

Rechtslage geänderten Verteilung des beitragsfähigen Aufwands, weil es von Grünanlagen mehrfach erschlossene Grundstücke nicht mehr gibt.

Unter den Begriff der vorhandenen Anlage fallen auch die Grünanlagen, die unter dem Gesichtspunkt der strengen Baugebietsbezogenheit nach Art. 5a KAG wegen ihrer Größe oder ihres Ausbauszustands nicht notwendig sind, denen aber nach der oben dargestellten Typisierung auch Erschließungsfunktion zukommt (s. Rdnrn. 43 ff.).

Zur Frage einer eventuellen **Beitragsermäßigung** für durch mehr als eine Grünanlage erschlossene Grundstücke s. Rdnr. 930 ff.

2. Besondere Einzelfälle:

851 a) **Erschlossene Hinterliegergrundstücke** (i.S.v. § 131 Abs. 1 Satz 1):
Hinterliegergrundstücke sind Grundstücke, die durch ein anderes Grundstück von einer Erschließungsanlage i.S. des § 127 Abs. 2 Nr. 1 oder 2 getrennt sind. **Hinterliegergrundstücke** lassen je nach ihrer Lage sich in **Gruppen** unterteilen.

- Typische und atypische Hinterlieger:

Typische Hinterliegergrundstücke sind durch einen schmalen, selbständig nicht baulich oder gewerblich nutzbaren Grundstücksstreifen von der Erschließungsanlage getrennt und zu ihr hin orientiert, s. Rdnr. 852.

Im Gegensatz hierzu sind atypische Hinterliegergrundstücke durch ein fremdes, selbständig bebaubares oder gewerblich nutzbares Grundstück von der Anlage getrennt, s. Rdnr. 853.

- Gefangene, nicht gefangene Hinterlieger:

Zu unterteilen sind sie zum Einen in solche, die an keiner Anbaustraße oder einem Wohnweg anliegen und daher auf eine Zufahrtsmöglichkeit über ein anderes Grundstück hinweg angewiesen sind (sog. gefangene Hinterliegergrundstücke), zum Anderen in solche, die auf eine Zweitererschließung über das Anliegergrundstück hinweg nicht zwingend angewiesen sind, weil sie eine Erschließung von einer anderen Erschließungsanlage her besitzen. Während der ersten Gruppe von Hinterliegergrundstücken durch die abzurechnende Anbaustraße die einzige verkehrsmäßige Erschließung vermittelt wird, geht es bei der zweiten Gruppe lediglich um eine Zweitererschließung, also um eine zusätzliche Erschließung durch die dem Anliegergrundstück vorgelagerte Anbaustraße (zu dieser Unterscheidung vgl. BayVGH 6 ZB 07.2050; ähnlich VGH BW v. 11.10.2012 – 2 S 1419/12 – juris, wonach zwischen „echten“ oder „gefangenen“ Hinterliegergrundstücken einerseits und „unechten“ (nicht gefangenen) Hinterliegern andererseits zu unterscheiden ist).

Wegdenkenstheorie:

Bei der Prüfung des Erschlossenseins eines Hinterliegergrundstücks ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts der Erschließungsvorteil einer diesem Grundstück etwa durch eine oder mehrere andere Erschließungsanlagen vermittelten Erschließung hinwegzudenken, also eine „isolierte Betrachtung“ vorzunehmen (BVerwG 9 C 4.06; 9 C 1.09; 9 C 4.13). Nach dieser Rechtsprechung kommt es auf die Unterscheidung zwischen gefangenem und nicht gefangenem Hinterlieger nicht an, weil das Erschlossensein eines Grundstücks regelmäßig unabhängig von weiterer Erschließung zu untersuchen ist.

Dieser systematische Ansatz des BVerwG ist nicht unumstritten: Zwar haben sich einige Oberverwaltungsgerichte dieser Rechtsauffassung angeschlossen (vgl. VGH BW v. 19.6.2012 – 2 S 3312/11; OVG NW v. 24.5.2013 – 15 A 530/08; HambOVG v. 26.9.2008 – 1 Bf 443/03; NdsOVG v. 9.4.2015 – 9 LC 248/15 – jeweils juris); s. Rdnr. 853 b.

Hingegen wird in der Literatur auch eine hiervon abweichende Meinung vertreten: Die Wegdenkenstheorie sei dann nicht anzuwenden, wenn das als Hinterlieger in Betracht kommende Grundstück eine anderweitige Erschließung hat (*Driehaus*, Erschließungs und Straßenbaubeiträge, Rdnrn. 85 und 100 zu § 17) – mit der Folge, dass an die Zweiterschließung von Hinterliegergrundstücken höhere Anforderungen zu stellen wären. Diese Auffassung entspricht nicht der oben dargestellten Rechtsprechung des BVerwG. In Kenntnis der abweichenden Rechtsauffassung hat das BVerwG seine Rechtsprechung jedoch wiederholt bestätigt (BVerwG 9 C 1.09 und 9 C 4.13). Der BayVGH wendet zur Frage des Erschlossenseins i. S. v. § 131 Abs. 1 von der Rechtsprechung des BVerwG abweichende Grundsätze an (VGH 6 B 09.2043 – s. Rdnr. 853).

Die Entscheidung des BayVGH hat darüber hinaus an anderer Stelle Bedeutung, nämlich bei den Voraussetzungen des § 42 Abs. 2 AO (missbräuchliche Grundstücksteilung, s. Rdnr. 1318).

