

Titel:

Nachveranlagung zu einem Herstellungsbeitrag für die Entwässerungseinrichtung

Normenkette:

BayKAG Art. 2 Abs. 1, Art. 5 Abs. 1 S. 1, Abs. 2a

Leitsätze:

1. Die Nacherhebung eines Herstellungsbeitrags für ein Grundstück, für das bereits ein Herstellungsbeitrag erhoben wurde, ist grundsätzlich zulässig. Sie verstößt insbesondere nicht gegen den Grundsatz der Einmaligkeit der Beitragserhebung. Dieser schließt nicht aus, dass Beiträge für zusätzliche Vorteile, die das Grundstück aus der leitungsgebundenen Einrichtung zieht, nacherhoben werden können und müssen. Eine Nacherhebung für einen bisher nicht veranlagten Vorteil wird im Regelfall durch eine Veränderung am Grundstück als einen nur vom Grundstückseigentümer beeinflussbaren Faktor ausgelöst. (Rn. 26)

(redaktioneller Leitsatz)

2. Dachgeschossflächen stellen auch dann beitragsrechtlich relevante Gebäudeflächen dar, wenn sie die baulichen Voraussetzungen für Vollgeschosse oder für Aufenthaltsräume nicht erfüllen. Eine Satzungsbestimmung „soweit sie ausgebaut sind“ bedeutet, dass die nicht zugänglichen, abgemauerten Dachschrägen bei der Beitragsbemessung außer Ansatz zu bleiben haben. (vgl. VGH München BeckRS 2005, 29084). (Rn. 41) (redaktioneller Leitsatz)

3. Flächenbegrenzungsregelungen finden auf Außenbereichsgrundstücke keine Anwendung. Vielmehr werden sie nur im Umfang ihrer tatsächlichen Bebauung und eines angemessenen Umgriffs als bebaubar angesehen und entsprechend zu einem Beitrag herangezogen. (Rn. 50) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nacherhebung eines Herstellungsbeitrags, angemessener Umgriff zur Bebauung eines teils im Außenbereich gelegenen Grundstücks, Flächenbegrenzung für eine im Geltungsbereich einer Einbeziehungssatzung liegenden, Innenbereichsfläche, Paddocks und ausgebautes Dachgeschoss, Beitrag, Herstellungsbeitrag, Nacherhebung, Entwässerungseinrichtung, Beitragsmaßstab, Geschossfläche, Umgriff, Außenbereichsfläche

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 11.05.2023 – 20 ZB 22.2433

Tatbestand

1

Die Beteiligten streiten um die Nachveranlagung zu einem Herstellungsbeitrag für die Entwässerungseinrichtung durch den Bescheid der Beklagten vom 14.08.2019.

2

Das ursprünglich 5.013 m² große Grundstück Fl.-Nr. ... der Gemarkung ..., für das der Herstellungsbeitrag nacherhoben wird, befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils ... der Gemeinde ..., die der Verwaltungsgemeinschaft ... angehört und im Landkreis ... liegt. Nach der Satzung der Gemeinde ... vom 30.08.1993 über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist der westliche, ca. 3.600 m² umfassende Teil des Grundstücks in den Innenbereich einbezogen. Das Anwesen wurde vormals landwirtschaftlich genutzt und war mit einem Wohnhaus und in Verlängerung einem Stall-/Scheunengebäude bebaut, das sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in Ost-West-Ausrichtung erstreckte und innerhalb der Grenzen der Einbeziehungssatzung lag.

3

Mit (erstmaligem) bestandskräftigem Vorausleistungsbeitragsbescheid vom 27.08.2002 machte die Beklagte gegenüber dem damaligen Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. ... einen Vorausleistungsbetrag von 4.985,75 EUR zzgl. 7% MwSt geltend. Dabei wurde eine beitragspflichtige Grundstücksfläche von 1.902,96 m² (634,32 m² x 3) sowie eine vorhandene Geschossfläche von 634,32 m² zugrunde gelegt. Aus

dem Aufmaßblatt ergibt sich, dass für das Wohnhaus 442,62 m² und für den „ehem. Stall“ (= „Nebengebäude mit WA“) 191,70 m² Geschossfläche angesetzt wurden.

4

Mit (erstmaligem) bestandskräftigem Herstellungsbeitragsbescheid vom 25.02.2005 setzte die Beklagte gegenüber dem damaligen Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. ... einen Herstellungsbeitrag in Höhe von insgesamt 10.656,58 EUR zzgl. 7% MwSt. fest. Abzüglich des Vorausleistungsbetrag verblieb ein zu zahlender Herstellungsbeitrag von 5.670,83 EUR. Die Ansätze der beitragspflichtigen Grundstücks- und Geschossfläche entsprachen denen des Vorausleistungsbeitragsbescheids.

5

Die Klägerin hat das Anwesen im Jahr 2014 erworben. Sie hält dort nach eigenen Angaben aktuell zwölf Pferde zu privaten Zwecken und hat zwei Pferdeboxen vermietet.

6

Mit Bescheid vom 24.06.2015 (Az. ...) erteilte ihr das Landratsamt ... eine Baugenehmigung für den Neubau einer südlich des Wohnhauses gelegenen Lager- und Maschinenhalle mit einer Grundfläche von 16,00 x 34,00 m (544 m²).

7

Im Juli 2016 wurde das Landratsamt ... auf Geländeauffüllungen und ungenehmigte Umbaumaßnahmen auf dem Grundstück Fl.-Nr. ... aufmerksam gemacht. Eine daraufhin am 27.07.2016 vorgenommene Ortseinsicht ergab u.a., dass beim Wohnhaus mit angebautem Stall eine neue Dacheindeckung aufgebracht wurde und auf der Südseite vier freistehende Satteldachgauben neu errichtet wurden. Der Scheunenbereich wurde umgebaut und mehrere Pferdeboxen eingebaut. Östlich des Scheunengebäudes wurde eine bestehende Überdachung zurückgebaut und durch ein massives Nebengebäude ersetzt sowie südöstlich ein Garagengebäude mit begrüntem Flachdach angebaut. Die Fundamente für die bereits genehmigte Mehrzweckhalle südlich des Wohnhauses waren geschalt.

