

Titel:

Geschossfläche zur Berechnung des Entwässerungsbeitrags

Normenketten:

BayKAG Art. 5 Abs. 1, Art. 13 Abs. 1 Nr. 4

AO § 162

Leitsatz:

Eine Tiefgarage ist als unselbstständiger Gebäudeteil anzusehen und deshalb bei der Berechnung der Geschossfläche iRd Erhebung des Entwässerungsbeitrags zu berücksichtigen, wenn die in der Tiefgarage befindlichen Lagerräume nur über die Tiefgarage zu erreichen sind. (Rn. 55 – 58) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beitrag, Entwässerung, Geschossfläche, Tiefgarage, Stallung, Altbestand

Rechtsmittelinstanzen:

VGH München, Beschluss vom 15.05.2023 – 20 ZB 23.165

VG Ansbach, Berichtigungsbeschluss vom 06.02.2023 – 1 K 20.292

Tenor

1. Soweit die Klage zurückgenommen wurde, wird das Verfahren eingestellt.
 2. Die Bescheide der Beklagten vom 4. Februar 2019 (Az. ...) in Gestalt des Widerspruchsbescheids des Landratsamt ... vom 21. Januar 2020 werden aufgehoben, soweit mit ihnen insgesamt mehr als 10.144,62 EUR gefordert werden.
 3. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.
- Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.-Nr. ... in der Gemarkung ... Durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt hat der Kläger das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile teilen lassen, sodass er Eigentümer von insgesamt 13 Teileigentumseinheiten i.S.d. WEG ist. Am 12. September 2016 stellte der Kläger bei der Beklagten einen Bauantrag, um das auf dem Grundstück befindliche Haus umzubauen. Der Bauantrag wurde genehmigt.

2

Am 4. Februar 2019 erließ die Beklagte insgesamt 13 Bescheide, die den Kläger für seine Miteigentumsanteile zur Zahlung von Herstellungsbeiträgen für die Entwässerungsanlage der Stadt ... in Höhe von insgesamt 10.625,62 EUR verpflichtete. Bei der Berechnung der Beiträge ging die Beklagte von einer neuen Geschossfläche von 2.091,51 m² und einer bisherigen Geschossfläche (Altbestand) von 456,80 m² aus. Als beitragspflichtig erachtete die Beklagte daher eine Geschossfläche von insgesamt 1.634,71 m².

3

Gegen die Bescheide erhob der Kläger mit Schreiben vom 18. Februar 2019 Widerspruch.

4

Der anwaltliche Bevollmächtigte des Klägers begründete den Widerspruch mit Schreiben vom 24. April 2019 damit, dass die Beiträge falsch berechnet worden seien.

5

Richtig sei zwar, dass die Beitragsbescheide das bisherige Hauptgebäude mit einer Fläche von 456,80 m² auswiesen. Die frühere zweigeschossige Lagerhalle (576,16 m²) hätte jedoch ebenfalls als Altbestand Berücksichtigung finden müssen.

6

Ebenfalls vom Geschossflächenbeitrag abzuziehen sei der vormals unter dem Hauptgebäude befindliche Keller, der eine Fläche von 65,63 m² aufgewiesen habe. Die frühere Existenz des Kellers müsse der Stadt ... bekannt sein, da einer ihrer Mitarbeiter in dem Keller eine Wasseruhr angebracht und regelmäßig gewartet habe.

7

Für die neugebaute Tiefgarage (563,00 m²) dürfe die Beklagte keine Beiträge erheben. Bei der Tiefgarage handle es sich um eine Mittelgarage mit Brandschutzschott. Über zwei Brandschutztüren sei die Mittelgarage mit dem Restgebäude lediglich im Treppenhaus verbunden. In der Tiefgarage selbst befänden sich nur Räume für das Abstellen von Kraftfahrzeugen und die zum Betrieb der Tiefgarage notwendigen Abstellflächen bzw. der Technikraum. Weder ein Wasser- noch ein Abwasseranschluss seien in der Tiefgarage vorhanden. Die Tiefgarage müsse daher als selbstständiger Gebäudeteil, welcher für die Abwasser- und Wasserbeiträge nicht heranzuziehen sei, gelten.

