



Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

Az.: 2 K 2046/10

Niedergelegt in unvollständiger Fassung
auf der Geschäftsstelle am 17.01.2012
gez. Adamietz
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes! **Urteil**

In der Verwaltungsrechtssache

1. des Herrn,
2. der Frau,

Kläger,

Prozessbevollmächtigte:

g e g e n

die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr,
Ansgaritorstraße 2, 28195 Bremen,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

hat das Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 2. Kammer - durch Richter Kramer, Richterin Feldhusen und die Richterin Twietmeyer sowie die ehrenamtlichen Richter Gashi und Jordan aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 16. Dezember 2011 für Recht erkannt:

Die gegen die Kläger gerichteten Erschließungsbeitragsbescheide des Amtes für Straßen und Verkehr betreffend das Grundstück S.Straße 126 bis 126 D, VR Flur, Flurstücke 170/3 und 170/4, vom 05.05.2010 in der Gestalt der Widerspruchsbescheide des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa vom 26.11.2010 werden aufgehoben.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Beklagte.

Das Urteil ist für die Kläger wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund der Kostenentscheidung vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

gez.: Kramer

gez.: Feldhusen

gez.: Twietmeyer

Tatbestand

Die Kläger wehren sich gegen einen Erschließungsbeitrag im Hinblick auf die EStraße.

Sie sind zu 1/5 Miteigentümer des im Wohnungsgrundbuch von Bremen-Blumenthal, Bezirk Lüssum, Blatt 2871, Nr. 1 eingetragenen Grundstücks SStr. 126 bis 126 D, VR Flur, Flurstücke 170/3 und 170/4 verbunden mit ihrem Sondereigentum an dem auf dem Grundstück errichteten Einfamilienreihenhaus SStr. 126. Das Grundstück grenzt mit seiner westlichen Seite an die SStraße.

Nördlich dieses Grundstücks bis zur Straße Am Bodden erstreckt sich ein Gebiet, das nach den planerischen Vorstellungen der Stadtgemeinde Bremen bebaut werden soll. Durch den am 20.03.2001 von der Stadtbürgerschaft Bremen beschlossenen Bebauungsplan 946 A (Brem.ABl. S. 352) für ein Gebiet zwischen Am Bodden und SStraße wurden in diesem Bereich Planstraßen, darunter die EStraße, und Baugebiete für Wohnungsbebauung ausgewiesen. Die nördliche Grenze des Grundstücks im Miteigentum der Kläger, also der Flurstücke 170/3 und 170/4, verläuft parallel zur EStraße. Dazwischen liegen andere Grundstücke mit der im Bebauungsplan 946 A festgelegten baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet. Zwischen der EStraße und dem rückwärtigen - östlichen - Ende des streitgegenständlichen Grundstücks im Bereich des Flurstücks 170/4 ist im Bebauungsplan 946 A eine Fläche festgesetzt, die nach der textlichen Kennzeichnung folgenden Zweck erfüllen soll: „Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sowie mit Rechten für Leitungen zu belastende Flächen zugunsten öffentlicher Leitungsträger.“ Für das Grundstück

SStraße 126 bis 126 D ist im Bebauungsplan 946 A für den mit den vorhandenen Einfamilienreihenhäusern bereits bebauten Teil der Flurstücke 170/3 und 170/4 auch allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei diese Häuser innerhalb einer dort ausgewiesenen Bauzone liegen. Innerhalb der rückwärtigen, östlichen Flächen des Flurstücks 170/4, dort wo die mit Geh- und Fahrrechten nach dem Bebauungsplan 946 A zu belastende Fläche südlich endet, ist eine weitere Bauzone innerhalb eines reinen Wohngebietes festgesetzt.

Zur Erschließung des Baugebietes Am Bodden-Süd wurde zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der BO -GmbH (im Folgenden kurz: BO) als Erschließungsträger bereits am 19.07./09.08.2000 ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Danach war BO u.a. zur Herstellung der späteren EStraße (damals genannt „Planstraße A“) verpflichtet. Nach § 10 a Abs. 2 Erschließungsvertrag hatte die Stadtgemeinde dem Erschließungsträger den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für die Herstellung der EStraße nach entsprechendem Nachweis zu erstatten. Dieser Erstattungsanspruch wurde nach § 10 a Abs. 3 Erschließungsvertrag fällig, wenn die Erschließungsbeiträge für die Straße gegenüber den Fremdanliegern bestandskräftig festgesetzt sind. Hinsichtlich der eigenen Grundstücke von BO wurde in § 10 a Abs. 5 Erschließungsvertrag eine Ablösevereinbarung getroffen. Der noch zu berechnende Ablösebetrag sollte nach § 10 a Abs. 6 Erschließungsvertrag mit dem Erstattungsanspruch verrechnet werden.

Die zwischen dem Flurstück 170/4 und der EStraße liegenden Flurstücke 171/2, 171/3, 172/10 und 172/11 gehören der BO, eingetragen in den Grundbüchern von Lüssum Blatt 1440 Nr. 7 (12/16 Anteil an den Flurstücken 172/10 und 172/11) und Blatt 4595, Nr. 5 (4/16 Anteil an den Flurstücken 172/10 und 172/11), Nr. 12 (Flurstück 171/2) und Nr. 13 (Flurstück 171/3). Diese Flurstücke der RBO liegen partiell (Flurstück 172/10 und ein Teil des Flurstücks 171/2) innerhalb der Fläche, die nach dem Bebauungsplan 946 A mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zu belasten waren.