8

Nach Aktenlage hat die Klägerin für folgende Baumaßnahmen auf dem Grundstück Fl.-Nr. ... Bauanträge gestellt, die bisher vom Landratsamt ... nicht verbeschieden worden sind:

- Bauantrag vom März 2016 für den „Neubau eines Lager- und Kellerraumes“ als östlicher Anbau an das Bestandsgebäude (Az. ...),
- Bauantrag vom März 2017 für den „Dachgeschossausbau mit Aufbau von vier Gauben, teilweiser Ausbau der bestehenden Scheune, Umbau des bestehenden Schweinestalls in einen Pferdestall sowie Anbau eines Holzbalkons“ (Az. ...*),
- Tekturplan und Nutzungsänderungsantrag vom März 2017 betreffend die Umnutzung der bestehenden Lager- und Maschinenhalle in eine Reithalle mit vier Pferdeboxen; mit überdachter Miste und Geländeauffüllungen (Az. ...*).

9

Im Jahr 2018 wurde das Grundstück Fl.-Nr. ... mit Teilen der nördlich angrenzenden Grundstücke ... und ... verschmolzen und wuchs so auf eine Grundstücksfläche von 5.233 m² an.

10

Zwischenzeitlich wurden auf dem Dach des in östlicher Verlängerung des Stallgebäudes errichteten Nebengebäudes und auf dem Dach des angrenzenden Garagengebäudes eine Schotterschicht und (teils) Ridcon-Platten aufgebracht. Dieser Bereich wird als Geh- und Fahrweg genutzt. Auf der westlichen Grundstücksfläche und ebenso auf der östlichen außerhalb der Einbeziehungssatzung gelegenen Fläche wurden jeweils Paddocks mit überdachtem Unterstand angelegt. Die Maschinenhalle wird als Reithalle mit vier Pferdeboxen genutzt.

11

Mit Bescheid vom 14.08.2019, der am selben Tag zur Post gegeben wurde, zog die Beklagte die Klägerin zu einem Herstellungsbeitrag für ihre Entwässerungseinrichtung in Höhe von 6.112,40 EUR heran. Dem lag eine beitragspflichtige Grundstücksfläche von 1.640 m² (5.233 m² abzüglich 3.593 m²) sowie eine zu veranlagende Geschossfläche von 290,70 m² (925,02 m² abzüglich 634,32 m²) zugrunde. Als Anlagen

waren dem Bescheid eine Flächenberechnung sowie ein Lageplan, aus dem die beitragspflichtigen Grundstücksflächen ersichtlich sind, beigefügt. Die Geschossfläche resultiert danach allein aus dem Wohnhaus nebst Mitteltrakt. Stall und Reithalle wurden nicht in Ansatz gebracht.

12

Mit Schreiben vom 08.09.2019, das am 09.09.2019 bei der Beklagten einging, legte der Ehemann der Klägerin in deren Namen Widerspruch ein. Später wurde eine notarielle Vollmacht der Klägerin vom 11.04.2016 vorgelegt, wonach ihr Ehemann sie im Außenverhältnis unbeschränkt vertreten kann. Mit Schreiben vom 31.12.2019 begründete der Ehemann der Klägerin den Widerspruch dahingehend, dass die Bauvorhaben noch nicht abgeschlossen seien. Die Wohnflächen im Dachgeschoss seien falsch angesetzt und betrügen ca. 125 qm. Den Bescheid lägen die Unterlagen für die Erschließung vom 27.10.1998 nicht bei. Die Fläche sei auf einer Linie von 40 m nach Osten und Westen begrenzt; es sei davon auszugehen, dass diese 40 m schon im ursprünglichen Herstellungsbescheid ausgenutzt worden seien. Die Halle sei nicht an die Wasser- und Kanalversorgung angeschlossen, ihre Geschossfläche aber dazugerechnet. Der Stall sei nicht verändert, aber teilweise dazugerechnet worden.

13

Mit Widerspruchsbescheid vom 29.07.2020 wies das Landratsamt ... den Widerspruch zurück. Die Baumaßnahme sei im beitragsrechtlichen Sinn abgeschlossen, da die zusätzlich geschaffene Geschossfläche benutzbar bzw. bezugsfertig sei. Die heranziehbare Grundstücksfläche bestimme sich bei bebauten Außenbereichsgrundstücken – wie vorliegend – nach dem angemessenen Umgriff zur vorhandenen Bebauung. Gründe, wonach diese Umgriffsbildung, die auf das gesamte Buchgrundstück zurückgreife, ermessensfehlerhaft sei, seien nicht vorgetragen worden und auch nicht offensichtlich. Der Umgriff sei ursprünglich mit 3.593 m² gebildet und die beitragspflichtige Grundstücksfläche auf das dreifache der vorhandenen Geschossfläche begrenzt worden (§ 5 Abs. 1 BGS-EWS). Beitragspflichtig sei die vorhandene Geschossfläche, die sich nach den Außenmaßen der Gebäude bestimme. Die Geschossfläche resultiere allein aus den Geschossflächen des Wohnhauses. Das gesamte Dachgeschoss sei dabei einzubeziehen, da es bisher nicht ausgebaut und damit beitragsfrei gewesen sei. Der Widerspruchsbescheid wurde am 04.08.2020 mittels Postzustellungsurkunde zugestellt.