8

Die neue Geschossfläche belaufe sich somit lediglich auf 1.528,48 m² und nicht – wie von der Beklagten angenommen – auf 2.091,51 m².

9

Davon sei die Geschossfläche des ehemaligen Hauptgebäudes (456,80 m²), des ehemaligen Kellers (65,63m²) und der ehemaligen Lagerhalle (576,16 m²) als zu berücksichtigender Altbestand in Abzug zu bringen. Somit ergebe sich eine beitragspflichtige Geschossfläche von 429,89 m² und ein Herstellungsbeitrag von insgesamt 2.794,29 EUR. Die Bescheide vom 4. Februar 2019 seien rechtswidrig, soweit sie diesen Betrag überstiegen.

10

Nachdem die Beklagte dem Widerspruch des Klägers nicht abgeholfen hatte, leitete sie diesen an das Landratsamt ... (Widerspruchsbehörde) weiter.

11

Das Landratsamt ... wies den Widerspruch mittels Widerspruchsbescheid vom 21. Januar 2020 als unbegründet zurück. Zur Begründung führte das Landratsamt ... aus, dass die beitragspflichtige Geschossfläche in den Bescheiden vom 4. Februar 2019 richtig berechnet worden sei.

12

Für ein ehemaliges Kellergeschoss könne keine Anrechnung erfolgen, da zweifelhaft sei, ob ein solches jemals existiert habe. Die Baupläne aus dem Jahr 1967 ließen ein Kellergeschoss nicht erkennen. Die vom Kläger zum Beweis vorgelegte digitale Flurkarte genüge nicht, um die Existenz des Kellers zu belegen. Zudem habe der Kläger nicht nachgewiesen, dass für das Kellergeschoss bereits Herstellungsbeiträge geleistet worden seien. Der Voreigentümer habe gegen die in den Jahren 2003/2004 festgestellte Geschossfläche von 456,80 m² (Altbestand) auch keine Einwände erhoben, was gegen die Existenz eines früheren Kellers spreche.

13

Die Lagerhalle (ehemalige Scheune) könne nicht als Altbestand anerkannt werden, da diese in der Vergangenheit keiner Beitragspflicht unterlegen habe.

14

Dagegen sei die Tiefgarage als unselbstständiger Gebäudeteil mit funktionellem Anschluss an das Hauptgebäude bei der Berechnung der beitragspflichtigen Geschossfläche zu berücksichtigen. In der Tiefgarage befänden sich sechs Funktionsräume/Abstellräume, die zur Einlagerung von Werkzeug, Streugut und Reinigungsutensilien genutzt würden. Die Funktionsräume könnten über die Stellplatzüberlassung den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet werden. Die Abstellräume seien faktisch nur über die vorgelagerten Stellplätze erreichbar und somit praktisch anderweitig nicht nutzbar, wenn ein Fahrzeug am jeweiligen Stellplatz abgestellt werde. Die Räume seien zudem nur über die Tiefgarage zu

erreichen, sodass weder die Tiefgarage noch die Abstellräume als baulich selbstständig betrachtet werden könnten.

15

Zudem sei die Tiefgarage auch deshalb beitragspflichtig, weil sie über einen tatsächlichen Anschluss an die Entwässerungsanlage verfüge. Dem Entwässerungsplan des genehmigten Bauplanes sei zu entnehmen, dass sich im westlichen Teil der Tiefgarage eine Tauchpumpe mit Anschluss an den Schmutzwasserkanal befinde. Da das in der Tiefgarage anfallende Wasser über vier Bodenabläufe mittels Tauchpumpe dem Schmutzwasserkanal zugeführt werde, bestehe ein tatsächlicher Anschluss an die Entwässerungsanlage.

