

Az.: 5 A 753/12  
4 K 2484/05

Ausfertigung



## SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

### Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

der Frau

- Klägerin -  
- Berufungsbeklagte -

prozessbevollmächtigt:

gegen

den Abwasserzweckverband  
vertreten durch den Verbandsvorsitzenden

- Beklagter -  
- Berufungskläger -

prozessbevollmächtigt:

wegen

Abwasserbeitrags  
hier: Berufung

hat der 5. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Raden sowie die Richter am Obergerverwaltungsgericht Dehoust und Tischer aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 14. Juli 2014

am 16. Juli 2014

### **für Recht erkannt:**

Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 8. Dezember 2008 - 4 K 2484/05 - wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

- 1 Die Klägerin wendet sich gegen die Erhebung eines Abwasserbeitrags.
- 2 Der 1992 als Abwasserzweckverband gegründete Beklagte betreibt aufgrund seiner Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage des Zweckverbandes X..... vom 10. April 1994 i. d. F. ihrer Neubekanntmachung durch die 3. Änderungssatzung vom 10. Juli 2002 (AbwBeseitS 2002) in seinem Satzungsgebiet die Beseitigung des Schmutzwassers (nicht des Niederschlagswassers) als eine öffentliche Einrichtung. Am 10. Juli 2002 beschloss der Beklagte zugleich eine neue Satzung über die Erhebung von Beiträgen und die Erhebung eines Aufwendersatzes für die Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes X..... - Beitrag und Aufwendersatz - (AbwAbgS 2002), die er rückwirkend ab 1. Januar 2000 in Kraft setzte.
- 3 Die Klägerin ist im Satzungsgebiet des Beklagten seit 1995 Eigentümerin eines Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von R..... auf Blatt .. unter der laufenden Nr. 1, das aus vielen einzelnen Flurstücken besteht. Für eines dieser Flurstücke, das 21.577 m<sup>2</sup> große Flurstück Nr. F1., erhob der Beklagte von der Klägerin mit Bescheid vom 7. Juli 2005 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 19. Oktober 2005 (zugestellt am 26. Oktober 2005) aufgrund der AbwAbgS 2002 einen Ab-

wasserbeitrag in Höhe von 6.506,70 € und stellte die erste Rate in Höhe von 3.253,35 € fällig. Er grenzte von der Flurstücksfläche eine Teilfläche von 1.886 m<sup>2</sup> ab und multiplizierte diese mit einem Nutzungsfaktor wegen zweigeschossiger Bebaubarkeit von 1,5 und einem Beitragssatz von 2,30 € je m<sup>2</sup> Nutzungsfläche.

- 4 Mit Urteil vom 8. Dezember 2008 - 4 K 2484/05 - hob das Verwaltungsgericht den Bescheid des Beklagten vom 7. Juli 2005 und dessen Widerspruchsbescheid vom 19. Oktober 2005 auf. Die Bescheide seien rechtswidrig, weil die AbwAbgS 2002 unwirksam sei. Sie leide an einem Verfahrensfehler, weil die Verbandssatzung des Beklagten vom 4. November 1999 (VerbS 1999) unwirksam sei.
- 5 Der Senat hat die Berufung des Beklagten wegen ernstlicher Zweifel am Urteil des Verwaltungsgerichts mit Beschluss vom 3. September 2009 zugelassen, weil er mit Urteilen vom 17. Juni 2009 - 5 B 286/07 und 5 B 322/06 - entschieden hatte, dass die VerbS 1999 wirksame Grundlage der AbwAbgS 2002 war.
- 6 Nachdem in den Urteilen des Senats vom 17. Juni 2009 die AbwAbgS 2002 mangels Prüfbarkeit der ihr zugrunde gelegten Globalberechnung von 2002 (Prognosezeitraum 1. Januar 1994 bis 31. Dezember 2008) als unwirksam angesehen worden war, hat der Beklagte eine Nachberechnung dieser Globalberechnung für den Prognosezeitraum 1994 bis 2008 durchgeführt. Aufgrund dieser Nachberechnung hat er am 22. September 2009 zunächst eine Änderungssatzung und sodann am 24. November 2009 die AbwAbgS 2002 rückwirkend zum 1. Januar 2000 komplett neu beschlossen, ohne deren Wortlaut zu ändern, abgesehen von einer Reduzierung des Betriebskapitals auf 9.221.281,92 € (im Folgenden: AbwAbgS 2009).
- 7 Der Beklagte hat seine Berufung nach entsprechender Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist am 23. November 2009 begründet. Er trägt vor, die AbwAbgS 2002 sei aufgrund der VerbS 1999 formell wirksam zustande gekommen, wie der Senat bereits entschieden habe. Die Mängel der Globalberechnung 2002 seien mit der Nachberechnung von 2009 und der deshalb beschlossenen AbwAbgS 2009 ausgeräumt worden. Der Beitragsbescheid beruhe somit auf einer wirksamen Rechtsgrundlage. Er sei auch bestimmt genug gefasst, da der Beitrag „für das Grundstück“ erhoben werde und es keinen Unterschied mache, ob ein Beitrag von