Grundstücksnutzung: Die Einbeziehung eines Hinterliegergrundstücks ist nur dann gerechtfertigt, wenn überhaupt eine beitragsrechtlich bedeutende Nutzung vorliegt. Grundstücke, die brachliegen, können nicht zur Beitragspflicht des Hinterliegergrundstücks führen. Ist eine dem Erschließungsvorteil entsprechende bauliche, gewerbliche oder gleichartige Nutzung des Hinterliegergrundstücks im maßgeblichen Zeitpunkt – Entstehen der sachlichen Beitragspflicht – nicht nur nicht umgesetzt, sondern nach den objektiven Umständen auch nicht absehbar, so ist das Hinterliegergrundstück nicht in den Kreis der erschlossenen Grundstücke einzubeziehen, wenn der gegenwärtige Grundstückszustand es offen lässt, ob und wie die Fläche künftig bebaut wird. Eine „Zwischennutzung“ eines als Bauland ausgewiesenen Grundstücks mit einer lediglich unterwertigen Nutzung rechtfertigt die Einbeziehung nicht (vgl. BVerwG 9 C 4.13 zum Fall einer Nutzung als Pferdekoppel).

Die Anwendung der vom Bundesverwaltungsgericht entwickelten „Wegdenkenstheorie“ führt nicht dazu, dass die Gemeinde einem nicht an der Anlage anliegenden Grundstück die Erschließung von dieser Anlage her „aufdrängen“ könnte, s. hierzu Rdnr. 852.

Hinweis zum Straßenausbaubeitragsrecht: Die Voraussetzungen für das Erschlossensein von Hinterliegergrundstücken weichen von denen des Erschließungsbeitragsrechts ab, s. Rdnrn. 2163).

Maßgebender Zeitpunkt für die Prüfung des Erschlossenseins ist der Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht gemäß § 133 Abs. 2 (s. hierzu Rdnrn. 1111 ff.). Eine spätere Änderung hat selbst dann keinen Einfluss auf die Rechtmäßigkeit eines ergangenen Beitragsbescheids, wenn mit ihr schon im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht

zu rechnen war. Dieses Stichtagsprinzip ist für die Frage des Erschlossenseins eines Grundstücks in der Weise anzuwenden, dass die für die Frage der Dauerhaftigkeit der Erschließung erforderliche prognostische Betrachtung von den im Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht vorhandenen Erkenntnissen auszugehen hat (BVerwG 9 C 5.01 und 9 C 4.13).

Die Frage, ob ein Hinterliegergrundstück als erschlossen im Sinne des § 131 Abs. 1 in die Verteilung einzubeziehen ist, hängt von der Art des Hinterliegergrundstückes ab:

aa) Typisches Hinterliegergrundstück

- 852 Typische Hinterliegergrundstücke sind Grundstücke, die von einer Erschließungsanlage durch ein wegen seiner geringen Tiefe selbstständig nicht bebaubares oder gewerblich nutzbares Grundstück getrennt sind.

Stehen das schmale Vorder- und das Hinterliegergrundstück im Eigentum derselben Person(en), ist vorrangig das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit zu prüfen (s. Rdnr. 803). Können diese Voraussetzungen jedoch nicht bejaht werden, dann ist ein Erschlossensein i. S. d. § 131 Abs. 1 nach der Rechtsprechung des BVerwG dann anzunehmen, wenn zwei Voraussetzungen vorliegen: Das Grundstück ist **zu der Erschließungsanlage hin orientiert** und besitzt eine **Zufahrts- bzw. Zugangsmöglichkeit**.

BVerwG 8 C 45.91

„Nach der Rechtsprechung des BVerwG ... ist ein Hinterliegergrundstück, das durch einen schmalen, im fremden Eigentum stehenden Grundstücksstreifen derart von der Anbaustraße getrennt ist, dass es bei räumlich-natürlicher Betrachtungsweise – gerade auch aus der Sicht der anderen Anlieger – als in den Kreis der durch die Anlage erschlossenen Grundstücke gehörend anzusehen ist, von ihr i. S. des § 131 Abs. 1 BauGB dann erschlossen, wenn –sofern nicht bereits ein Zugang bzw. eine Zufahrt über das Anliegergrundstück angelegt worden ist – etwaige tatsächliche oder rechtliche Hindernisse, die einer solchen Zugänglichkeit derzeit entgegenstehen, ausräumbar sind.“

Hiernach ist die Prüfung des Erschlossenseins i. S. des § 131 Abs. 1 in **zwei Schritten** vorzunehmen: Zunächst ist zu untersuchen, ob bei „räumlich-natürlicher Betrachtungsweise“ (gerade auch aus der Sicht der anderen Anlieger) das Grundstück aufgrund seiner Orientierung zur Erschließungsanlage hin zum Kreis der erschlossenen Grundstücke gehört. Nur wenn diese Frage positiv beantwortet wird, stellt sich das Problem der Zugänglichkeit bzw. der „Ausräumbarkeit“ etwaiger Zugangshindernisse. Mit der Rechtsprechung des BVerwG ist es daher nicht vereinbar, unter Auslassung des ersten Schrittes (lediglich) zu prüfen, ob ein Erschließungshindernis ausräumbar ist.

Maßgeblicher **Beurteilungszeitpunkt** für das Vorliegen der Voraussetzungen des Erschlossenseins ist das Entstehen der Beitragspflicht gemäß § 133 Abs. 2 (vgl. BVerwG 9 C 4.05; VGH BW v. 10.12.2012 – 2 S 185/12; hierzu s. Rdnrn. 1101 ff.).