14

Mit Schriftsatz vom 17.08.2020, beim Verwaltungsgericht Bayreuth eingegangen am selben Tag, hat die Klägerin durch Schriftsatz ihres Bevollmächtigten Klage erhoben und beantragt,

Der Herstellungsbescheid der Verwaltungsgemeinschaft ... für die Gemeinde ... vom 14.08.2019 bezogen auf das Grundstück Fl.-Nr. ..., Gemarkung ..., sowie der hierzu ergangene Widerspruchsbescheid des Landratsamts ... vom 29.07.2020 werden aufgehoben.

15

Zur Begründung lässt die Klägerin im Wesentlichen ausführen, vom ursprünglichen Beitragsbescheid sei bereits die aktuelle Nutzung umfasst. Der Umgriff auf die gesamte Grundstücksfläche überschreite den zulässigen Ermessensspielraum. Zudem habe der Beklagte seine Ermessenserwägungen nicht dargelegt. Es fehle schon an einer vollständigen Sachverhaltsermittlung als Grundlage jeder Ermessensbetätigung. Der Hinweis auf einen möglichen Beurteilungsspielraum führe nicht zur Entbehrlichkeit einer Ermessensausübung und deren Darlegung. Es sei nicht nachvollziehbar, wieso der angenommene Dachgeschossausbau und die Umwandlung eines regelmäßig nutzungsintensiveren Schweinestalls in einen Pferdestall mit vier Boxen es rechtfertigen könnte, den beitragsrechtlichen Umgriff auf das gesamte Grundstück zu erweitern. Die betreffenden Flächen gehörten nicht zur geschlossenen Hofstelle und stünden mit ihr auch nicht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang. Auch der Grundstückszuschnitt rechtfertige den Umgriff nicht. Bestritten würden weiter die abgerechneten Geschossflächen.

16

Die Beklagte hat in der mündlichen Verhandlung beantragt,
die Klage abzuweisen.

17

Mit Schriftsatz vom 02.08.2021 legte die Beklagtenseite eine Klageerwiderung vor, auf die verwiesen wird.

18

Am Verwaltungsgericht Bayreuth ist ein Parallelverfahren anhängig, in dem die Klägerin den Herstellungsbeitragsbescheid vom 14.08.2019 nebst Widerspruchsbescheid für die Wasserversorgung auf dem streitgegenständlichen Grundstück angreift (B 4 K 20.739).

19

Am 27.07.2022 fand eine Beweiserhebung über die örtlichen Verhältnisse auf dem Grundstück Fl.-Nr. ... statt. Auf das Protokoll des Augenscheins wird Bezug genommen.

20

Ergänzend wird nach § 117 Abs. 3 Satz 2 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) auf die Gerichtsakten mit dem Sitzungsprotokoll vom 05.08.2022 und die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

21

Die zulässige Klage ist unbegründet. Der Herstellungsbeitragsbescheid der Beklagten vom 14.08.2019 und der Widerspruchsbescheid des Landratsamts ... vom 29.07.2020 sind rechtmäßig und verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

22

1. Rechtsgrundlage für die Beitragserhebung ist Art. 2 Abs. 1 und Art. 5 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2a KAG.

23

Danach kann die Beklagte aufgrund einer besonderen Abgabesatzung im Sinne des Art. 2 Abs. 1 KAG gemäß Art. 5 Abs. 1 KAG zur Deckung des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung seiner öffentlichen Abwasserentsorgungseinrichtung Beiträge von den Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten erheben, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Einrichtungen besondere Vorteile bietet. Ändern sich die für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände nachträglich und erhöht sich dadurch der Vorteil, so entsteht damit gemäß Art. 5 Abs. 2a KAG ein zusätzlicher Beitrag.

24

Die Beklagte hat von der Ermächtigung durch den Erlass ihrer Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) vom 17.11.2004 i. d. Fassung vom 20.06.2016 Gebrauch gemacht. Bedenken gegen das ordnungsgemäße Zustandekommen dieser Satzung und die Gesetzmäßigkeit ihrer Regelungen sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

25

§ 5 Abs. 5 BGS-EWS regelt den hier maßgeblichen Tatbestand der Nacherhebung. Danach entsteht ein zusätzlicher Beitrag mit der nachträglichen Änderung der für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände, soweit sich dadurch der Vorteil erhöht. Eine (nachträgliche) Beitragspflicht kann danach insbesondere entstehen, wenn sich die Grundstücksfläche oder Geschossfläche später vergrößert.

26

Die Nacherhebung eines Herstellungsbeitrags für ein Grundstück, für das bereits ein Herstellungsbeitrag erhoben wurde, ist grundsätzlich zulässig. Sie verstößt insbesondere nicht gegen den Grundsatz der Einmaligkeit der Beitragserhebung. Dieser schließt nicht aus, dass Beiträge für zusätzliche Vorteile, die das Grundstück aus der leitungsgebundenen Einrichtung zieht, nacherhoben werden können und müssen. Der Beitragstatbestand ist insoweit durch eine frühere Veranlagung grundsätzlich nicht verbraucht. Eine Nacherhebung für einen bisher nicht veranlagten Vorteil wird im Regelfall durch eine Veränderung am Grundstück als einen nur vom Grundstückseigentümer beeinflussbaren Faktor ausgelöst (vgl. Thimet, Teil IV Kommentar zum Kommunalabgabengesetz, I. Abschnitt, Art. 5, A. III 17, 1).

27

Der Nacherhebung können hierbei allerdings nur Grundstücks- und Geschossflächen unterliegen, die nicht bereits Gegenstand der ersten Beitragserhebung waren. Darüber hinaus ist die Nacherhebung ausgeschlossen für die Grundstücks- und Geschossflächen, die bereits bei der ersten Veranlagung zu berücksichtigen gewesen wären, also für die Flächen, für die die Beitragsschuld damals bereits entstanden war. Gemäß Art. 5 Abs. 2a KAG müssen sich die Umstände nämlich nachträglich – also hier nach der ersten Veranlagung mit Bescheid vom 25.02.2005 – geändert haben.