Anfang an auf die Fläche eines zum Grundstück gehörenden Flurstücks begrenzt werde, was die anderen Flurstücke konkludent von der Beitragserhebung ausschließe, oder ob nach Auflistung aller Flurstücke des Grundstücks dieses eine Flurstück wieder ausgesondert werde. Dem Beitragsbescheid sei zudem eine Karte der veranlagten Fläche beigelegt worden, so dass kein Zweifel habe verbleiben können, für welchen Teil der Erdoberfläche die Beitragsveranlagung erfolgt sei. Beiträge gemäß § 17 SächsKAG seien nicht stets für Buchgrundstücke zu erheben, sondern es sei ein wirtschaftlicher Grundstücksbegriff zugrunde zu legen. Darauf deute der Berufungszulassungsbeschluss des Senats vom 20. März 2014 - 5 A 477/13 - hin. Der Wortlaut des § 17 SächsKAG sei insofern offen, spreche aber mit der Formulierung „Beiträge für Grundstücke“ eher gegen den Buchgrundstücksbegriff, weil danach auch mehr als ein Beitrag für ein Grundstück denkbar sei. Zudem gehe es bei der Beitragsveranlagung um die Bemessung wirtschaftlicher Vorteile, wie § 18 SächsKAG zeige. Hierfür sei ein wirtschaftlicher Grundstücksbegriff flexibler und biete mehr Raum für Einzelfallgerechtigkeit. Bestehe ein Grundstück aus vielen, nicht aneinander grenzenden Flurstücken, werde den nicht an die öffentliche Einrichtung anschließbaren Flurstücken auch kein Vorteil geboten, so dass deren Veranlagung § 17 Abs. 1 Satz 2 SächsKAG widerspreche. Die wirtschaftliche Betrachtung werfe zudem bei der seit 1. Januar 2014 geltenden besonderen Festsetzungsfrist (§ 3a Abs. 3 SächsKAG) weniger verjährungsrelevante Probleme auf. Da der Beitrag gemäß § 24 SächsKAG als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhe, führe der Buchgrundstücksbegriff dazu, dass die Sicherung der Beitragsforderung weiter reichen könne, als der durch die öffentliche Einrichtung vermittelte Vorteil. § 24 SächsKAG könne daher nur auf das Grundstück im wirtschaftlichen Sinn verweisen. Insbesondere bei Grundstücken, die aus vielen, nicht aneinander grenzenden Flurstücken bestehen, führe der Buchgrundstücksbegriff zu Problemen und Unklarheiten in der Praxis, weil für die Betroffenen unerwartet völlig unbeteiligte Flächen in die Haftung genommen würden. Dies beeinträchtige zudem unzumutbar die Verkehrsfähigkeit solcher nicht an die öffentliche Einrichtung anschließbarer Grundstücksteilflächen.

