§ 5 Beitragsmaßstab

(1) Der Beitrag wird nach der Grundstücksfläche und der zulässigen Geschossfläche berechnet.

In unbeplanten Gebieten wird die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von ...m herangezogen.

Bei mehrfach erschlossenen Grundstücken ist die Begrenzung auf alle Seiten, zu denen das Grundstück die Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Entwässerungseinrichtung hat, zu beziehen; nicht herangezogen wird in diesen Fällen die Fläche, die außerhalb aller Tiefenbegrenzungslinien liegt. Reichen die Bebauung bzw. die gewerbliche Nutzung über die Begrenzung nach Satz 2 hinaus oder näher als ...(10) m an diese Begrenzung heran, so ist die Begrenzung ...(10) m hinter dem Ende der Bebauung bzw. der gewerblichen Nutzung anzusetzen.

(2) Die zulässige Geschossfläche bestimmt sich, wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, nach dessen Festsetzungen.

Ist darin eine Geschossflächenzahl (§ 20 Baunutzungsverordnung – BauNVO) festgelegt, so errechnet sich die Geschossfläche für die Grundstücke durch Vervielfachung der jeweiligen Grundstücksfläche mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl.

Ist im Bebauungsplan eine Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) festgesetzt, so ergibt sich die Geschossfläche aus der Vervielfachung der jeweiligen Grundstücksfläche mit der Baumassenzahl, geteilt durch …(3,5).

Ist im Einzelfall nur eine geringere Geschossfläche zulässig, so ist diese maßgebend.

Ist jedoch im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld eine größere Geschossfläche vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

(3) Wenn für das Grundstück die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen ist, ist die zulässige Geschossfläche nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln. Abs. 2 Sätze 4 und 5 gelten entsprechend.

(4) Die zulässige Geschossfläche ist zu ermitteln nach der für vergleichbare Baugebiete in der Gemeinde festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ), wenn

a) in einem aufgestellten Bebauungsplan das zulässige Maß der Nutzung nicht festgesetzt ist oder

b) sich aus einem in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan die zulässige Geschossfläche nicht hinreichend sicher entnehmen lässt oder

c) in einem in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan das zulässige Maß der Nutzung nicht festgesetzt werden soll oder

d) ein Bebauungsplan weder in Aufstellung begriffen noch vorhanden ist.

Abs. 2 Sätze 4 und 5 gelten entsprechend.

(5) Fehlt es an vergleichbaren Baugebieten, ergibt sich die zulässige Geschossfläche aus der durchschnittlichen Geschossflächenzahl, die nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 17 und § 20 BauNVO aus der in der Umgebung vorhandenen Bebauung ermittelt wird. Abs. 2 Sätze 4 und 5 gelten entsprechend.

(6) Bei Grundstücken, für die eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig ist, wird als zulässige Geschossfläche ein Viertel der Grundstücksfläche in Ansatz gebracht. Grundstücke, bei denen die zulässige Bebauung im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung nur untergeordnete Bedeutung hat, gelten als gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke im Sinn des Satzes 1.

(7) Die Geschossfläche der auf dem heranzuziehenden Grundstück vorhandenen Gebäude oder selbstständigen Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Schmutzwasserableitung auslösen oder die nicht angeschlossen werden dürfen, wird von der für das

Grundstück ermittelten zulässigen Geschossfläche abgezogen und der Beitragsberechnung nicht zugrunde gelegt.

Das gilt nicht für Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile, die tatsächlich an die Schmutzwasserableitung angeschlossen sind oder die bei der Berechnung der auf dem Grundstück zulässigen Geschossfläche ohnehin unberücksichtigt bleiben (vgl. § 20 Abs. 4, 2. Alt., § 21a Abs. 4 BauNVO).

Geschossflächen sind insoweit abzuziehen, als sie auf die zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) anzurechnen sind.

(8) Bei bebauten Grundstücken im Außenbereich gilt als zulässige Geschossfläche die Geschossfläche der vorhandenen Bebauung.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Kellergeschosse werden mit der vollen Fläche herangezogen. Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind. Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Schmutzwasserableitung auslösen oder die nicht angeschlossen werden dürfen, werden nicht herangezogen; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich an die Schmutzwasserableitung angeschlossen sind.

Balkone, Loggien und Terrassen bleiben außer Ansatz, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie herausragen.

(9) Ein zusätzlicher Beitrag entsteht mit der nachträglichen Änderung der für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände, soweit sich dadurch der Vorteil erhöht.