16

Mit Schriftsatz vom 18. Februar 2020 – eingegangen beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach am selben Tag – erhob der anwaltliche Bevollmächtigte des Klägers Klage und beantragte zunächst, die Bescheide der Beklagten vom 4. Februar 2019 insoweit aufzuheben, als sie den Kläger zur Zahlung von Herstellungsbeiträgen für die Entwässerungsanlage von mehr als 2.794,27 EUR verpflichteten.

17

Die Beklagte nahm mit Schriftsatz vom 14. Mai 2020 Stellung und führte im Wesentlichen aus, dass die insgesamt 13 Bescheide und der Widerspruchsbescheid rechtmäßig ergangen seien. Hinsichtlich des Kellergeschosses lägen der Beklagten keine ausreichenden Beweise vor. Da das Gebäude vor dem Umbau durch den Kläger schon einige Jahre leer gestanden habe und die Wasseruhr ausgebaut gewesen sei, könne die Existenz des Kellers von der Beklagten weder bestätigt noch dementiert werden.

18

Die Tiefgarage sei als unselbstständiger Gebäudeteil beitragspflichtig, da sie mit dem Wohngebäude verbunden sei. Es komme nicht darauf an, dass zwischen dem Wohngebäude und der Garage Sicherheitstüren installiert seien, da eine tatsächliche Verbindung zwischen Haus und Garage für die Annahme der Unselbstständigkeit genüge. Das gelte umso mehr, als die Garage auch Abstellräume aufweise, welche beitragsrechtlich dem Wohngebäude zuzuordnen seien.

19

Der anwaltliche Bevollmächtigte stellte mit Schriftsatz vom 8. Februar 2021 seinen Antrag um und beantragte,

Die Bescheide der Beklagten vom 4. Februar 2019 (Az.: ...) in Gestalt des Widerspruchbescheids des Landratsamts ... vom 21. Januar 2020 werden aufgehoben, soweit sie den Kläger zur Zahlung von Herstellungsbeiträgen für die Entwässerungsanlage von mehr als 6.173,05 EUR verpflichten.

20

Der anwaltliche Bevollmächtigte wies in dem Schriftsatz zunächst darauf hin, dass die Beitragsbescheide, die den Kläger insgesamt zur Zahlung von 10.625,62 EUR verpflichteten, nur noch i.H.v. 4.452,58 EUR angegriffen würden. An dem Vortrag, die ehemalige Lagerhalle sei als Altbestand zu berücksichtigen, werde nicht mehr festgehalten.

21

Es bleibe jedoch dabei, dass die Tiefgarage (563,00 m²) nicht beitragspflichtig und die Fläche des Altbestandes nicht richtig berechnet worden sei. Als Bestandsgebäude müssten der frühere Keller (84,72 m²) und eine ehemalige Stallung (37,29 m²) berücksichtigt werden. Die Beklagte hätte daher von einer beitragspflichtigen Geschossfläche von 949,70 m² anstatt der veranschlagten 1.634,71 m² ausgehen müssen.

22

Der Keller sei auf dem am 19. Januar 2021 vorgelegten Lageplan mit einer Größe von 84,72 m² deutlich zu erkennen. Die Stallung, die bereits 1967 als Wohnung genutzt worden sei, könne auf dem Lageplan ebenfalls ausgemacht werden. Der Bestand des Kellers und der Stallung werde vom ehemaligen Eigentümer des Grundstücks, Herrn ..., bezeugt. Die Berücksichtigung des Kellers und der Stallung als Altbestand scheitere auch nicht deswegen, weil für diese in der Vergangenheit möglicherweise keine Herstellungsbeiträge erhoben worden seien. Die Pflicht zur Beitragsleistung wäre mittlerweile verjährt. Da die Verjährung im Steuerrecht ein Erlöschenstatbestand sei, gelte die Beitragsschuld als getilgt, sodass Keller und Stallung als Altbestand anrechenbar seien.