8 Der Beklagte beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 8. Dezember 2008 - 4 K 2484/05 - zu ändern und die Klage abzuweisen.

9 Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

10 Sie trägt vor, der angefochtene Bescheid sei zu unbestimmt, da er nur das Flurstück Nr. F1., nicht aber das gesamte Buchgrundstück veranlage und die Teilflächenabgrenzung fehlerhaft sei. Zudem liege dem Beitragsbescheid eine formell und materiell unwirksame Beitragssatzung zugrunde. Insbesondere weise die Globalberechnung für den Prognosezeitraum 1994 bis 2008 weiterhin beitragsrelevante Fehler auf.

11 Dem Senat liegen die Akten des Verwaltungsgerichts (4 K 2484/05), des Berufungszulassungs- (5 A 61/09) und des Berufungsverfahrens, die Verwaltungsakten des Beklagten (eine Heftung) sowie die von ihm vorgelegten sieben Ordner vor, die seine ab 1992 erlassenen Verbands-, Abwasserabgaben- und Abwasserbeseitigungssatzungen (ein Ordner), die Globalberechnung von 2002 doppelt (zwei Ordner), eine Kostenvergleichsrechnung von 2001 (ein Ordner), den externen Prüfbericht vom 15. August 2011 zur Globalberechnung von 2010 (ein Ordner), das Abwasserbeseitigungskonzept von Oktober 2001 (ein Ordner) und die Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzepts für den Nordbereich von 2003 (ein Ordner) enthalten. Auf den Inhalt dieser Akten wird wegen der weiteren Einzelheiten verwiesen.

### **Entscheidungsgründe**

12 Die zulässige Berufung des Beklagten ist unbegründet.

13 Das Verwaltungsgericht hat der Klage gegen den Abwasserbeitragsbescheid vom 7. Juli 2005 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 19. Oktober 2005 im Ergebnis zu Recht stattgegeben. Der Bescheid ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO), weil mit ihm nicht das Buchgrundstück herangezogen wird.

14 Der Beklagte hat mit seinem streitgegenständlichen Bescheid nur eine Teilfläche des Grundstücks der Klägerin veranlagt, das Flurstück Nr. F1., obwohl das Grundstück

aus einer Vielzahl von Flurstücken besteht, die auf Blatt.. des Grundbuchs von R..... in Spalte 1 des Bestandsverzeichnisses alle unter der laufenden Nr. 1 eingetragen sind und deshalb zusammen ein einziges Buchgrundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinn bilden (vgl. § 3 Abs. 1 und § 4 GBO i. V. m. § 6 Abs. 1 GBV; BVerwG, Urt. v. 2. Juli 1982, BVerwGE 66, 69, 70; SächsOVG, Urt. v. 12. Juli 2007, LKV 2009, 79, 80; BayObLG, Beschl. v. 11. Dezember 1980 - 2 Z 101/80 -, juris Rn. 16).

