

§ 5 Beitragsmaßstab

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

Die beitragspflichtige Grundstücksfläche wird bei Grundstücken von mindestens ...m² Fläche (übergroße Grundstücke) in unbeplanten Gebieten bei bebauten Grundstücken auf das ...-fache der beitragspflichtigen Geschossfläche, mindestens jedoch ...m², bei unbebauten Grundstücken auf ...m² begrenzt.

(2) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Keller 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 hinausragen.

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

(4) 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,
- im Falle der Geschossflächenvergrößerung für die zusätzlich geschaffenen Geschossflächen sowie im Falle des Abs. 1 Satz 2 für die sich aus ihrer Vervielfachung errechnende zusätzliche Grundstücksfläche,
- im Falle der Nutzungsänderung eines bisher beitragsfreien Gebäudes oder Gebäudeteils im Sinn des § 5 Abs. 2 Satz 4, soweit infolge der Nutzungsänderung die Voraussetzungen für die Beitragsfreiheit entfallen.

(5) Wird ein unbebautes Grundstück, für das ein Beitrag nach Abs. 3 festgesetzt worden ist, später bebaut, so wird der Beitrag nach Abzug der nach Abs. 3 berücksichtigten Geschossflächen und den nach Abs. 1 Satz 2 begrenzten Grundstücksflächen neu berechnet. Dieser Betrag ist nachzuentrichten.

Ergibt die Gegenüberstellung ein Weniger an Geschossflächen, so ist für die Berechnung des Erstattungsbetrages auf den Beitragssatz abzustellen, nach dem der ursprüngliche Beitrag entrichtet wurde.

(6) Bei einem Grundstück, für das ein Herstellungsbeitrag, jedoch weder eine Kostenerstattung noch ein Beitragsanteil für den Grundstücksanschluss im öffentlichen Straßengrund geleistet worden ist, wird für die bereits veranlagten Grundstücks- und Geschossflächen ein zusätzlicher Beitrag entsprechend der in § 6 bestimmten Abstufung erhoben.

Anmerkungen:

1. Zu Abs. 1:

- a) Der Beitragsmaßstab „Grundstücksfläche – tatsächliche Geschossfläche“ im Unterschied zum Beitragsmaßstab „Grundstücksfläche – zulässige Geschossfläche“ empfiehlt sich, wenn für das Satzungsgebiet keine qualifizierten Bebauungspläne im Sinn des § 30 Abs. 1 BauGB vorliegen bzw.

solche nur für Teilgebiete vorhanden sind. Grund dafür ist, dass sich in unbeplanten Gebieten die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche als schwierig erweisen kann.

Der Beitragsmaßstab „Grundstücksfläche – tatsächliche Geschossfläche“ ist nach der ständigen Rechtsprechung des BayVGh zur sachgerechten Abgeltung des aus der Anschlussmöglichkeit erwachsenden Vorteils geeignet, weil bereits Art. 5 Abs. 2a KAG für Fälle nachträglicher Grundstücks- und Geschossflächenvergrößerungen eine Beitragsnacherhebung vorsieht (BayVGh, Urteil vom 16. März 2005 Az.: 23 BV 04.2295; vgl. auch Anmerkung 4).

Grundstücksfläche ist die gesamte Fläche, die nach § 2 Abs. 1 EWS eine wirtschaftliche Einheit bildet. Bei Außenbereichsgrundstücken, die grundsätzlich als nicht bebaubar gelten, ist die Grundstücksfläche anzusetzen, die der vorhandenen Bebauung als Umgriffsfläche zuzuordnen ist. Die Gemeinde hat bei der Bestimmung des Umgriffs einen Beurteilungsspielraum (vgl. z.B. BayVGh, Urteil vom 26. Oktober 1994 Az.: 23 B 93.2262, GK 95/1995, Nr. 2; Beschluss vom 22. August 2006 Az.: 23 ZB 06.1544).

b) Die Aufnahme einer Flächenbegrenzungsregelung (Abs. 1 Satz 2) ist nach Art. 5 Abs. 2 Satz 6 KAG erforderlich: Danach ist für übergroße Grundstücke in unbeplanten Gebieten in der Beitragssatzung für leitungsgebundene Einrichtungen eine Begrenzung der beitragspflichtigen Grundstücksfläche vorzunehmen.

Eine satzungsmäßige Flächenbegrenzung auf eine bestimmte Quadratmeterzahl („starre Flächenbegrenzung“) ist mit dem beitragsrechtlichen Vorteilsprinzip nicht vereinbar und damit unzulässig (vgl. BayVGh, Urteil vom 2. Juni 1995 Az.: 23 B 92.3423, GK 255/1996).

Die im Muster gewählte flexible Flächenbegrenzung war bereits durch Gesetz vom 24. Dezember 1993 (GVBl S. 1063) in Art. 5 Abs. 2 Satz 4 KAG 1994 vorgeschrieben. Die folgenden Gesetzesänderungen, die u. a. die Vorschrift über die Flächenbegrenzung bei übergroßen Grundstücken auch an die Erweiterung der Beitragsmaßstäbe anpassen sollten (Gesetz zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 9. Juni 1998, GVBl S. 293), haben an der Zulässigkeit der flexiblen Flächenbegrenzung nichts geändert (vgl. Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 30. Mai 2000, AllMBI S. 415).

Eine andere ebenfalls zulässige Möglichkeit der Begrenzung der beitragspflichtigen Grundstücksfläche ist die Tiefenbegrenzung (siehe Alternative 2 zu § 5, § 5 Abs. 1 Sätze 2 bis 4 und Anmerkung 1 Buchst. b dazu).