23

Hinsichtlich der Tiefgarage sei anzumerken, dass die als Abstellräume bezeichneten Kammern u.a. aus statischen Gründen errichtet worden seien. Sie könnten weder einer Wohnung noch einem Stellplatz zugeordnet werden. In der ersten Kammer befänden sich Streugut und Werkzeug, in der zweiten diverse Absperrungen für die Tiefgarage und in der dritten Reinigungsutensilien wie Besen und Schaufeln. Die vierte Kammer stehe (vorläufig) leer.

24

Die Tiefgarage verfüge entgegen der Auffassung der Beklagten nicht über einen Anschluss zur Entwässerungsanlage. Das Pumpen von Wasser aus der Tiefgarage mit einer mobilen Pumpe führe zu keinem Anschlussatbestand. In einem Notfall – wie etwa der Überlastung des Abwasserkanals durch Starkregenereignisse – wäre der Kanal wohl schon nicht dafür ausgelegt, das abzupumpende Abwasser aus der Tiefgarage aufzunehmen.

25

Auf richterlichen Hinweis konkretisierte der anwaltliche Bevollmächtigte des Klägers mit Schreiben vom 21. Mai 2021 seine Ausführungen.

26

Für die nicht beitragspflichtige Tiefgarage sei die Klage bisher von einer Fläche von 563,00 m² ausgegangen. Da in den Bescheiden eine Fläche von 563,03 m² angesetzt worden sei, erhöhe sich der bisher klageweise angegriffene Beitrag für die Entwässerungsanlage i.H.v. 4.452,58 EUR um 0,20 EUR.

27

Die Neueinführung der Stallung in den Prozess sei im Hinblick auf § 74 Abs. 1 VwGO unproblematisch. Der Umfang der Anfechtung ergebe sich aus der Klage. Da eine Begründung für die Erhebung einer Klage nicht erforderlich sei, könne die Klagebegründung nach Ablauf der Klagefrist bei Beibehaltung der Anträge weder eine Klageerweiterung noch eine Klagerücknahme sein.

28

Die Beklagte trat den Ausführungen des Klägers mit Schriftsatz vom 10. August 2021 entgegen.

29

Für die ehemalige Stallung seien in der Vergangenheit bereits Herstellungsbeiträge für die Entwässerungsanlage entrichtet worden, sodass in den streitgegenständlichen Bescheiden 35,37 m² als bisherige Geschossfläche für die ehemalige Stallung angesetzt worden seien. Eine doppelte Berücksichtigung komme nicht in Betracht.

30

Es bleibe dabei, dass der Keller nicht als Altbestand anerkannt werden könne. Die vom Kläger vorgelegten Lagepläne könnten nicht nachvollzogen werden. Sie erlaubten insbesondere keine genaue Berechnung des Ausmaßes des Kellers.

31

Im Hinblick auf die Tiefgarage sei darauf hinzuweisen, dass der vom anwaltlichen Bevollmächtigten des Klägers vorgelegte Ausführungsplan mit dem genehmigten Bauplan nicht übereinstimme. Der genehmigte Bauplan zeige sechs Abstellräume, die ausschließlich durch die davorliegenden Parkplätze betreten werden könnten. Im vorgelegten Ausführungsplan seien hingegen nur vier Abstellräume und ein Technikraum eingezeichnet, die ebenfalls nur über die davorliegenden Parkplätze zu erreichen seien.

32

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Behördenakten und hinsichtlich des Verlaufs der mündlichen Verhandlung auf das Protokoll verwiesen.