Durch den Geschäftsführer von BO, Herrn R, wurde am 30.01.2004 und am 26.04.2004 eine Grunddienstbarkeit an den Flurstücken 171/2, 171/3, 172/10 und 172/11 eingeräumt, die im Grundbuch von Lüssum Blatt in der Zweiten Abteilung unter Nr. 3 sowie in Blatt in der Zweiten Abteilung unter Nr. 7 u.a. zugunsten des Flurstücks 170/4 eingetragen wurde. Diese Grunddienstbarkeit hat auszugsweise folgenden Wortlaut:

„Die Grundstückseigentümerin des Grundbesitzes (Garagenplatz) Gemarkung Vorstadt R Flur 152 Flurstücke ... 172/10, 172/11, 171/3 und 171/2 eingetragen in den Grundbüchern von Lüssum Blätter und räumt hiermit den jeweiligen Eigentümern der in den Grundbüchern von Lüssum Blätter ... bis eingetragenen Flurstücke 170/4 ... der Flur 152 Gemarkung VR als Gesamtberechtigte das Recht ein, die

belasteten Flurstücke zu Gehen und Fahren, nicht aber zu Abstellen von Fahrzeugen mitzubedenken.

Die Verkehrssicherungspflicht, die Unterhaltungspflicht für die Befestigung der belasteten Grundstücksfläche und die Pflicht zur Aufrechterhaltung dieses Zustandes obliegen den Eigentümern der berechtigten und der belasteten Grundstücke zu gleichen Teilen.

Den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke wird als Gesamtberechtigte das Recht eingeräumt, in dem belasteten Grundbesitz Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen, dort zu belassen und instand zu halten bzw. durch Dritte instand halten zu lassen. Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten für diese Leitungen tragen die jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundbesitzes, die dieses veranlasst haben.

Die Eintragung vorstehender Grunddienstbarkeit wird bei den belasteten Grundstücken bewilligt und beantragt. Die Rechte sollen auf den berechtigten Grundstücken vermerkt werden.“

Aufgrund dieser Grunddienstbarkeit sah das Amt für Straßen und Verkehr das klägerische Grundstück durch die EStraße als erschließungsbeitragsrechtlich erschlossen an.

Die letzte Rechnung (Vermessungskosten) für die Herstellung der EStraße datierte vom 08.12.2008.

Mit Bescheiden des Amtes für Straßen und Verkehr vom 05.05.2010 wurden beide Kläger für ihren Miteigentumsanteil jeweils gesamtschuldnerisch zu einem Erschließungsbeitrag von 18.527,71 Euro veranlagt. Die Beitragspflicht sei am 08.12.2008 eingetreten. Der zu zahlende Beitrag für das gesamte aus den Flurstücken 170/3 und 170/4 bestehende Grundstück betrage 92.638,55 Euro. Wohnungs- und Teileigentümer seien nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Der Miteigentumsanteil der Kläger betrage 1/5, der dementsprechend zu der Festsetzung eines Erschließungsbeitrags von 18.527,71 Euro führe.

Gegen beide Bescheide legten die Kläger mit gemeinsamen Schreiben vom 21.05.2010 Widerspruch ein. Sie seien keine Anlieger der EStraße, sondern der Schwaneweder Straße. Ihr Grundstück habe keine Anbindung zur EStraße, da noch ein Grundstück der BO zwischen beiden liege. Herr R. von der BO habe schon vor Jahren versucht, einen Teil ihres Grundstücks zu kaufen. Es sei ihm aber mitgeteilt worden, dass nichts veräußert werde. Eine Erschließung des hinteren Teils könne über das eigene Grundstück erfolgen. Die damaligen Eintragungen im Bebauungsplan 946 A seien in Absprache mit Herrn R. von der BO erfolgt.

Die Widersprüche wurden mit Widerspruchsbescheiden des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa vom 26.11.2010 zurückgewiesen. Das Grundstück der Kläger sei mehrfach erschlossen. Im Hinblick auf die EStraße besitze es ein Geh-, Fahr- und

Leitungsrecht über die Flurstücke 172/10, 172/11, 171/2 und 171/3 zu Lasten der Eigentümerin BO. Die tatsächliche Zufahrt sei bis heute nicht hergestellt worden. Es sei allerdings mit zumutbarem Aufwand jederzeit möglich, eine solche Zufahrt herzustellen. Das durch eine Grunddienstbarkeit gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermögliche eine ausreichende und eigenständige Erschließung des Grundstücks durch die EStraße, dem durch diese Erschließungsanlage eine vollwertige zweite Erschließung geboten werde. Es sei auch mit beachtlicher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Zufahrt über die EStraße genutzt werde, wenn das Grundstück im hinteren Teil bebaut werde. Das Grundstück habe durch die rückwärtige Erschließung objektiv einen beachtlichen Vorteil erlangt, auch wenn die derzeitigen Eigentümer an einer weiteren Bebauung kein Interesse haben sollten. Die Umstände, die zur Eintragung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des Grundstücks der Kläger geführt hätten, seien privatrechtlichen Beziehungen zuzuordnen. Die Stadtgemeinde Bremen dürfe bei der Beurteilung der Erschließungsbeitragspflicht nur die objektiv bestehenden Rechtsverhältnisse an den Grundstücken bei Eintritt der Beitragspflicht zu Grunde legen. Die gesetzlichen Voraussetzungen für das Entstehen der sachlichen Beitragspflichten hätten vorgelegen.

Der Kläger zu. 1 hat am 23.12.2010 Klage erhoben (2 K 2046/10). Ebenfalls am 23.12.2010 hat auch die Klägerin zu 2. Klage erhoben (2 K 2048/10). Mit Beschluss vom 03.01.2011 wurden beide Klageverfahren verbunden und unter dem Aktenzeichen 2 K 2046/10 fortgeführt.