Ab welcher Größe ein übergroßes Grundstück im Sinn des Art. 5 Abs. 2 Satz 6 KAG anzunehmen ist, hat die Gemeinde unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse in der Satzung zu bestimmen (vgl. BayVGh, Beschluss vom 5. Oktober 1990 Az.: 23 CS 90.1687, LSKAG Nr. 5.6.7/71). Es ist zu beachten, dass sich die ermittelte Grundstücksgröße für ein übergroßes Grundstück (§ 5 Abs. 1 Satz 2, 1. Halbsatz) und den Mindestansätzen im 2. und 3. Halbsatz entsprechen.

Die Flächenbegrenzungsregelung gilt auch für übergroße unbebaute Grundstücke. Der BayVGh hat mit Beschluss vom 22. August 2006 Az.: 23 CS 06.1903 entschieden, dass bei einem unbebauten Grundstück für die Berechnung der fiktiven Geschossfläche die Mindestfläche heranzuziehen ist. Dies soll mit der Neuformulierung in § 5 Abs. 1 Satz 2 zum Ausdruck gebracht werden.

2. Zu Abs. 2:

a) Neben der Grundstücksfläche dient die Geschossfläche der vorhandenen Gebäude als Bemessungsgrundlage für den Beitrag. Ein Gebäude ist als vorhanden anzusehen, wenn es fertig gestellt ist, so dass die bestimmungsgemäße Nutzung möglich ist. Für Wohngebäude ist auf den Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit abzustellen (BayVGh, Urteil vom 29. August 1994 Az.: 23 B 91.544).

b) Abs. 2 Satz 4 setzt die Vorschrift des Art. 5 Abs. 2 Satz 4 KAG um. Zu dieser Regelung wird auf die Hinweise zum Vollzug des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 24. Dezember 1993, Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 26. Juli 1994 (AllMBI S. 655), Bezug genommen.

3. Zu Abs. 3, 5:

a) In Abs. 3 ist die Veranlagung gewerblich genutzter oder nutzbarer sowie sonstiger nicht bebauter Grundstücke geregelt. Grundstücke, bei denen die zulässige oder für die Beitragsbemessung maßgebliche vorhandene Bebauung im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung untergeordnete Bedeutung hat, sind ausschließlich gewerblich genutzten oder nutzbaren Grundstücken gleichgestellt. §

5 Abs. 4 a. F. ist sprachlich in Abs. 3 eingearbeitet. Eine Alternative, wonach die anzusetzende Geschossfläche nach der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung zu ermitteln ist, wäre weiterhin rechtlich zulässig, wird aber aus Praktikabilitätsgründen nicht mehr zur Anwendung empfohlen.

Wenn die Grundstücke nachträglich, d.h. nach der Veranlagung, bebaut werden, ist der Beitrag entsprechend Abs. 5 neu zu berechnen (vgl. auch Art. 5 Abs. 2a KAG und Anmerkung 1 Buchst. a). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch ein Grundstück, das nur untergeordnet etwa mit Gebäuden im Sinn des Art. 5 Abs. 2 Satz 4 KAG bebaut ist, als bebautes Grundstück betrachtet werden muss und deshalb nicht mit der fiktiven Geschossfläche nach Abs. 3 veranlagt werden darf. Ein ausschließlich mit Gebäuden im Sinn des Art. 5 Abs. 2 Satz 4 KAG bebautes Anwesen ist also nur zum Grundstücksflächenbeitrag heranzuziehen (st. Rspr.).

b) Hinsichtlich der Heranziehung von unbebauten Grundstücken ist auch auf Art. 5 Abs. 2 Satz 3 KAG hinzuweisen: Danach kann in der Beitragssatzung bestimmt werden, dass Grundstücke bis zu ihrer Bebauung oder gewerblichen Nutzung nur mit dem auf die Grundstücksfläche entfallenden Beitrag herangezogen werden. Dann ist eine Regelung im Sinn des Abs. 5 entbehrlich.

4. Zu Abs. 4:

Seit der gesetzlichen Normierung eines Nacherhebungstatbestandes in Art. 5 Abs. 2a KAG in der Fassung vom 1. Januar 1994 sind keine gesonderten Satzungsregelungen mehr erforderlich, aber aus Gründen der Rechtssicherheit und Transparenz dem Bürger gegenüber zu empfehlen.

5. Zu Abs. 5:

Es werden die Geschossflächen und – bezogen und begrenzt auf die Fälle von Flächenbegrenzungen nach Abs. 1 Satz 2 – die Grundstücksflächen saldiert. Im Fall einer Differenz müssen entweder Geschoss- und Grundstücksflächenbeiträge nachentrichtet oder Geschossflächenbeiträge zurückerstattet werden. Die bisherige Formulierung einer Gegenüberstellung von „Beträgen“ wird aufgegeben.

Es wird auch nicht mehr empfohlen, eine Verzinsung von Erstattungsbeträgen in der Satzung vorzusehen.

6. Zu Abs. 6:

Zur Nacherhebung von Grundstücksanschlusskosten siehe Nitsche/Baumann/Peters, Satzungen zur Abwasserbeseitigung, Erl. 16 zu Nr. 10.01 sowie Wuttig/Hürholz/Thimet/Nöth, Gemeindliches Satzungsrecht, Teil IV Frage 16. Ein diesbezüglicher Nacherhebungstatbestand wird vorgeschlagen für die Gemeinden, die die Grundstücksanschlüsse im öffentlichen Straßengrund bewirtschaften und die die Herstellung solcher Grundstücksanschlüsse nicht ausschließlich über Gebühren finanzieren wollen. Er ist zu verbinden mit einer Beitragsabstufung (etwa in § 6 Abs. 3 und 4).