28

2. Die Nacherhebung für das Grundstück Fl.-Nr. ... der Gemarkung ... mit Bescheid vom 14.08.2020 ist rechtmäßig.

29

Das Grundstück Fl.-Nr. ... ist grundsätzlich nach § 2 BGS-EWS beitragspflichtig, denn es ist entweder an die Abwasserentsorgung der Beklagten angeschlossen oder es besteht zumindest ein Anschlussrecht. Somit ist es unerheblich und nicht aufzuklären gewesen, ob nicht einmal das Wohnhaus an die gemeindliche Abwasserentsorgungseinrichtung angeschlossen ist, wie die Klägerseite mutmaßt (vgl. Protokoll vom 27.07.2020, S. 4), sondern – wasserrechtlich bedenklich – in den angrenzenden Teich bzw. einen Sickerschacht entwässert. Denn es wird im Herstellungsbeitragsrecht der Vorteil abgegolten, der dadurch entsteht, dass die Möglichkeit besteht, das Grundstück und die Gebäude an die öffentliche Entwässerungsanlage anzubinden (vgl. BayVGH, B.v. 07.01.2015 – 20 CS 14.2414 – juris Rn. 16; VG München, U.v. 14.07.2016 – M 10 K 16.81 – juris Rn. 30 m.w.N.).

30

§ 5 Abs. 1 Satz 1 BGS-EWS bestimmt in zulässiger Weise als Beitragsmaßstab eine Kombination aus vorhandener Geschossfläche (a.) und Grundstücksfläche (b.), sodass im Folgenden hiernach unterschieden wird:

31

a. Die nachveranlagte Geschossfläche von 290,70 m² ist überhöht, da die Beklagte die Dachgeschossfläche zu hoch angesetzt hat. Sie ging dabei von 925,02 m² Geschossfläche aus, wovon sie die im ursprünglichen Bescheid vom 25.02.2005 angesetzte Geschossfläche von 634,32 m² in Abzug brachte. Dass die berücksichtgbare Geschossfläche tatsächlich etwas geringer ist, ist im Ergebnis jedoch unerheblich, da die Grundstücksfläche zu niedrig angesetzt wurde und dies die geringere Geschossfläche kompensiert (siehe unten Buchst. b., c.).

32

Gemäß § 5 Abs. 5 Satz 3 BGS-EWS entsteht nachträglich eine Beitragspflicht für zusätzlich geschaffene Geschossflächen, sofern hierfür noch keine Beiträge geleistet worden sind. Die Voraussetzungen liegen hier vor. Die Geschossflächen im Bestandsgebäude, namentlich das Dachgeschoss im östlichen Trakt und im Mitteltrakt sowie das Obergeschoss im Mitteltrakt wurden nachträglich aus- bzw. umgebaut und waren bei der Erstveranlagung nicht berücksichtigt worden.

33

aa. Die im streitgegenständlichen Ausgangsbescheid in Ansatz gebrachten Geschossflächen sind auch dem Grunde nach heranziehbar.

34

Nach § 5 Abs. 2 Satz 4 BGS-EWS sind nur Gebäude und selbständige Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Abwasserentsorgung auslösen oder die nicht angeschlossen werden dürfen, nicht heranzuziehen, sofern sie tatsächlich nicht angeschlossen sind. Denn nur diesen vermittelt die Anschlussmöglichkeit keinen Vorteil (s.o.). Zur Klärung der Frage, ob ein Gebäude nach der Art seiner bestimmungsgemäßen Nutzung einen Bedarf nach einem Anschluss an die Abwasserentsorgung auslöst, ist auf objektive Gesichtspunkte und auf eine typisierende Betrachtung abzustellen (vgl. z.B. BayVGH, U.v. 5.6.2002 – 23 B 02.344 – juris Rn. 31).

35

(1.) Die vorliegend in Ansatz gebrachte Geschossfläche resultiert allein aus den Geschossflächen des Wohngebäudes (westlicher und mittlerer Trakt des Bestandsgebäudes) ohne Stall. Die Geschossflächen des Wohngebäudes sind zu berücksichtigen, weil ihm die Anschlussmöglichkeit einen Vorteil vermittelt.

36

Das Bestandsgebäude ist augenscheinlich ein Gebäude und hat nach den vorstehenden Grundsätzen einen Anschlussbedarf. Wohnhaus einschließlich Mitteltrakt (dort im OG: Reiterstube mit Küche, WC und Vorraum; im DG: Büro) des Bestandsgebäudes sind zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt und lösen daher einen Anschlussbedarf aus (vgl. BayVGH, U.v. 29.11.2007 – 23 BV 07.1906 – juris Rn. 44). Für das Erdgeschoss des Mitteltrakts, in dem sich u.a. die Werkstatt befindet, wird dies auch durch die

Existenz einer Waschküche und einer Toilette untermauert (vgl. Protokoll vom 27.07.2022, S. 3; Pläne des Bauantrags ...*).

37

(2.) Der östlich angrenzende Stalltrakt des Bestandsgebäudes sowie die Reithalle sind zwar ebenso Gebäude. Deren Geschossfläche hat die Beklagte aber nicht herangezogen. Es kann daher hier offenbleiben, ob der Stall als selbständiger Gebäudeteil i.S.d. § 5 Abs. 2 Satz 4 BGS-EWS angesehen werden kann oder wegen des entgegen den Bauantragsunterlagen tatsächlich bestehenden Durchgangs zwischen Stalltrakt und Mitteltrakt an dessen Anschlussbedarf Teil ist. Nur bei Betrachtung als selbständiger, tatsächlich nicht angeschlossener Gebäudeteil würde die Erdgeschossfläche des Stalltrakts nicht heranzuziehen sein. Denn er dürfte gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 8 der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Beklagten vom 21.05.1991 (EWS) i.d.F. vom 31.07.2006 nicht an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden, weil „Gülle, Abwasser aus Dunggruben und Tierhaltungen“ nicht in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden dürfen.