Die Kläger tragen vor, dass sie keine Wege- und Leitungsrechte auf fremden Grundstücken benötigen würden. Eine doppelte Erschließung sei ohne Vorteil oder Nutzen für die Eigentümer, führe aber zur zusätzlichen hohen Kostenbelastung. Für die SStraße seien von ihnen Anliegerkosten bezahlt worden. Die Grunddienstbarkeit für das Flurstück 170/4 habe der Geschäftsführer der BO, Herr R., illegal eintragen lassen. Die Eigentümergemeinschaft des klägerischen Grundstücks habe ein Leitungs- und Wegerecht weder gewünscht noch beantragt. Herr R. habe im Jahre 2004 die Grunddienstbarkeit eintragen lassen, nur um seine eigenen Kosten zu minimieren. Diese sei ohne Wissen und Unterschrift der Kläger in das Grundbuch eingetragen worden.

Die Kläger beantragen,

die Erschließungsbeitragsbescheide vom 05.05.2010 – betreffend das Grundstück in Bremen-Lüsum, Gemarkung VR Flur , Flurstücke 170/3 und 170/4 – in Gestalt der Widerspruchsbescheide des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa vom 26.11.2010 aufzuheben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Im maßgeblichen Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht habe eine Anbindung des im Miteigentum der Kläger stehenden Grundstücks in Form eines Wegerechts bestanden. Die Eintragung im Grundbuch sei rechtsgültig erfolgt. Das Grundstück sei nicht eindeutig auf die SStraße ausgerichtet, an die es angrenze, denn planungsrechtlich sei es durch ein im Bebauungsplan 946 A öffentlich-rechtlich ausgewiesenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und die Festsetzung einer Bauzone erkennbar auch auf die Erschließungsanlage EStraße ausgerichtet. Diese Rechte seien durch eine entsprechende Grundbucheintragung dinglich gesichert. Für die Beurteilung der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der EStraße sei nicht auf die persönlichen Wünsche und Motive der Eigentümer abzustellen, sondern auf die objektive Lage und Erschließungssituation. Die Erschließung des hinteren, östlichen Grundstücksteils und damit auch seine Bebaubarkeit würden erheblich vereinfacht und verbessert. Es sei mit ausreichender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Anfahrmöglichkeit von der EStraße aus auch genutzt werde, wenn das Grundstück dort bebaut werden solle. Im Übrigen werde die östliche Bauzone bereits baulich genutzt, zwar nicht im klassischen Sinne mit einem Wohnhaus, jedoch mit einem hölzernen Gartenhäuschen. Materiell-rechtlich befinde sich das Holzhaus innerhalb der nach dem Bebauungsplan 946 A bebaubaren Grundstücksfläche. Vor Aufstellung des Bebauungsplans 946 A wäre das Holzhaus materiell-rechtlich nicht genehmigungsfähig gewesen. Insoweit stelle die heutige Rechtslage die Eigentümer des klägerischen Grundstücks besser.

Wegen des Vortrags der Parteien im Einzelnen, wegen der Begründung der angefochtenen Bescheide sowie zur weiteren Darstellung des Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf den Inhalt der Gerichtsakte und auf die vorgelegten Verwaltungsvorgänge und Unterlagen der Beklagten verwiesen.

Das Gericht hat am 16.12.2011 in der mündlichen Verhandlung eine Beweisaufnahme durch Zeugenvernehmung des Geschäftsführers der BO, Herrn R., durchgeführt. Insoweit wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

Die Kläger hatten mit Klageerhebung zugleich Anträge auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gestellt. Den Anträgen wurde mit Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 29.07.2011 (2 V 2047/10) entsprochen. Auf die Gründe wird verwiesen.

Die Beklagte hatte mit Schriftsatz vom 23.05.2011 beantragt, die Bank beizuladen. An diese Bank waren von BO die Erstattungsansprüche gegen die Beklagte aus dem Erschließungsvertrag vom 19.07./09.08.2000 abgetreten worden. Der Beiladungsantrag

wurde mit Beschluss vom 02.08.2011 abgelehnt. Auch auf die Gründe dieser Entscheidung wird verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und begründet.

Die angefochtenen Bescheide, mit denen die Kläger zu einem Erschließungsbeitrag herangezogen wurden, lassen sich nicht auf §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit den Vorschriften des Ortsgesetzes über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen - OG - vom 20.12.1982 (Brem.GBl. S. 405) in der Fassung der Änderungen durch Ortsgesetz vom 18.06.2002 (Brem.GBl. S. 213), vom 16.10.2006 (Brem.GBl. S. 435) und vom 25.05.2010 (BremGBl. S. 365) stützen.

1.

Das Grundstück der Kläger und ihrer Miteigentümer ist nicht im Sinne des § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die EStraße erschlossen.

1.1

Es grenzt nicht an die EStraße, sondern an die SStraße an. Eine zusätzliche Erschließung durch die EStraße würde voraussetzen, dass das klägerische Grundstück wegen dieser Erschließungsanlage bebaubar wäre, wenn es die SStraße nicht gäbe. Das ist aber nicht zu bejahen.

1.2

Mit Blickrichtung auf die EStraße ist das Grundstück der Kläger ein Hinterliegergrundstück. Da zwischen ihrem Grundstück und der EStraße andere Baugrundstücke liegen, die direkt an diese Straße angrenzen, setzt eine Erschließung als Hinterliegergrundstück voraus, dass eine rechtlich gesicherte Zufahrtmöglichkeit zur EStraße besteht oder geschaffen werden kann (Battis/Krautzberger/Löhr, Komm. z. BauGB, 10. Aufl., zu § 131, Rdnr. 8 m.w.N.; Driehaus, Erschließungs- und Ausbaubeitragsrecht, 9. Aufl., § 17, Rdnr. 96).