- 15 Der Bescheid lässt sich nicht dahin auslegen, dass das gesamte Buchgrundstück veranlagt wird. Denn mit ihm erhebt der Beklagte ausdrücklich „einen Beitrag für das nachstehende Grundstück“, das sodann als dasjenige mit der „Flurstücks-Nr. F1.“ unter Angabe der Flurstücksfläche bezeichnet wird. Weitere Erläuterungen dazu erfolgen weder im Ausgangs- noch im Widerspruchsbescheid. Wird jedoch in einem Bescheid ein bestimmter Teil der Erdoberfläche angesprochen - ein Flurstück mit einer genau bezeichneten Größe - verbietet sich eine Auslegung dahin, dass ein größerer Teil der Erdoberfläche - das Buchgrundstück - gemeint sein soll, wenn es dafür sonst im Bescheid keine Anhaltspunkte gibt. Ebenso wenig kann ein solcher Bescheid gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b SächsKAG i. V. m. § 128 AO in einen Bescheid umgedeutet werden, der das gesamte Buchgrundstück veranlagt, weil ein das Buchgrundstück veranlagender Bescheid nicht auf das gleiche Ziel gerichtet wäre, sondern eine andere materiell-rechtliche Tragweite hätte, weil er auf einen größeren Teil der Erdoberfläche bezogen wäre (vgl. SächsOVG, Urt. v. 31. März 2014 - 5 A 124/13 -, juris Rn. 31 und 35 m. w. N.).
- 16 Die Veranlagung nur einer Teilfläche eines Grundstücks verstößt gegen § 17 Abs. 1 Satz 1 SächsKAG. Danach werden Beiträge „für Grundstücke“ erhoben, denen durch die Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Einrichtung nicht nur vorübergehende Vorteile zuwachsen. Maßgebend für die Beitragserhebung ist deshalb das Grundstück, womit das Buchgrundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinn gemeint ist, d. h. ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der auf einem besonderen Grundbuchblatt (§ 3 Abs. 1 GBO) oder einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer (§ 4 GBO i. V. m. § 6 Abs. 1 GBV) eingetragen ist. Ein Abweichen von diesem Grundstücksbegriff ist nur dann ausnahmsweise gerechtfertigt, wenn es nach dem Inhalt und Sinn des Beitragsrechts größlich unangemessen wäre, den bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriff zugrunde zu legen

(st. Rspr., u. a. SächsOVG, Urt. v. 12. Juli 2007 - 5 B 566/05 -, juris Rn. 18). Eine solche Ausnahme hat der Senat nur bei wirtschaftlicher Einheit angenommen, wenn ein Buchgrundstück allein nicht bebaut werden kann, zusammen mit einem oder mehreren anderen Buchgrundstücken desselben Eigentümers aber baulich genutzt werden darf (vgl. SächsOVG, Urt. v. 3. September 2008, SächsVBl. 2009, 40, 41 f.; BVerwG, Urt. v. 12. Dezember 1986, Buchholz 406.11 § 131 BBauG Nr. 69 = NVwZ 1987, 420).

- 17 An dieser Rechtsprechung ist trotz der Einwände des Beklagten festzuhalten.
- 18 Aus dem beim Senat anhängigen weiteren Verfahren zu dieser Thematik, in dem die Berufung zugelassen wurde (SächsOVG, Beschl. v. 20. März 2014 - 5 A 477/13 -, juris Rn. 4 bis 6), folgt nichts anderes. Auch im dortigen Verfahren wird zu prüfen sein, ob der in der Rechtsprechung des Senats anerkannte Ausnahmefall vorliegt oder die beiden streitgegenständlichen Buchgrundstücke gesondert zu veranlagen gewesen wären, wie es das Verwaltungsgericht angenommen hat.
- 19 Ein solcher Fall liegt hier jedoch nicht vor. Vielmehr wurde, wie dargelegt, nach dem Inhalt des angefochtenen Bescheids nur eine Teilfläche eines einheitlichen Buchgrundstücks veranlagt. Dass der abgabenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b und Nr. 4 Buchst. c SächsKAG i. V. m. § 119 Abs. 1 und § 157 Abs. 1 Satz 2 AO) dabei beachtet und die veranlagte Teilfläche des Buchgrundstücks bestimmt genug bezeichnet wurde, ändert nichts am Verstoß gegen § 17 Abs. 1 Satz 1 SächsKAG.
- 20 Bestehen Grundstücke aus mehreren unterschiedlich genutzten Flurstücken, kann die unterschiedliche Vorteilssituation auch ohne Abweichung vom Buchgrundstücksbegriff erfasst werden. Dies gilt auch dann, wenn die Flurstücke nicht aneinander grenzen. So ist eine Teilflächenabgrenzung vorzunehmen, wenn Flurstücke eines Buchgrundstücks zum Teil im Innen- und zum Teil im Außenbereich liegen. Grenzen einzelne Flurstücke eines Buchgrundstücks nicht aneinander und sind sie unterschiedlich bebaubar, kann der unterschiedlichen Vorteilssituation durch entsprechende Satzungsregelungen Rechnung getragen werden. Satzungen sehen zwar üblicherweise vor, dass bei einem Grundstück, für das mehrere Nutzungsfaktoren in