Entscheidungsgründe

33

Soweit der Kläger mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 8. Februar 2021 den ursprünglich angefochtenen Teil der insgesamt 13 Bescheide in Höhe eines Betrages von 7.831,34 EUR auf 4.452,58 EUR reduziert hat, war das Verfahren nach § 92 Abs. 3 VwGO (deklaratorisch) einzustellen. Die Erklärung ist als konkludente Teilklagerücknahme zu werten, da die Rücknahme zwar nicht ausdrücklich erfolgte, aber

den Ausführungen in dem Schriftsatz durch Auslegung zu entnehmen ist (vgl. Kopp/Schenke, VwGO, 26. Aufl. 2020, § 92 Rn. 6). Der Kläger ließ über seinen Bevollmächtigten ausführen, dass die ursprüngliche Klage nur noch in Höhe von 4.452,58 EUR weiterverfolgt werde. Hierin ist der klare Wille des Klägers erkennbar, an einem Teil des prozessual geltend gemachten Anspruchs nicht mehr festzuhalten. Die Teilklagerücknahme konnte gemäß § 92 Abs. 1 Satz 1 und 2 VwGO auch ohne Einwilligung der Beklagten erfolgen.

34

Hinsichtlich des nicht zurückgenommenen Teils ist die Klage als Anfechtungsklage zulässig, aber nur in geringem Umfang begründet.

35

1. Die Klage ist in der durch Schriftsatz vom 8. Februar 2021 geänderten Gestalt zulässig (s.o.; vgl. auch: Thomas/Putzo, ZPO, 42. Aufl. 2021, § 264 Rn. 6).

36

§ 74 Abs. 1 Satz 1 VwGO steht der zulässigen Änderung der Klage in Form einer Teilklagerücknahme nicht entgegen. Ist ein Teil eines Verwaltungsakts angefochten, kann die Klage nicht nachträglich nach Ablauf der Klagefrist auf den nicht angefochtenen Teil erstreckt werden, da dieser insoweit bereits bestandskräftig geworden ist (Kopp/Schenke, VwGO, 26. Aufl. 2020, § 42 Rn. 26; VG Regensburg, U.v. 13.9.2012 – RO 5 K 11.616 – juris Rn. 91; BVerwG, U.v. 23.3.1972 – III C 132.70 – juris Rn. 24 ff.). Eine Reduzierung des Umfangs der klageweise erfolgten Anfechtung bleibt hingegen möglich, soweit – wie in diesem Fall – die Voraussetzungen des § 92 Abs. 1 VwGO vorliegen.

37

Die Änderung der Klage begründet auch hinsichtlich § 74 Abs. 1 Satz 1 VwGO keine Bedenken, weil der Schriftsatz vom 8. Februar 2021 teilweise eine andere rechtliche Begründung für eine mögliche Rechtswidrigkeit der angegriffenen Bescheide anführt als die Widerspruchsbegründung, auf welche die Klageschrift vom 18. Februar 2020 Bezug nimmt. So wird in dem Schriftsatz vom 8. Februar 2021 das Argument, eine zweigeschossige Lagerhalle sei als Altbestand zu berücksichtigen, fallen gelassen, während stattdessen eine frühere Stallung als anzurechnender Altbestand eingeführt wird. Ein solcher Austausch der Begründungen, der hier mittelbar zu einer Reduzierung des ursprünglich angefochtenen Herstellungsbeitrages führt, ist zulässig. § 74 Abs. 1 VwGO verbietet lediglich das Erstrecken der Anfechtung auf einen bestandskräftigen Teil des Verwaltungsakts. Der Austausch der rechtlichen Argumentation mit dem Ziel, das Gericht von der Rechtswidrigkeit des bereits angefochtenen Teils des Verwaltungsakts zu überzeugen, bleibt hingegen möglich.

38

Ob die mit Schriftsatz des Klägerbevollmächtigten vom 21. März 2021 vorgenommene Erweiterung der Anfechtung der streitgegenständlichen Bescheide um einen Betrag von 0,20 EUR wegen Versäumung der Klagefrist des § 74 Abs. 1 Satz 1 VwGO unzulässig ist, kann dahinstehen, da der Klägerbevollmächtigte in der mündlichen Verhandlung den Klageantrag aus dem Schriftsatz vom 8. Februar 2021 stellte.