1.3

Die in den Grundbüchern von Bremen-Blumenthal, Bezirk Lüssum, Blatt und Blatt für die der BO gehörenden Flurstücke 171/2, 171/3, 172/10 und 172/11 eingetragene Grund-

dienstbarkeit mit einem Wegerecht zugunsten des Flurstücks 170/4 des klägerischen Grundstücks stellt hier keine rechtliche Sicherung einer Zufahrtmöglichkeit dar. Die Grunddienstbarkeit ist zwar aufgrund der Bewilligung durch den Geschäftsführer der BO, Herrn R., als formelles Recht im Grundbuch eingetragen, aber materiell-rechtlich nicht entstanden.

Als dingliches Recht konnte das Wegerecht nur aufgrund Vereinbarung des Eigentümers des mit der Grunddienstbarkeit belasteten Grundstücks mit den Eigentümern des durch das Wegerecht begünstigten Grundstücks entstehen. Das folgt aus § 873 Abs. 1 BGB. Danach ist zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt (Palandt, Komm. z. BGB, 71. Aufl., zu § 1018, Rdnr. 28). Die Notwendigkeit einer Vereinbarung bestand hier umso mehr, als den Klägern und ihren Miteigentümern aufgrund der Grunddienstbarkeit auch Pflichten auferlegt werden sollen (Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten zu gleichen Teilen mit dem Eigentümer der belasteten Grundstücke). Die privatrechtliche Begründung von Pflichten Dritter setzt regelmäßig eine Vereinbarung voraus.

Dass eine solche Vereinbarung mit den Klägern und ihren Miteigentümern nicht getroffen wurde, hat der Geschäftsführer der BO, Herr R., in seiner Zeugenvernehmung am 16.12.2011 eingeräumt. Insoweit hat er den Vortrag der Kläger bestätigt.

Eine einseitige Erklärung konnte hier materiell-rechtlich nicht zum Entstehen der Grunddienstbarkeit führen. Das wäre nur in Betracht gekommen, wenn die BO sowohl Eigentümer der berechtigten wie der belasteten Grundstücke gewesen wäre (Haegeler/Schöner/Stöber, Handbuch der Rechtspraxis, 13. Aufl., Rdnr. 1123; Palandt, a.a.O., zu § 873, Rdnr. 3). Das war aber nicht der Fall.

Der Umstand, dass trotz Fehlens einer vertraglichen Einigung mit den Eigentümern des klägerischen Grundstücks eine Eintragung der Grunddienstbarkeit im Grundbuch vorgenommen wurde, beruhte nach der gegenüber dem erkennenden Gericht erfolgten Stellungnahme des Amtsgerichts Bremen-Blumenthal als Grundbuchamt vom 14.10.2011 auf formellem Recht. Für das Grundbuchamt war danach ausschließlich die einseitige Bewilligung durch den Eigentümer des belasteten Grundstücks maßgebend. Das Amtsgericht Bremen-Blumenthal bestätigte zwar, dass materiell-rechtlich eine zweiseitige Einigung erforderlich sei, das Grundbuchamt müsse aber aus formellen Gründen nicht prüfen, ob eine Einigung auch tatsächlich vorliege. Ob diese rechtliche Auffassung des Amtsgerichts Bremen-Blumenthal als Grundbuchamt auch dann richtig ist, wenn offensichtlich - wie hier - keine materiell-rechtliche Einigung vorlag, kann auf sich beruhen. Aus der Auskunft des Amtsgerichts Bremen-

Blumenthal wird jedenfalls deutlich, dass die Eintragung lediglich auf der Anwendung formellen Rechts beruhte.

Materiell-rechtlich konnte die Grunddienstbarkeit mit dem Wegerecht nur durch Einigung und Eintragung entstehen. War die Eintragung wie hier schon erfolgt, kann sie auch durch eine nachfolgende Einigung der Eigentümer der berechtigten und der belasteten Grundstücke materiell noch wirksam werden (Haegele/Schöner/Stöber, a.a.O., Rdnr. 1116; Palandt, a.a.O., zu § 873, Rdnr. 2). Eine solche Einigung ist aber mit der Eigentümergemeinschaft des klägerischen Grundstücks nicht erfolgt und wird von dieser auch abgelehnt.

1.4

Soweit der BO-Geschäftsführer R. als Zeuge am 16.12.2011 angegeben hatte, dass er sich durch den Bebauungsplan verpflichtet gesehen habe, die fragliche Grunddienstbarkeit eintragen zu lassen, war diese Annahme so nicht zutreffend. Zwar traf der Bebauungsplan 946 A eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Danach können in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind.

Eine solche Festsetzung findet sich im Bebauungsplan 946 A für das Flurstück 172/10 und einen Teil des Flurstücks 171/2, die zwischen der E-Straße und dem Flurstück 170/4 des klägerischen Grundstücks liegen.

Den Mutmaßungen der Kläger, wie es zu dieser bauplanerischen Festsetzung gekommen sei und wer sie veranlasst habe, braucht nicht nachgegangen zu werden. Ein von der Gemeinde beschlossener Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB eine Satzung. Als ortsgesetzliche Normsetzung hat eine kommunale Satzung einen allgemeinen Geltungsanspruch. Die normativen Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind auch für das Gericht verbindlich. Die Kläger können daher nicht die ihrer Meinung nach zum Teil zweifelhafte Entstehungsgeschichte des Bebauungsplans 946 A gegen die Geltung der ortsgesetzlichen Bebauungsplanfestsetzungen einwenden, soweit sie ihr Grundstück betreffen.