Betracht kommen, der höchste maßgeblich ist. Das ist aber nicht zwingend. Der Satzungsgeber könnte auch bestimmen, dass jedenfalls bei Grundstücken, die aus nicht aneinander grenzenden Teilflächen bestehen, entweder für jede Teilfläche ein eigener Nutzungsfaktor oder für das Gesamtgrundstück ein gemittelter oder gewichteter Nutzungsfaktor zugrunde zu legen ist (SächsOVG, Urt. v. 31. März 2014 - 5 A 124/13 -, juris Rn. 46/47).

- 21 Dadurch bieten der Buchgrundstücksbegriff zusammen mit § 19 SächsKAG ausreichend und flexibel Raum für die notwendige Einzelfallgerechtigkeit. Denn der durch die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Einrichtung vermittelte wirtschaftliche Vorteil, der mit dem Anschlussbeitrag abgegolten wird (vgl. zum grundstücksbezogenen Vorteilsbegriff: SächsOVG, Beschl. v. 17. November 2011 - 5 A 301/09 -, juris Rn. 7; SächsOVG, Urt. v. 12. Juli 2007 - 5 B 565/05 -, juris Rn. 44), kann auf diese Weise anhand des satzungsmäßigen Beitragsmaßstabs (§ 18 SächsKAG) und ggf. einer Teilflächenabgrenzung konkret für jedes einzelne Buchgrundstück bemessen werden. Ein wie immer gearteter wirtschaftlicher Grundstücksbegriff würde hingegen an der Bemessung des wirtschaftlichen Vorteils als solcher nichts ändern, sondern diesen Vorteil nur auf diejenigen Teilflächen eines Buchgrundstücks beziehen, aufgrund derer der Vorteil dem gesamten Buchgrundstück zuteil wird, und sodann nur diese tatsächlich bevorteilten Teilflächen zu einem Beitrag veranlagen. Dies würde aber mit § 19 SächsKAG nicht in Einklang stehen, der eine Berücksichtigung der beschränkten Vorteilslage nur bei der Beitragsbemessung und nicht beim Beitragsgegenstand vorsieht.
- 22 Der Buchgrundstücksbegriff wirft mit Blick auf die seit 1. Januar 2014 geltende besondere Festsetzungsfrist für Erstbeiträge (§ 3a Abs. 3 SächsKAG) auch keine verjährungsrelevanten Probleme auf. Der Beginn dieser Frist lässt sich zwanglos an das Entstehen der Vorteilslage für das jeweilige Buchgrundstück anknüpfen.
- 23 Auch die Regelung des § 24 SächsKAG spricht dafür, dass Beiträge gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 SächsKAG für das gesamte Buchgrundstück zu erheben sind. Nach § 24 SächsKAG ruht der Beitrag als öffentliche Last auf dem Grundstück. Dies kann nur das Buchgrundstück sein, weil die öffentliche Last i. S. d. § 24 SächsKAG ein öffentlich-rechtlich begründetes Grundpfandrecht darstellt (vgl. SächsOVG, Urt. v.



