es sich umgekehrt bezogen auf die P. Straße wegen der tatsächlich angelegten Zufahrt als bevorteiltes Hinterliegergrundstück.

15

c) Die Ermäßigung wegen Mehrfacherschließung (§ 7 Abs. 12 EBS) beschränkt sich zu Recht auf das Grundstück FINr. 21. Sie dürfte nicht in Durchbrechung des Buchgrundstücksbegriff auf die Grundstücke FINr. 20 und 43 ausgedehnt werden, zumal letztere nur durch die P. Straße und nicht zusätzlich durch die W. Straße erschlossen werden.

16

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung stützt sich auf § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 3 Satz 1 GKG.

17

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