Eine Beitragspflicht entsteht insbesondere

– im Falle der Vergrößerung eines Grundstücks für die zusätzlichen Flächen, soweit für diese bisher noch keine Beiträge geleistet wurden,

– wenn sich die zulässige Geschossfläche durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes oder durch Erlass oder Änderung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB oder durch die konkrete Bebauung auf dem Grundstück später vergrößert, für die zusätzlichen Flächen,

– wenn sich durch eine nachträgliche Bebauung des Grundstücks im Rahmen der Anwendung des Abs. 1 Sätze 2 bis 4 die der Beitragsberechnung zugrunde zu legende Grundstücksfläche vergrößert,

– im Falle der Nutzungsänderung eines bisher beitragsfreien Gebäudes im Sinn des § 5 Abs. 7, wenn infolge der Nutzungsänderung die Voraussetzungen für die Beitragsfreiheit entfallen,

– für Außenbereichsgrundstücke (Abs. 8), wenn sich die der Beitragsberechnung zugrunde gelegte Geschossfläche im Sinn von Abs. 8 später vergrößert oder sonstige Veränderungen vorgenommen werden, die nach Abs. 8 für die Beitragsbemessung von Bedeutung sind, oder

– im Falle einer nachträglichen Bebauung für ein Grundstück, für das ein Herstellungsbeitrag, jedoch weder eine Kostenerstattung noch ein Beitragsanteil für den Grundstücksanschluss im öffentlichen Straßengrund geleistet worden ist und ein zusätzlicher Beitrag hierfür in § 6 vorgesehen ist.

Anmerkungen:

1. Zu Abs. 1:

Abs. 1 bis 7 gelten nur im beplanten Bereich und in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen.

a) Nach der Rechtsprechung eignet sich der Beitragsmaßstab „Grundstücksfläche – zulässige Geschossfläche“ gut für die Bemessung des Vorteils, der dem Grundstück aus der Möglichkeit der Inanspruchnahme der Entwässerungseinrichtung zukommt, da er auf die höchstmögliche (bauliche) Ausnutzung des Anwesens abstellt (vgl. BayVGH, Urteil vom 8. April 1983 Az.: 23 B 81 A.342, BayVBl 1984, 341; BayVGH, Urteil vom 21. März 2000 Az.: 23 B 99.2128).

Er ist allerdings nur für ein Satzungsgebiet zu empfehlen, für das (überwiegend) qualifizierte Bebauungspläne im Sinn des § 30 Abs. 1 BauGB vorliegen (vgl. oben Anmerkung 1 Buchst. a zu Alternative 1 zu § 5).
Grundstücksfläche ist auch hier die gesamte Fläche, die nach § 2 Abs. 1 EWS eine wirtschaftliche Einheit bildet.

b) Zu Abs. 1 Sätze 2 bis 4 „Tiefenbegrenzungsregelung“:
Nach der Rechtsprechung des BayVGH zur Bestimmung des Art. 5 Abs. 2 Satz 5 KAG 1999, jetzt Art. 5 Abs. 2 Satz 6 KAG, ist die Aufnahme einer Flächenbegrenzungsregelung auch beim Beitragsmaßstab „Grundstücksfläche – zulässige Geschossfläche“ erforderlich.
Der BayVGH führt in seinem Urteil vom 18. September 2003 Az.: 23 BV 03.1503 dazu aus: „In Abweichung von der Gesetzesnovelle vom 24. Dezember 1993 (GVBl S. 1063), die in Art. 5 Abs. 2 Satz 4 KAG zwingend den Erlass einer Flächenbegrenzungsregelung dergestalt gebot, dass eine Begrenzung der beitragspflichtigen Grundstücksfläche auf ein bestimmtes Vielfaches der beitragspflichtigen Geschossfläche vorzunehmen ist, hält der Gesetzgeber nach dem neu gefassten Wortlaut des Art. 5 Abs. 2 Satz 5 KAG zum 1. Januar 1999 zwar an der Verpflichtung zur Begrenzung der beitragspflichtigen Grundstücksfläche fest. Jedoch bleibt es nach dem nunmehrigen Gesetzestext den Kommunen überlassen, in welcher Art und Weise sie ihrer Flächenbegrenzungspflicht nachkommen. Das kann in Form von Flächen- als auch von Tiefenbegrenzungen oder beidem nebeneinander geschehen. Das Kommunalabgaben-Änderungsgesetz 1998 eröffnet einen solchen erweiterten Spielraum.“
Daraus ergibt sich, dass nach Ansicht der Rechtsprechung die Tiefenbegrenzung eine Flächenbegrenzung im Sinn der Regelung des Art. 5 Abs. 2 Satz 5 KAG 1999 (bzw. jetzt Art. 5 Abs. 2 Satz 6 KAG) darstellt.
Folglich gebietet Art. 5 Abs. 2 Satz 5 KAG 1999, jetzt Art. 5 Abs. 2 Satz 6 KAG, in Beitragssatzungen mit dem Beitragsmaßstab „Grundstücksfläche – zulässige Geschossfläche“ für übergroße Grundstücke in unbeplanten Gebieten eine Begrenzung der beitragspflichtigen Grundstücksfläche in Form einer Tiefenbegrenzung vorzusehen (vgl. BayVGH, Beschluss vom 22. August 2006 Az.: 23 CS 06.1879).
Entsprechend ist nun ein Vorschlag für eine Tiefenbegrenzungsregelung in das Satzungsmuster aufgenommen worden. Beitrags- und Gebührensatzungen mit dem Maßstab „Grundstücksfläche – zulässige Geschossfläche“, die nach dem 31. Dezember 1998 erlassen worden sind, müssen mit einer solchen Bestimmung versehen sein.
Die Tiefenbegrenzung muss sich an der ortsüblichen Tiefe der baulichen Nutzung in unbeplanten Gebieten orientieren (vgl. BayVGH, Urteil vom 26. Februar 1998 Az.: 6 B 94.3817, GK 193/1998). Die satzungsmäßige Grundstückstiefenbegrenzung ist grundsätzlich von der Erschließungsstraße her zu bestimmen. Das gilt selbst dann, wenn die Versorgungsleitung das Grundstück an einer anderen Seite erreicht (vgl. BayVGH, Urteil vom 26. Juli 1994 Az.: 23 B 93.813, GK 39/1995).
Ausgangspunkt für die Bestimmung der beitragspflichtigen Geschossfläche bleibt aber die gesamte Grundstücksfläche, d.h. die bauplanungsrechtliche Lage ist hier weiter maßgeblich.