Andererseits folgt aus der einschlägigen Festsetzung im Bebauungsplan - nach der es sich bei der fraglichen Fläche um eine solche handelt, die mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zu belasten ist - noch nicht, dass damit bereits eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zuwegung zum Grundstück der Kläger besteht.

Festsetzungen in einem Bebauungsplan regeln, wie das von dem Plan erfasste Gebiet baulich genutzt werden darf. Ob eine zulässige Bebauung dann tatsächlich erfolgt, kann aber allein durch einen Bebauungsplan nicht verpflichtend vorgeschrieben werden. Erforderlich dafür wäre ein Baugebot nach § 176 BauGB. So muss hier beispielsweise auch die nach dem Bebauungsplan 946 A vorgesehene Bauzone im östlichen Bereich des Flurstücks 170/4 des klägerischen Grundstücks, die danach mit einem dreigeschossigen Einfamilienhaus bebaut werden darf, nicht durch dementsprechende tatsächliche Bebauung auch genutzt werden.

Die planerische Festsetzung hinsichtlich der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen bedarf zu ihrer Realisierung erst einer dinglichen Umsetzung (Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., zu § 9, Rdnr. 74). Die Festsetzung im Bebauungsplan begründet keineswegs schon das entsprechende Wegerecht (BVerwG, Beschluss vom 02.11.1998 – 4 BN 49.98 in BauR 1999, 151). Soweit zur Umsetzung eine Grunddienstbarkeit begründet werden soll, setzt diese – wie vorstehend ausgeführt – eine vertragliche Einigung voraus, die hier nicht vorliegt. BO war daher weder verpflichtet noch berechtigt, einseitig aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan 946 A ein Wegerecht für das klägerische Grundstück durch Grunddienstbarkeit einzuräumen.

Solange kein dingliches Wegerecht materiell-rechtlich wirksam begründet wird, bleibt die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan 946 A für die Kläger rechtlich folgenlos.

Für BO hatte diese Regelung im Bebauungsplan 946 A allerdings insofern einschränkende Wirkung, als die planerisch festgesetzte Fläche für sie einer baulichen oder anderweitigen Ausnutzung entzogen ist.

1.5

Ob für die einseitige Einräumung der strittigen Grunddienstbarkeit durch BO noch andere Gründe als die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan maßgebend waren, kann im Ergebnis dahingestellt werden.

Eine bauordnungsrechtliche Vorgabe im Zuge einer Baugenehmigung hatte es nach Aussage des Zeugen R. nicht gegeben.

Objektiv konnte die einseitig bestellte Grunddienstbarkeit von großem wirtschaftlichem Vorteil für BO sein. Denn sie führte dazu, dass das Amt für Straßen und Verkehr die Kläger und ihre Miteigentümer als Fremdanlieger ansah – im Unterschied zu den eigenen Grundstücken von BO. Je höher der Anteil der Erschließungsbeiträge der Fremdanlieger ist, desto höher ist auch

der wirtschaftliche Wert des Erstattungsanspruchs von BO bzw. der an ihre Stelle getretenen Bank gegen die Stadtgemeinde Bremen aufgrund des Erschließungsvertrages vom 19.07./09.08.2000. Denn der nach § 10 a Abs. 2 und Abs. 3 des Erschließungsvertrages zu erstattende beitragsfähige Aufwand entspricht im Ergebnis der Summe der gegen die Fremdanlieger festgesetzten Erschließungsbeiträge. Der Erschließungsbeitrag allein für das klägerische Grundstück beläuft sich – wenn der Berechnung des Amtes für Straßen und Verkehr gefolgt wird – auf 92.638,55 Euro. Dieser Betrag wie auch die Erschließungsbeiträge der anderen Fremdanlieger würden im Ergebnis in die Erstattungszahlung aufgrund des Erschließungsvertrages einfließen. Je weniger Erschließungsbeiträge von Fremdanliegern gezahlt werden, desto höher wird der mit dem Erstattungsanspruch zu verrechnende Ablösebetrag von BO. Wenn das klägerische Grundstück nicht zu einem Erschließungsbeitrag für die E-Straße zu veranlassen ist, weil es von dieser Erschließungsanlage nicht erschlossen wird, erhöhen sich zwangsläufig die Erschließungsbeiträge für die anderen - durch diese Straße erschlossenen - Grundstücke und damit auch für die eigenen Grundstücke der BO mit der Folge, dass ihr Ablösebetrag höher wird.

Vor diesem Hintergrund hat das Verwaltungsgericht gewisse Zweifel, ob dem BO-Geschäftsführer R. wirklich nicht klar gewesen ist, welche beitragsrechtlichen Auswirkungen die einseitige Eintragungsbewilligung der strittigen Grunddienstbarkeit haben konnte, wie er als Zeuge am 16.12.2011 bekundet hatte. Das wirtschaftliche Interesse von BO aufgrund des Erschließungsvertrages musste dahin gehen, dass es möglichst viele erschließungsbeitragspflichtige Fremdanlieger gab. Dass dem für die Geschäftspolitik von BO verantwortlichen Geschäftsführer vor diesem Hintergrund die Folgen der einseitig bewilligten Grunddienstbarkeit mit der Einräumung eines Wegerechts für das Grundstück der Kläger und ihrer Miteigentümer nicht klar gewesen sein will, ist nicht überzeugend. Schließlich bleibt auch ungereimt, warum Herr R. sich als Geschäftsführer von BO nicht mit den Eigentümern des klägerischen Grundstücks in Verbindung gesetzt hatte, um mit ihnen eine Vereinbarung über die Grunddienstbarkeit zu treffen, wenn er sich nach seiner Einlassung am 16.12.2011 nicht vorstellen konnte, dass sie damit nicht einverstanden seien.