38

bb. Die angesetzte Höhe der Geschossfläche ist überhöht.

39

Maßgeblich ist für die Beitragsbemessung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BGS-EWS grundsätzlich die „Geschossfläche der vorhandenen Gebäude“. Diese wird nach § 5 Abs. 2 bis 4 BGS-EWS ermittelt. Nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BGS-EWS ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu bestimmen. Kellergeschosse werden gemäß § 5 Abs. 2 Satz 2 BGS-EWS mit der vollen Fläche herangezogen, Dachgeschosse nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BGS-EWS nur, „soweit sie ausgebaut sind“.

40

Ausgehend von diesen Vorgaben und den in den Bauantragsunterlagen eingezeichneten Maßen (Az. ...*) hat die Beklagte das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und das Obergeschoss des Bestandsgebäudes mit der korrekten Größe in Ansatz gebracht. Dass die in den Baugenehmigungsunterlagen der Klägerin angegebenen Maße der (Außen-)Mauern nicht korrekt sind, wurde weder substantiiert vorgetragen noch ist hierfür etwas ersichtlich.

41

Die angesetzte Geschossfläche des Dachgeschosses des Bestandsgebäudes ist überhöht. Allerdings ist dies nicht darauf zurückzuführen, dass Dachgeschossflächen etwa erst ab einer bestimmten lichten Höhe heranziehbar wären, wie die Klägerin meint. Vielmehr ist in der Rechtsprechung geklärt, dass Dachgeschossflächen auch dann beitragsrechtlich relevante Gebäudeflächen darstellen, wenn sie die baulichen Voraussetzungen für Vollgeschosse oder für Aufenthaltsräume nicht erfüllen (vgl. BayVGh, B.v. 13.08.2001 – 23 ZB 01.212 – juris Rn. 6; Thimet, Teil IV Kommentar zum Kommunalabgabengesetz, I. Abschnitt, Art. 5, A II 11, 3.4). Die Satzungsbestimmung „soweit sie ausgebaut sind“ in § 5 Abs. 2 Satz 3 BGS-EWS meint nur die räumliche Einschränkung der beitragspflichtigen Geschoßfläche auf die tatsächlich ausgebaute Fläche. Für die Veranlagung eines Dachgeschosses ist also der Ausbauzustand entscheidend. Allein die nicht zugänglichen, abgemauerten Dachschrägen haben nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs bei der Beitragsbemessung außer Ansatz zu bleiben (zum Ganzen: BayVGh, B. 08.07.2002 – 23 ZB 02.1156 – juris Rn. 8; v. 21.07.1998 – 23 ZB 98.96 – juris Rn. 3 m.w.N.; Thimet, Teil IV Kommentar zum Kommunalabgabengesetz, I. Abschnitt, Art. 5, A II 11, 3.3).

42

Davon ausgehend ist die für das Dachgeschoss des westlichen Trakts des Bestandsgebäudes im streitgegenständlichen Ausgangsbescheid zu Grunde gelegte Fläche von 19,50 x 8,90 m nicht zu beanstanden. Sie reicht laut den Bauantragsunterlagen von der östlichen bis zur westlichen Außenwand sowie von der nördlichen bis zur südlichen Außenwand der Kniestock- bzw. Drempelabmauerung, entspricht damit den obigen Vorgaben, wonach der ungenutzte Luftraum hinter der Kniestock- bzw. Drempelabmauerung nicht heranzuziehen ist. Anders verhält es sich jedoch mit der weiteren – vermutlich für den Mitteltrakt des Bestandsgebäudes – in Ansatz gebrachten Dachgeschossfläche von 10,20 x 9,05 m. Woraus diese Maße resultieren, konnte die Beklagtenseite in der mündlichen Verhandlung nicht erklären. Ausgehend von den Bauantragsunterlagen sind unter Nichtanrechnung des im Dachgeschoss des Mitteltrakts befindlichen Luftraums 6,75 m x 4,90 m zzgl. 5,30 m x 4,00 m anzusetzen, mithin für diesen Dachgeschossteil nur 54,28 m² statt 92,31 m² (näher zum Luftraum/Galeriegeschoss: Thimet, Teil IV

Kommentar zum Kommunalabgabengesetz, I. Abschnitt, Art. 5, A II 11, 7). Damit reduziert sich im Ergebnis die vorhandene Geschossfläche auf 886,99 m². Der nachzuveranlagende Geschossflächenzuwachs beträgt mithin 252,67 m².

43

Soweit die Klägerseite in der mündlichen Verhandlung angedeutet hat, dass die im Bauantrag verzeichneten Maße der Abseiten nicht ganz dem Bestand entsprechen könnten, weil zur Zeit der Bauantragstellung das Dachgeschoss noch nicht ausgebaut gewesen sei (vgl. Protokoll vom 05.08.2022, S. 3), blieb dies völlig vage und wäre zudem auch unerheblich. Wie die beim Augenscheintermin gefertigten Lichtbilder verdeutlichen (vgl. Bl. 149 ff. GA), sind nämlich allenfalls geringfügige Abweichungen von den Maßen des Bauantrags denkbar. Die daher maximal vorstellbare Minderung der Dachgeschossfläche wird durch die zu gering angesetzte Grundstücksfläche (s.u. Buchst. b., c.) kompensiert, wirkt sich daher zumindest im Ergebnis nicht zu Lasten der Klägerin aus.

44

Soweit die Klägerin pauschal „die abgerechneten Geschossflächen“ bestreitet, substantiiert sie diese Behauptung nur hinsichtlich des Dachgeschosses. Ihr musste daher für andere Geschosse nicht über die obigen Ausführungen hinaus nachgegangen werden.