2. Zu Abs. 2:
Ist in einem qualifizierten Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl, sondern eine Grundflächenzahl kombiniert mit der Wandhöhe festgelegt, so kann die Geschossfläche aus der Baumasse ermittelt werden. Zu diesem Zweck wird die Baumasse in m³ durch eine Zahl dividiert, die der überschlägig ermittelten durchschnittlichen Geschosshöhe der betroffenen Gebäude entspricht, sofern das Gebäude diese Geschosshöhe übersteigt. Ist die Baumasse ebenfalls nicht bekannt, kann an deren Stelle auch die Kubikmetermasse herangezogen werden. Diese kann beispielsweise nach DIN 277 berechnet werden (vgl. BayVGH, Beschluss vom 28. November 2005 Az.: 23 CS 05.1804). Es wird empfohlen, in solchen Fällen eine entsprechende Regelung in die Satzung aufzunehmen.

3. Zu Abs. 7:
Die neu in die Mustersatzung aufgenommenen Bestimmungen setzen die mit Gesetz zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 25. Juli 2002 in das KAG aufgenommene Vorschrift des Art. 5 Abs. 2 Satz 5 KAG 2002 um.
Zu dieser Vorschrift wird auf die Vollzugshinweise anlässlich der Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 25. Juli 2002 (siehe Nr. 3 der Bekanntmachung des Staatsministeriums

des Innern vom 15. September 2003, AllMBl S. 803), und auf die Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 26. Juli 1994 (AllMBl S. 655) Bezug genommen.
Eine Erstattungsregelung wurde im Hinblick auf die Rechtsprechung des BayVGH vom 8. März 2006 (Az.: 23 B 05.2340) nicht in die Mustersatzung aufgenommen. Im Einzelfall kann es aber geboten sein, einen Ausgleich außerhalb der Satzung im Rahmen der hierfür gesetzlich vorgesehenen Billigkeitsvorschriften (Art. 13 Abs. 1 Nr. 5a KAG in Verbindung mit § 227 AO) vorzunehmen.

4. Zu Abs. 8:
Die Beitragspflicht für ein Außenbereichsgrundstück entsteht erst mit der Benutzbarkeit des genehmigten Bauvorhabens (vgl. Anmerkung 3 zu § 2). Die zulässige Geschossfläche ist die Geschossfläche der rechtlich gesicherten Bebauung. Zur Bestimmung der der Beitragsberechnung zugrunde zu legenden Grundstücksfläche vgl. Anmerkung 1 Buchst. a zu Alternative 1 zu § 5.
Hinsichtlich § 5 Abs. 8 Satz 5, Gebäude oder Gebäudeteile ohne Bedarf nach Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung bzw. Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht angeschlossen werden dürfen, vgl. Anmerkung 2 Buchst. b zu Alternative 1 zu § 5.

5. Zu Abs. 9:
Vgl. Anmerkung 4 zu Alternative 1 zu § 5. Ist für ein Grundstück bereits eine Beitragspflicht entstanden, so löst die spätere Teilung des Grundstücks für sich alleine keine weitere Beitragspflicht aus (vgl. BayVGH, Beschluss vom 9. Dezember 1988 Az.: 23 B 88.01557).