Das Gericht sieht aber keinen Anlass, diesen Fragen näher nachzugehen, da es im Ergebnis eines Rückgriffs auf die Grundsätze von Treu und Glauben hier nicht bedarf, weil die Grunddienstbarkeit schon aus den zuvor angeführten Rechtsgründen materiell-rechtlich nicht wirksam zustande gekommen ist.

1.6

Schließlich hätte eine Grunddienstbarkeit, wenn sie materiell-rechtlich wirksam wäre, allein ohnehin nicht die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit des

klägerischen Grundstücks wegen der EStraße bewirkt. Ein Gebäude darf nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BremLBO nur dann errichtet werden, wenn das Grundstück an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Ein Wegerecht aufgrund einer Grunddienstbarkeit bewirkt aber lediglich eine privatrechtliche Sicherung der Zufahrt. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung einer Zufahrt erfolgt gemäß § 82 BremLBO durch Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde. Wie das Amt für Straßen und Verkehr mit Schreiben vom 02.11.2011 mitgeteilt hatte, sind die Flurstücke 172/10, 171/2 und 171/3 nicht mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis belastet.

Dass eine Grunddienstbarkeit im Regelfall für die Bebaubarkeit eines Hinterliegergrundstücks bauordnungsrechtlich nicht ausreicht, folgt aus der Überlegung, dass eine solche Grunddienstbarkeit durch privatrechtliche Vereinbarung auch wieder gelöscht werden kann und die Zuwegung dann von deren Eigentümer gesperrt oder überbaut werden könnte. Ein auf dem Hinterliegergrundstück schon errichtetes Gebäude wäre anschließend mangels Zufahrt bauordnungsrechtlich nicht mehr rechtmäßig und müsste unter Umständen abgebrochen werden (Große-Suchsdorf/Lindorf/Schmaltz/Wiechert, Komm zur NdsBauO, 8. Aufl., zu § 5, Rdnr. 14).

Zwar hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass aus bundesrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wenn die Zufahrt zum öffentlichen Straßennetz nur durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist (BVerwG, Urteil vom 03.05.1988 – 4 C 54/85 in BauR 1988, 576). Doch ist diese Entscheidung nur zum Begriff der gesicherten Erschließung in den §§ 30 bis 35 BauGB ergangen. Hier hatte das Bundesverwaltungsgericht aber zugleich betont, dass landesrechtliche Regelungen über die Zugänglichkeit von Baugrundstücken das bundesrechtliche Erfordernis der gesicherten Erschließung ergänzen können. Nach § 29 Abs. 2 BauGB bleiben nämlich die Vorschriften des Bauordnungsrechts durch die §§ 30 ff. BauGB unberührt.

Da keine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt von der EStraße zum Grundstück der Kläger besteht, vermittelt diese Straße dem Grundstück der Kläger nicht die Bebauungsmöglichkeit.

1.7.

Schließlich kann das Erschlossensein des klägerischen Grundstücks durch die EStraße hier auch nicht mit der Begründung bejaht werden, dass es in der Hand der Kläger und ihrer Miteigentümer liegt, durch nachträgliche Einigung mit der BO über die Grunddienstbarkeit einschließlich einer Vereinbarung über das Bewirken einer Baulasteintragung und die

Herstellung einer tatsächlichen Zufahrt die Erschließungsvoraussetzungen selber herbeizuführen.

Grundsätzlich führen zwar rechtliche oder tatsächliche Hindernisse, die für den Grundstückseigentümer jedoch ausräumbar sind, nicht dazu, dass ein solches Grundstück durch die fragliche Erschließungsanlage im Sinne des § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB als nicht erschlossen anzusehen ist (Driehaus, a.a.O., § 23, Rdnr. 24).

Bei Hinterliegergrundstücken ist aber eine weitere Prüfung vorzunehmen.

Hier ist zwischen gefangenen Hinterliegergrundstücken, die für ihre Bebaubarkeit allein auf eine Straße angewiesen sind, und anderen Hinterliegergrundstücken, die bereits an eine Anbaustraße angrenzen, zu unterscheiden. Zur letzteren Gruppe gehört das klägerische Grundstück, das an die S-Straße angrenzt und durch diese Straße erschlossen ist.

Ist bei einem bereits durch eine andere Straße erschlossenen Grundstück die Inanspruchnahme einer weiteren Straße als Hinterliegergrundstück wertlos, weil nicht zu erwarten ist, dass von diesem Grundstück die neue Straße in einem relevanten Umfang in Anspruch genommen wird, hat es von der weiteren Erschließungsanlage keinen nennenswerten Vorteil und scheidet deshalb aus dem Kreis der erschlossenen Grundstücke aus (Driehaus, a.a.O., § 17, Rdnr. 97). Ein – nicht gefangenes – Hinterliegergrundstück ist nur dann als erschlossen im Sinne des § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren, wenn mit einer relevanten Wahrscheinlichkeit typischerweise mit einer Inanspruchnahme der abzurechnenden Anbaustraße von dem Hinterliegergrundstück aus gerechnet werden kann (BVerwG, Urteil vom 30.05.1997 – 8 C 27.96 in NVwZ-RR 1998, 67). Das ist nicht zu bejahen, wenn ein Hinterliegergrundstück eindeutig auf die Anbaustraße ausgerichtet ist, an die es angrenzt, und es an Anhaltspunkten fehlt, die den Schluss erlauben, die abzurechnende neue Straße werde ungeachtet der schon bestehenden direkten Anbindung an eine andere Straße in nennenswertem Umfang in Anspruch genommen werden. Anhaltspunkte dafür sind beispielsweise eine zum Hinterliegergrundstück tatsächlich angelegte Zufahrt über ein Anliegergrundstück und eine deswegen erfolgte Bebauung auf der Grundlage einer eingetragenen Baulast. Liegen solche Anhaltspunkte nicht vor, wird das Hinterliegergrundstück nicht durch die abzurechnende neue Anbaustraße zusätzlich erschlossen (Driehaus, a.a.O., § 17, Rdnr. 98 mit Rechtsprechungsnachweisen).