45

cc. Bei der Erstveranlagung mit Bescheid vom 25.02.2005 war auch nicht zu wenig Geschossfläche berücksichtigt worden, sodass die nachveranlagte Fläche nicht entsprechend zu reduzieren war.

46

Die diesbezüglichen Argumente der Klägerin, der Stall sei nicht verändert, aber teilweise dazugerechnet worden sowie die Nutzung des Stalls sei nicht intensiviert worden, verfangen bereits deshalb nicht, weil die Geschossfläche des Stalls bei der streitgegenständlichen Nachveranlagung nicht herangezogen wurde, und die Beklagte – wie oben erläutert – den Flächenzuwachs dadurch errechnete, dass sie von der aktuellen Geschossfläche die erstveranlagte Geschossfläche in Abzug gebracht hat. Dass Letztere zu niedrig angesetzt war wurde weder (substantiiert) vorgetragen noch ist hierfür etwas ersichtlich.

47

b. Die mit dem streitgegenständlichen Ausgangsbescheid nachveranlagte Grundstücksfläche von 1.640 m² hat die Beklagte zu niedrig angesetzt, da sie zu Unrecht von einer bereits erstveranlagten Grundstücksfläche von 3.593 m² ausgegangen ist. Denn tatsächlich wurden damals nur 1.902,96 m² Grundstücksfläche angerechnet (damalige Geschossfläche von 634,32 m² x 3). Daher konnte nun letztlich eine größere Grundstücksfläche herangezogen werden, welche die oben dargestellte Geschossflächenminderung zumindest kompensiert. Im Einzelnen:

48

Hinsichtlich des Grundstücks Fl.-Nr ... ist dabei die Besonderheit zu berücksichtigen, dass sich der deutlich größere, westliche Grundstücksteil gemäß der Einbeziehungssatzung der Beklagten vom 30.08.1993, gegen dessen Wirksamkeit nichts vorgebracht wurde und auch sonst nichts spricht (die Einbeziehungssatzung wurde in der mündlichen Verhandlung besprochen und der ihr beigefügte Lageplan gezeigt), im bauplanungsrechtlichen Innenbereich befindet. Der kleinere östliche Grundstücksteil, auf dem der Großteil der östlichen Paddocks gelegen ist, liegt hingegen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, da er außerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung situiert ist und auf drei Seiten von weitläufigen, unbebauten Flächen umgeben ist.

49

aa. Soweit sich der östliche Teil des Grundstücks Fl.-Nr. ... (ca. 1.400 m²) im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet, war er gem. § 5 Abs. 5 Satz 3 BGS-EWS nachzuveranlagen.

50

Flächenbegrenzungsregelungen finden auf Außenbereichsgrundstücke i. S. v. § 35 Abs. 1 BauGB keine Anwendung. Vielmehr werden solche Grundstücke bzw. Grundstücksteile nur im Umfang ihrer tatsächlichen Bebauung und eines angemessenen Umgriffs als bebaubar angesehen und entsprechend zu einem Beitrag herangezogen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs bestimmt sich die heranziehbare Grundstücksfläche für ein bebautes Grundstück im Außenbereich nach dem angemessenen Umgriff zur vorhandenen Bebauung, wobei die erforderlichen Abstandsflächen sowie die

befestigten Flächen einzubeziehen sind (zum Ganzen: BayVGH, U.v. 12.06.1997 – 23 B 94.336; v. 11.09.1997, GK 1998, Rn. 177; v. 15.12.2001, BayVBl 2002, 471; v. 16.08.2002 – 23 C 02.1640; v. 08.12.2005 – 23 ZB 05.163, BayVGH, B. v. 13.11.2009 – 20 ZB 09.1786, vgl. Thimet, Teil IV Kommentar zum Kommunalabgabengesetz, I. Abschnitt, Art. 5, A II 15, 8.1 und 8.2 m.w.N.). Bei der Festlegung der Umgriffsfläche steht der Gemeinde bzw. hier dem Zweckverband ein gewisser Beurteilungsspielraum zu (BayVGH, v. 26.10.1994 – 23 B 93.2262 – GK 1994, Rn. 95.), was jedoch nicht bedeutet, dass es sich dabei um eine echte Ermessensentscheidung mit eingeschränkter Überprüfungsmöglichkeit durch das Gericht handelt (BayVGH, B.v. 13.11.2009 – 20 ZB 09.1786 – juris Rn. 5).

51

Der sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegende Teil des Grundstücks Fl.-Nr. ... war zur Zeit der Erstveranlagung unbebaut und wurde landwirtschaftlich genutzt (vgl. Lageplan und Luftbild als Anlagen zum Herstellungsbeitragsbescheid vom 27.10.1998 in der unpaginierten Behördenakte; Luftbild Google Maps, Bl. 167 GA). Bereits vor Erlass des streitgegenständlichen Ausgangsbescheids wurde die Fläche fast vollständig bebaut. Seit 2016/17 (vgl. Protokoll über mündliche Verhandlung vom 05.08.2022, S. 3) befinden sich dort Pferdepaddocks mit überdachtem Unterstand. Nicht nur der Unterstand, sondern auch der restliche Paddock-Bereich ist, wie der Augenscheintermin am 27.07.2022 ergeben hat, mit Schotter, Vlies und Ridcon-Platten befestigt (vgl. Protokoll vom 27.07.2022, S. 2 f.) und daher als bebaut i.S.d. Art. 2 Abs. 1 BayBO anzusehen. Auch die weiter westlich, im Innenbereich zwischen dem Bestandsgebäude und dem östlichen Paddock-Bereich gelegene Fläche wurde bereits vor Erlass des streitgegenständlichen Ausgangsbescheids befestigt und bebaut. Ursprünglich war sie unbefestigt (vgl. Lageplan und Luftbild als Anlagen zum Herstellungsbeitragsbescheid vom 27.10.1998 in der unpaginierten Behördenakte; Luftbild Google Maps, Bl. 167 GA). Seit einigen Jahren wird sie als geschotterte, teils aufgeschüttete Auffahrt zur Tenne im Obergeschoss des Bestandsgebäudes und zum östlichen Paddock-Bereich mit darunterliegenden Futter- bzw. Vorratsraum sowie massiver Parkgarage für Kraftfahrzeuge genutzt (vgl. Luftbild Bayernatlas, Bl. 166 GA; Lichtbilder des Augenscheintermins; beigezogene Bauakte ...*).