39

2. Die zulässige Klage ist jedoch nur in sehr geringem Umfang begründet, da sich nur ein kleiner Teil des von der Beklagten festgesetzten Herstellungsbeitrages als rechtswidrig erweist.

40

Die Fläche der Tiefgarage (563,03 m²) wurde von der Beklagten zu Recht als zusätzlich geschaffene Geschossfläche zur Berechnung des Herstellungsbeitrags herangezogen. Die Fläche der früheren Stallung (37,29 m²) war in den angegriffenen Bescheiden der Beklagten bereits als Altbestand angerechnet worden, sodass diese nicht nochmalig in Abzug zu bringen ist.

41

Nur in Höhe eines Betrages von insgesamt 481,00 EUR, der aus der fehlenden Berücksichtigung des früheren Kellers (74,00 m²) als Altbestand resultiert, erweisen sich die 13 Bescheide als rechtswidrig. Da die Bescheide den Kläger insoweit in seinen Rechten verletzen, sind sie jeweils aufzuheben, soweit sie insgesamt einen Herstellungsbeitrag für die Entwässerungsanlage von mehr als 10.144,62 EUR festsetzen (§ 113 Abs. 1 VwGO). Im Übrigen sind die Bescheide rechtmäßig und die Klage daher abzuweisen.

42

a) Die insgesamt 13 Bescheide finden ihre Rechtsgrundlage in Art. 5 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der hier maßgeblichen Fassung des Änderungsgesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. S. 449) und in den Bestimmungen der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerung (BGS-EWS) der Beklagten vom 11. Dezember 2014 i.V.m. der Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) vom 23. November 2018 (1. Änderungssatzung).

43

Nach Art. 5 Abs. 1 KAG können die Gemeinden zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung ihrer öffentlichen Einrichtungen (Investitionsaufwand) Beiträge von den Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten erheben, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Einrichtungen besondere Vorteile bietet.

44

Die Beklagte betreibt eine öffentliche Entwässerungseinrichtung (§ 1 BGS-EWS), an welche das Grundstück des Klägers angeschlossen ist.

45

Bedenken gegen die formelle und materielle Rechtswirksamkeit der genannten Satzung sind nicht ersichtlich. Dies gilt insbesondere für den in § 5 Abs. 1 Satz 1 BGS-EWS festgelegten Beitragsmaßstab, der vorsieht, den Beitrag nach der Grundstücksfläche und der Geschossfläche der vorhandenen Gebäude zu berechnen.

46

b) Für das Grundstück Fl.-Nr. ... der Gemarkung ... liegen die Voraussetzungen für das Entstehen einer weiteren Beitragsschuld i.H.v. 10.144,62 EUR vor.

47

aa) Ein zusätzlicher Beitrag entsteht gemäß § 5 Abs. 4 Satz 1 BGS-EWS mit der Änderung der für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände, soweit sich dadurch der Vorteil erhöht. Dies gilt insbesondere im Falle der Geschossflächenvergrößerung für die zusätzlich geschaffenen Geschossflächen (§ 5 Abs. 4 Satz 2 Spiegelstrich 2 BGS-EWS). Die Beitragspflicht entsteht also nur insoweit, als die neue Geschossfläche diejenige des Altbaus übersteigt, da nur dieser überschießende Differenzbetrag eine Erhöhung des Vorteils i.S.d. § 5 Abs. 4 Satz 1 BGS-EWS darstellt. Zu ermitteln ist demnach die vorhandene Geschossfläche des Neu- und Altbestandes. Bei einer vergrößerten Geschossfläche ergibt sich ein Herstellungsbeitrag von 6,50 EUR pro m² (§ 6 Abs. 1 Buchst. b) BGS-EWS i.V.m. § 1 der 1. Änderungssatzung).