Diese Anhaltspunkte fehlen im Falle des klägerischen Grundstücks vollständig. Eine Zufahrt von der E-Straße über die Flurstücke der BO ist tatsächlich nicht gebaut worden. Es befindet sich dort wildes Gelände. Eine Baulast, die eine Zufahrt öffentlich-rechtlich sichern würde, ist

nicht eingetragen. Es besteht im Übrigen auch keine einheitliche Nutzung des klägerischen Grundstücks und der BO-Flurstücke, auf denen eine Zufahrt geschaffen werden könnte.

Die Interessenlage der Kläger und ihrer Miteigentümer spricht auch objektiv nachhaltig gegen eine Inanspruchnahme der EStraße. Die vorhandenen fünf Einfamilien-reihenhäuser stehen auf dem vorderen – westlichen – Teil des Grundstücks nahe der SStraße. Für diese Gebäude wäre eine Zufahrt über die EStraße von vornherein nicht erforderlich.

Aber auch im Hinblick auf die durch den Bebauungsplan 946 A neu ausgewiesene Bauzone im rückwärtigen, östlichen Teil des Grundstücks besteht für dessen Eigentümer kein Grund, sich deswegen über eine Zufahrt an die EStraße anschließen zu lassen. Die Kläger und ihre Miteigentümer benötigen die neue Bauzone nicht, weil sie bereits über ihre Einfamilienreihenhäuser auf dem Grundstück verfügen. Eine den Festsetzungen des Bebauungsplans 946 A entsprechende bauliche Ausnutzung des rückwärtigen Grundstücksteils würde wohl nur in Betracht zu ziehen sein, wenn die Eigentümer diese Grundstücksflächen zwecks dortiger neuer Wohnbebauung veräußern würden. Allein um den gegen die Kläger und ihre Miteigentümer festgesetzten Erschließungsbeitrag für die EStraße von über 92.000 Euro zu amortisieren und eine Entschädigung für den Grundstücksverlust zu erhalten, müssten sie aus ökonomischen Gründen dann über 100.000 Euro Grundstückskaufpreis von potentiellen Erwerbern verlangen. Die Erzielung eines solchen Bodenpreises dürfte in der Stadtrandlage in Bremen-Lüsum unrealistisch sein. Außerdem würde bei einer solchen Veräußerung das klägerische Grundstück um einen nennenswerten Teil der Gartenfläche verkürzt werden und der mit dem Garten verbundene Freizeitwert beeinträchtigt sein, wenn unmittelbar anschließend an den Garten ein neues Wohngebäude errichtet wird. Vor diesem Hintergrund ist es auch aus Sicht unbeteiligter Dritter verständlich, wenn die Eigentümergemeinschaft weder eine Veräußerung eines Teils des Flurstücks 170/4 beabsichtigt noch ein Interesse an der Herstellung einer Zufahrt von der EStraße aus hat.

Soweit die Beklagte darauf hingewiesen hat, dass die östliche Bauzone des klägerischen Grundstücks tatsächlich bereits baulich genutzt werde, veranlasst dieses zu keiner anderen Bewertung. Denn dort ist kein Wohnhaus errichtet worden, sondern ein typisches Gartenhaus aus Holz. Es ist in den Gartenbereich des klägerischen Grundstücks integriert. Auch wenn es sich hierbei um ein bauordnungsrechtlich an sich zu genehmigendes Gebäude handelt, benötigt es keine Zufahrt von der EStraße. Für das Gartenhaus ist die Anbindung des Grundstücks an die SStraße völlig ausreichend. Insbesondere gibt es keinen rechtlichen Grund, mit Kraftfahrzeugen direkt an das Gartenhaus heranfahren zu müssen.

Die Kläger würden im Übrigen auch dann nicht der Erschließungsbeitragspflicht unterliegen, wenn eine Erschließung ihres Grundstücks durch die EStraße im Sinne des § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB anzunehmen wäre.

Denn selbst bei Unterstellung, die der Erschließung durch die EStraße entgegenstehenden rechtlichen und tatsächlichen Hindernisse wären für die Kläger und ihre Miteigentümer ausräumbar und es sei zu erwarten, dass sie die EStraße doch zusätzlich in Anspruch nehmen werden, ist damit noch nicht die Beitragspflicht begründet.

Wäre das Grundstück gemäß § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB erschlossen, müsste nach dieser Vorschrift der beitragsfähige Erschließungsaufwand zwar auch auf das klägerische Grundstück verteilt werden. Der Erschließungsbeitragspflicht unterliegt jedoch ein erschlossenes Grundstück, für das eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, gemäß § 133 Abs. 1 Satz 1 BauGB erst, sobald es bebaut oder gewerblich genutzt werden darf.

Eine gewerbliche Nutzung der rückwärtigen Bauzone des klägerischen Grundstücks scheidet wegen der Festsetzung als reines Wohngebiet im Bebauungsplan 946 A ohnehin aus.