52

Ausgehend von diesen Grundsätzen und den örtlichen Gegebenheiten ist nicht zu beanstanden, dass die Beklagte die gesamte Außenbereichsfläche am Umgriff hat teilhaben lassen. Sie ist mit Ausnahme eines dünnen, an der Grundstücksgrenze entlanglaufenden Grünstreifens von ca. 0,5 bis 3 m Breite vollständig befestigt bzw. bebaut. Die befestigten bzw. bebauten Flächen schließen sich auch unmittelbar an das Entwässerungsbedarf auslösende Bestandsgebäude an. Eine unbebaute und unbefestigte, größere Freifläche zwischen ihm, die eine Trennung bewirken könnte, besteht nicht. Dass die Beklagte auch den unbefestigten und unbebauten Grünstreifen herangezogen hat, ist bereits wegen seiner geringen Breite und den örtlichen Gegebenheiten entgegen der Ansicht der Klägerin (vgl. Protokoll vom 05.08.2022, S. 3) nicht zu beanstanden. Hinzu kommt, dass er der Pferdehaltung zuträglich ist, weil er für die auf drei Seiten von Feldern nebst Fahrweg umgebenen Paddocks optisch vorteilhaft ist und einen gewissen Sicht-, Wind- und Staubschutz bietet sowie auf der Südseite der Hangbefestigung dient.

53

Sofern der Bayerische Verwaltungsgerichtshof bei landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben für die Umgriffsbildung (zusätzlich) einen räumlich-funktionalen Zusammenhang der Umgriffsfläche mit der Hofstelle bzw. dem Betriebsgebäude fordert (vgl. BayVGH, B.v. 07.01.2015 – 20 CS 14.2414 – juris Rn. 14), fehlt es vorliegend bereits an einer solchen landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung. Denn nach den Angaben der Klägerin erfolgt die gesamte Pferdehaltung privat; nur zwei Pferdeboxen würden vermietet (Protokoll vom 27.07.2022, S. 2, 4). Im Übrigen besteht auch für die streitgegenständliche Außenbereichsfläche augenscheinlich ein räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der Wohnnutzung im Bestandsgebäude, weil die Außenbereichsfläche gerade für die private Pferdehaltung intensiv genutzt wird.

54

Gegen eine Einbeziehung spricht auch nicht, dass die Paddocks bisher baurechtlich nicht genehmigt sind. Nach ständiger Rechtsprechung genügt eine „tatsächlich gefestigte Nutzung“ (BayVGH, B.v. 16.08.2002 – 23 C 02.1640 – juris Rn. 33; U.v. 15.12.1999 – 23 B 98.3206 – juris Rn. 62). Diese liegt bezüglich der Paddocks offensichtlich vor. Sie sind bereits ca. 2016/2017 – also weit vor Erlass der streitgegenständlichen Bescheide – errichtet worden (Protokoll vom 05.08.2022, S. 3) und werden seither entsprechend genutzt. Eine Nutzungsuntersagung oder Beseitigungsanordnung ist bisher nicht erlassen worden.

55

Ermessensfehler liegen entgegen der klägerischen Ansicht auch im Übrigen deshalb nicht vor, weil es sich vorliegend nicht um eine Ermessensentscheidung handelt. Hinsichtlich der Bestimmung des Umgriffs hat die Beklagte nur einen Beurteilungs-, nicht jedoch einen gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbaren Ermessensspielraum (s.o.). Ermessenserwägungen mussten daher auch nicht dokumentiert werden. Zudem liegt eine hinreichende Begründung i.S.d. Art. 39 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BayVwVfG augenscheinlich vor (siehe die Gründe des streitgegenständlichen Ausgangsbescheids nebst Flächenberechnung und Lageplan sowie die Gründe des Widerspruchsbescheids).

56

bb. Der Geschossflächenzuwachs (siehe oben Buchst. a.) hat einen nachzuveranlagenden Grundstücksflächenzuwachs zur Folge. Denn nach § 5 Abs. 5 Satz 2 Alt. 2 BGS-EWS entsteht bei einer Geschossflächenvergrößerung auch für die sich aus ihrer Vervielfachung ergebende Grundstücksfläche eine Beitragspflicht, soweit hierfür noch keine Beiträge entrichtet worden sind. Dies ist hier der Fall:

57

Vorliegend kam und kommt nämlich die Flächenbegrenzungsregelung des § 5 Abs. 1 Satz 2, Abs. 5 Satz 4 BGS-EWS zur Anwendung, wonach für übergroße Grundstücke von mehr als 1.600 m² in unbeplanten Gebieten als Grundstücksfläche das dreifache der Geschossfläche angesetzt wird. Der im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung der Beklagten vom 30.08.1993 liegende westliche Teil des Grundstücks Fl.-Nr. ... ist mehr als 1.600 m² groß und befindet sich in einem unbeplanten Gebiet. Von einem solchen ist nämlich – entgegen der Ansicht der Beklagten (vgl. Protokoll vom 05.08.2022, S. 4) – bei einer Innenbereichsfestlegung durch Einbeziehungssatzung auszugehen (vgl. Thimet, Teil IV Kommentar zum Kommunalabgabengesetz, I. Abschnitt, Art. 5, A. I 7, 8.2). Denn die Einbeziehungssatzung beinhaltet – anders als ein Bebauungsplan – keinerlei Festsetzungen i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB und bestimmt zudem selbst in ihrem § 2, dass sich innerhalb ihres Geltungsbereichs die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB richtet.