30. September 2013 - 5 A 79/11 -, juris Rn. 27; Beschl. v. 16. November 2010 - 5 B 207/10 -, juris Rn. 9). Sie verpflichtet auch den nicht beitragspflichtigen Grundstückseigentümer wegen der Beitragsforderung die Zwangsvollstreckung in sein Grundstück zu dulden (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. d SächsKAG i. V. m. § 77 Abs. 2 Satz 1 AO). Eine solche Vollstreckung kann jedoch grundsätzlich nur in das Buchgrundstück als Ganzes, nicht aber in eine seiner Teilflächen erfolgen. Gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 3 SächsVwVG i. V. m. den §§ 322, 323 AO, die ihrerseits die §§ 864 bis 871 ZPO sowie das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) für anwendbar erklären, unterliegen der Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen ausschließlich Buchgrundstücke sowie die dort näher bezeichneten grundstücksgleichen Rechte und Gegenstände sowie deren (ideelle) Bruchteile, nicht jedoch reale Grundstücksteile. Letztere sind nach diesen Vorschriften nur Vollstreckungsgegenstand, wenn ein bereits mit einem Grundpfandrecht belastetes Buchgrundstück später gemäß § 890 BGB mit einem anderen Grundstück vereinigt oder einem anderen Grundstück zugeschrieben wird. Dann lastet das Grundpfandrecht weiter nur auf der bisherigen Grundstücksfläche (vgl. Stöber, ZVG, 19. Aufl. 2009, Einl. 11 ff., insbes. Einl. 11.8, m. w. N.).

- 24 Für die öffentliche Last gemäß § 24 SächsKAG gilt nichts anderes als für Grundpfandrechte i. S. d. §§ 1113 ff. BGB, die nur für Buchgrundstücke, nicht aber für deren Teilflächen bestellt werden können (BayVGH, Urt. v. 17. Mai 1996, NVwZ-RR 1997, 731, 731; OVG NRW, Urt. v. 15. November 1991, JurionRS 1991, 22532, Rn. 19; Eickmann in: MüKo, BGB, 4. Aufl. 2004, § 1113 Rn. 7/8). Für Grundpfandrechte i. S. d. §§ 1113 ff. BGB ergibt sich dies u. a. aus § 7 Abs. 1 GBO. Danach ist, wenn ein Grundstücksteil mit einem Recht belastet werden soll, diese Teilfläche zunächst abzuschreiben und als selbstständiges Grundstück im Grundbuch einzutragen. Nur bei Dienstbarkeiten (und früher Reallasten) ist gemäß § 7 Abs. 2 GBO die Abschreibung nicht zwingend, weil diese Rechte am Rechtsverkehr nicht in dem Maße teilnehmen, wie andere dingliche Rechte (vgl. OLG Köln, Beschl. v. 17. Februar 2012 - I-2 Wx 19/12, 2 Wx 19/12 -, juris Rn. 15 m. w. N.). Zwar ist die öffentliche Last gemäß § 24 SächsKAG als Grundpfandrecht im Grundbuch nicht eintragungsfähig (§ 54 GBO). Sie begründet aber ebenso wie Grundpfandrechte i. S. d. §§ 1113 ff. BGB die Pflicht des Eigentümers, die Zwangsvollstreckung in sein Buchgrundstück zu dulden (vgl. zur Grundschrift: BGH, Urt. v. 16. Juli 2010 - V ZR

215/09 -, juris Rn. 20). So wie Grundpfandrechte i. S. d. §§ 1113 ff. BGB nur für Buchgrundstücke bestellt werden können, kann deshalb die öffentliche Last gemäß § 24 SächsKAG nur für Buchgrundstücke entstehen.

25 Dadurch, dass die öffentliche Last auf dem gesamten Buchgrundstück ruht, reicht die Sicherung der Beitragsforderung nicht weiter als der dem Grundstück durch die öffentliche Einrichtung vermittelte Vorteil. Der gemäß § 18 SächsKAG zu bemessende Vorteil ist kein anlagenbezogener, sondern ein wirtschaftlicher Vorteil, der seinen Ausdruck vor allem in der durch die Anschlussmöglichkeit bewirkten Wertsteigerung des jeweiligen Grundstücks findet (SächsOVG, Urt. v. 12. Juli 2007 - 5 B 565/05 -, juris Rn. 44). Deshalb kommt selbst die nur für eine Teilfläche eines Buchgrundstücks bestehende Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Einrichtung dem Wert des gesamten Buchgrundstücks zugute.