Eine bauliche Nutzung dieser Bauzone im Hinblick auf die Eva-Seligmann-Straße setzt voraus, dass die einer Bebaubarkeit entgegenstehenden tatsächlichen und rechtlichen Hindernisse nicht nur ausräumbar sind - was für das Erschlossensein eines Grundstücks ausreichend sein kann - , sondern auch tatsächlich beseitigt wurden (DrieHaus, a.a.O., § 23, Rdnr. 24). Hier ist weder die Zufahrt von der EStraße aus tatsächlich hergestellt worden noch besteht eine den Erreichbarkeitsanforderungen des § 4 Abs. 1 BremLBO entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherung einer solchen Zufahrt. Eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus in der rückwärtigen Bauzone des klägerischen Grundstücks könnte mithin im Hinblick auf die EStraße derzeit nicht erteilt werden, weil es von dieser Erschließungsanlage aus nicht in bauordnungsrechtlich erforderlichem Maße erreichbar ist.

Die Erschließungsbeitragspflicht eines Grundstücks gemäß § 133 Abs. 1 Satz 1 BauGB besteht nicht, wenn rechtlich wie tatsächlich noch keine ungehinderte Zufahrt zu der abzurechnenden Erschließungsanlage genommen werden kann. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu im Urteil vom 26.09.1983 (8 C 86/91 in NVwZ 1984, 172) ausgeführt:

„Denn § 133 Abs. 1 BBauG ist unabhängig von seinem Zusammenhang mit § 131 Abs. 1 BBauG nicht erfüllt. Der S.-Weg bietet dem Grundstück der Kl. jedenfalls deshalb keine Erschließung i. S. des § 133 Abs. 1 BBauG, weil der – wie hier unterstellt – möglichen Anlegung einer Zufahrt ein derzeit nicht ausgeräumtes

tatsächliches Hindernis entgegensteht. Das BVerwG hat schon in seinem Urteil vom 7.10.1977 (Buchholz 406.11 § 131 BBauG Nr. 25, S. 39) ausgesprochen, daß zur Erfüllung des § 133 Abs. 1 BBauG ein der Zufahrt etwa „entgegenstehendes rechtliches Hindernis ... ausgeräumt sein“ müsse; „die für § 131 Abs. 1 BBauG ausreichende Möglichkeit, das rechtliche Hindernis in absehbarer Zeit auszuräumen, genügt hierfür nicht.“ Nichts anderes kann für ein Hindernis tatsächlicher Art gelten. Auch ein solches Hindernis blockiert das Entstehen der Beitragspflicht. Ohne seine Beseitigung ist der durch die Anbaustraße latent vermittelte Vorteil nicht derart aktualisiert, daß es gerechtfertigt wäre, den Grundstückseigentümer zu einem Erschließungsbeitrag heranzuziehen. Das bestätigen die folgenden Überlegungen:

Der erkennende Senat hat bereits mehrfach (vgl. u.a. BVerwGE 62, 300. 303u. BVerwG, NVwZ 1982, 246, 247, sowie Buchholz 406.11 § 131 BBauG Nr. 47, S. 48, 50) zum Ausdruck gebracht, daß der durch die Herstellung von beitragsfähigen Erschließungsanlagen vermittelte Erschließungsvorteil „letztlich auf der Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Anlagen beruht“. Dieser Vorteil wird baulich (oder erschließungsbeitragsrechtlich vergleichbar) nutzbaren Grundstücken durch eine Anbaustraße erst dann wahrhaft verschafft, wenn von ihnen, was den Zustand der Erschließungsanlage betrifft, rechtlich wie tatsächlich ungehindert eine Zufahrt zu dieser Straße genommen werden kann. Das ist nicht erreicht, wenn die Benutzung noch durch entgegenstehende rechtliche oder tatsächliche (beachtliche) Hindernisse ausgeschlossen wird.“

So liegt es hier auch, wenn unterstellt würde, das klägerische Grundstück gehöre überhaupt zu den durch die EStraße erschlossenen Grundstücken.

3.

Die weiteren zwischen den Parteien strittigen Rechtsfragen sind für die Entscheidung unerheblich.

Die Kammer braucht daher in diesem Urteil nicht darauf einzugehen, ob und wie eine Ermäßigung des Beitrags wegen Mehrfacherschließung hätte erfolgen müssen, ob wegen der Beschränkung des als Grunddienstbarkeit eingetragenen Wegerechts auf das Flurstück 170/4 nur von einer auf diese Grundstücksfläche begrenzten Erschließungswirkung hätte ausgegangen werden dürfen, ob die Geschossflächenberechnung für das klägerische Grundstück zutreffend war und ob die Höhe des beitragsfähigen Erschließungsaufwands richtig ermittelt wurde. Auf diese und andere Fragen, die teilweise im Eilbeschluss der Kammer vom 29.07.2011 (2 V 2047/10) thematisiert wurden, kommt es im Ergebnis nicht an, da eine Erschließungsbeitragspflicht für das klägerische Grundstück im Hinblick auf die EStraße gar nicht eingetreten ist

4.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 11, 711, 709 Satz 2 ZPO.

5.

Die Berufung ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen gemäß § 124a Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 124 Abs. 2 Nr. 3 oder Nr. 4 VwGO nicht vorliegen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann Zulassung der Berufung beantragt werden. Der Antrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils zu stellen und muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Der Antrag ist beim

Verwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Am Wall 198, 28195 Bremen,
(Tag-/Nachtbrieffkasten Justizzentrum Am Wall im Eingangsbereich)

einzureichen. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Am Wall 198, 28195 Bremen, einzureichen.

Der Antrag muss von einem Rechtsanwalt oder einem sonst nach § 67 Abs. 4 VwGO zur Vertretung berechtigten Bevollmächtigten gestellt werden.

gez. Kramer

gez. Feldhusen

gez. Twietmeyer