58

Demgemäß hatte die Beklagte in der Erstveranlagung die Geschossfläche aus dem dreifachen der damaligen Geschossfläche von 634,32 m² mit 1.902,96 m² bestimmt. Unter Berücksichtigung des oben unter Buchst. a. dargestellten Geschossflächenzuwachses ergibt sich nun eine Geschossfläche von 886,99 m², folglich eine berücksichtgbare Grundstücksfläche für den Innenbereichsteil des Grundstücks Fl.-Nr. ... von 2.660,97 m² (3 x 886,99 m²). Diese ist geringer als die gesamte Innenbereichsfläche des Grundstücks Fl.-Nr. ..., sodass § 5 Abs. 1 Satz 3 BGS-EWS, nach dem die Buchgrundstücksgröße als Höchstmaß gilt, nicht entsprechend eingreift. Nach Abzug der bereits erstveranlagten 1.902,96 m² verbleibt somit im Ergebnis eine nachzuveranlagende Grundstücksfläche für den Innenbereichsteil von 758,01 m².

59

cc. Die im nördlichen Grundstücksteil zwischenzeitlich hinzuerworbenen Grundstücksflächen von insgesamt 210 m² konnten grundsätzlich auch berücksichtigt werden, aufgrund der Flächenbegrenzungsregelung errechnet sich hieraus aber keine zusätzliche, nachzuveranlagende Grundstücksfläche.

60

Die Voraussetzungen des § 5 Abs. 5 Satz 1 BGS-EWS sind erfüllt, wonach das Grundstück nach der Erstveranlagung vergrößert worden sein muss und für die hinzuerworbene Fläche bisher noch keine Beiträge geleistet worden sein dürfen. Die durch Verschmelzung hinzuerworbenen Grundstücksflächen von insgesamt 210 m² gehörten zum Zeitpunkt der erstmaligen Veranlagung noch zu den Grundstücken Fl.-Nrn. ... und ... der Gemarkung ... und wurden ausweislich der diesbezüglichen Beitragsbescheide vom 25.02.2005 (Az. ... und ..., Bl. 108 ff. GA) bisher nicht in Ansatz gebracht.

61

Da die hinzuerworbenen Grundstücksflächen allerdings zur Gänze im übergroßen Innenbereichsteil des Grundstücks Fl.-Nr. ... liegen und somit die Flächenbegrenzungsregelung des § 5 Abs. 1 Satz 2 BGS-EWS gilt (s.o.), wonach sich die Grundstücksfläche ausschließlich aus der Geschossfläche errechnet, bewirkt der Hinzuerwerb keine Vergrößerung der nachzuveranlagenden Grundstücksfläche.

62

c. Im Ergebnis hat die Beklagte die im streitgegenständlichen Ausgangsbescheid angesetzte Geschossfläche (oben Buchst. a.) somit zwar etwas zu hoch, die angesetzte Grundstücksfläche (Buchst. b.) aber zu niedrig veranlagt. In der Summe überwiegt die Grundstücksflächenmehrung die Geschossflächenminderung, sodass selbst wenn man bei der Dachgeschossfläche einen Sicherheitsabschlag für geringfügige Abweichungen von den Maßen des Bauantrags vornehmen würde (oben Buschts. a.), der nachzuveranlagende Herstellungsbeitrag von 6.112,40 Euro nicht unterschritten würde, die Klägerin also nicht in ihren Rechten verletzt ist.

63

Die Neuberechnung anhand obiger Ausführungen ohne Berücksichtigung eines etwaigen Sicherheitsabschlags ergibt konkret Folgendes:

Grundstücksfläche (ca. $1.400 \text{ m}^2 + 758,01 \text{ m}^2$) x $1,60 \text{ EUR/m}^2 = 3.452,82 \text{ EUR}$

Geschossfläche $252,67 \text{ m}^2 \times 12 \text{ EUR/m}^2 = 3.032,04 \text{ EUR}$

Summe 6.484,86 EUR

64

d. Die Festsetzung des Herstellungsbeitrages ist auch nicht gemäß Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 b) bb) KAG, § 169 AO wegen Festsetzungsverjährung ausgeschlossen. Da die Klägerin ihrer Mitwirkungspflicht nach Art. 5 Abs. 2a Satz 2 KAG, § 14 BGS-EWS nicht nachgekommen ist, begann die vierjährige Festsetzungsfrist gemäß Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 b) cc) KAG, § 170 AO erst mit dem Ende des Kalenderjahres zu laufen, in dem der bei der Beklagten zuständige Sachbearbeiter von dem Nacherhebungstatbestand erfahren hat. Dies war hier frühestens im Nachgang zur Ortseinsicht des Landratsamts ... im Jahr 2016, vermutlich jedoch erst mit dem Schreiben des Landratsamts ... vom 25.01.2017 an die Beklagte (Az. ...*) der Fall. Auch die 25-jährige Ausschlussfrist des Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 b) bb) Spiegelstrich 1, 2. HS KAG greift vorliegend nicht, da die relevanten Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen unstreitig später erfolgten.

65

Aus den vorstehend dargelegten Gründen sowie den Gründen des Ausgangs- und Widerspruchsbescheids, auf die das Gericht ergänzend gemäß § 117 Abs. 5 VwGO Bezug nimmt, ist der festgesetzte Herstellungsbeitrag rechtmäßig und die Klage war dementsprechend vollumfänglich abzuweisen.

66

3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO, wonach die unterliegende Partei die Verfahrenskosten zu tragen hat. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11. § 711 ZPO war nicht entsprechend anzuwenden.