26 Durch die Erstreckung der öffentlichen Last auf das gesamte Buchgrundstück sind auch bei Grundstücken, die aus mehreren nicht aneinander grenzenden Flurstücken bestehen, keine praktischen Probleme und Unklarheiten im Rechtsverkehr zu erwarten. Im Rechtsverkehr ist es geboten und den Beteiligten zumutbar, sich u. a. durch Einsicht in das Grundbuch und die Einholung behördlicher Auskünfte die nötigen Informationen über die jeweils betroffenen Grundstücksflächen zu verschaffen.

27 Die Verkehrsfähigkeit von nicht an die öffentliche Einrichtung anschließbaren Grundstücksteilflächen mag zwar durch die Erstreckung der öffentlichen Last auch auf diese beeinträchtigt sein, weil solche Teilflächen bei ihrer Veräußerung und Eintragung als selbstständige Buchgrundstücke weiterhin entsprechend § 1132 BGB für die volle Beitragsforderung haften (vgl. zur Anwendbarkeit des § 1132 BGB infolge der Teilung eines belasteten Grundstücks: F. Wenzel in: Erman, BGB, 13. Aufl. 2011, § 1132 Rn. 6; infolge wirtschaftlicher Einheit zweier Grundstücke bei Anschlussbeiträgen: OVG NRW, Beschl. v. 18. Juli 1997, JurionRS 1997, 25207, Rn. 11; bei Erschließungsbeiträgen: BVerwG, Urt. v. 27. Februar 1976 - IV C 24.74 -, juris Rn. 12; zusammenfassend: Driehaus, in: ders., Kommunalabgabenrecht, Stand: März 2011, § 8 Rn. 188). Dies ist jedoch Folge sachenrechtlicher Normen des

Bürgerlichen Gesetzbuches und gilt gleichermaßen für Grundpfandrechte i. S. d. §§ 1113 ff. BGB.

28 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

29 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil kein Fall des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

### **Rechtmittelbelehrung**

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr, die elektronische Aktenführung, die elektronischen Register und das maschinelle Grundbuch in Sachsen (Sächsische E-Justizverordnung - SächsEJustizVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2014 (SächsGVBl. S. 291) in der jeweils geltenden Fassung einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Sächsischen E-Justizverordnung einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der der Beschluss abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

In Angelegenheiten, die ein gegenwärtiges oder früheres Beamten-, Richter-, Wehrpflicht-, Wehrdienst- oder Zivildienstverhältnis oder die Entstehung eines solchen Verhältnisses betreffen, in Personalvertretungsangelegenheiten und in Angelegenheiten, die in einem Zusammenhang mit einem gegenwärtigen oder früheren Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern im Sinne des § 5 des Arbeitsgerichtsgesetzes stehen, einschließlich Prüfungsangelegenheiten, sind auch

Gewerkschaften und Vereinigungen von Arbeitgebern sowie Zusammenschlüsse solcher Verbände für ihre Mitglieder oder für andere Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder vertretungsbefugt. Vertretungsbefugt sind auch juristische Personen, deren Anteile sämtlich im wirtschaftlichen Eigentum einer dieser Organisationen stehen, wenn die juristische Person ausschließlich die Rechtsberatung und Prozessvertretung dieser Organisation und ihrer Mitglieder oder anderer Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder entsprechend deren Satzung durchführt, und wenn die Organisation für die Tätigkeit der Bevollmächtigten haftet. Diese Bevollmächtigten müssen durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:  
Raden

Dehoust

Tischer

### **Beschluss vom 16. Juli 2014**

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird gemäß § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1 sowie § 52 Abs. 3 GKG auf

**6.506,70 €**

festgesetzt.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:  
Raden

Dehoust

Tischer

*Ausgefertigt:  
Bautzen, den  
Sächsisches Oberverwaltungsgericht*