48

Dies zugrunde gelegt wurde die auf dem Grundstück Fl.-Nr. ... der Gemarkung ... neugeschaffene Geschossfläche von der Beklagten richtigerweise mit 2.091,51 m² berechnet. Zu Unrecht ging die Beklagte jedoch von einer Geschossfläche des Altbestandes von 456,80 m² aus, da sie einen früher vorhandenen Keller mit einer Geschossfläche von 74,00 m² nicht berücksichtigte. Das Gericht geht daher von einer Geschossfläche des Altbestandes von 530,80 m² aus, sodass sich eine zusätzlich geschaffene beitragspflichtige Geschossfläche von 1.560,71 m² ergibt. Der Herstellungsbeitrag für die 13 Teileigentumseinheiten beläuft sich somit auf insgesamt 10.144,62 EUR und nicht – wie von der Beklagten angenommen – auf 10.625,62 EUR.

49

bb) Der Vortrag des Klägers, die Fläche der neugebauten Tiefgarage sei nicht beitragspflichtig, weil der Ausnahmetatbestand des § 5 Abs. 2 Satz 4 Halbs. 1 BGS-EWS greife, bleibt erfolglos.

50

Gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 und 2 BGS-EWS ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Keller werden dabei mit der vollen Fläche herangezogen.

51

Für die Tiefgarage ist demgemäß eine Fläche von 563,03 m² als Geschossfläche anzusetzen.

52

Ein anderes Ergebnis folgt auch nicht aus § 5 Abs. 2 Satz 4 BGS-EWS. Die Norm besagt, dass Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile, die nach Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Schmutzwasserableitung auslösen oder die an die Schmutzwasserableitung nicht angeschlossen werden dürfen, nicht zum Geschossflächenbeitrag herangezogen werden; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich an die Schmutzwasserableitung angeschlossen sind.

53

Das Gericht hat schon Zweifel, ob der Ausnahmetatbestand des § 5 Abs. 2 Satz 4 Halbs. 1 BGS-EWS überhaupt Anwendung findet, da viel dafür spricht, dass die Tiefgarage an die Schmutzwasserableitung tatsächlich angeschlossen ist. Besteht ein solch tatsächlicher Anschluss, ist unabhängig von dem Vorliegen der Voraussetzungen des § 5 Abs. 2 Satz 4 Halbs. 1 BGS-EWS von der Beitragspflichtigkeit der Geschossfläche auszugehen (§ 5 Abs. 2 Satz 4 Halbs. 2 BGS-EWS). Dem von der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vorgelegten Entwässerungsschemaplan vom 12. Oktober 2016 ist zu entnehmen, dass das in der Tiefgarage anfallende Oberflächenwasser über einen Revisionsschacht in die öffentliche Entwässerungsanlage einleitet. Gleiches gilt für die in der Tiefgarage befindliche Tauchpumpe.

54

Ob der Kläger – wie in der mündlichen Verhandlung vorgetragen – die Tiefgarage planabweichend gebaut hat, sodass ein Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung nicht entstanden ist, kann im Ergebnis aber offenbleiben, da die Voraussetzungen des § 5 Abs. 2 Satz 4 Halbs. 1 BGS-EWS nicht vorliegen. Die Tiefgarage ist kein selbstständiger Gebäudeteil i.S.d. Vorschrift.

55

Die Frage, wann eine Tiefgarage als selbstständiger bzw. unselbstständiger Gebäudeteil anzusehen ist, bedarf stets einer Einzelfallprüfung. Hierbei sind die baulichen und funktionellen Umstände zu würdigen (VG Ansbach, U.v. 30.10.2020 – AN 19 K 20.00962 – juris Rn. 61).

56

Nach der Rechtsprechung ist ein Gebäudeteil unselbstständig, wenn er baulich und funktionell mit dem Wohngebäude dergestalt verbunden ist, dass beide Bereiche als Einheit erscheinen.

57

Dabei sind die Begriffe „baulich“ und „funktionell“ nicht getrennt voneinander zu betrachten, sondern sie geben sich gegenseitig Inhalt und Verständnis. Die bauliche Eigenständigkeit kann nicht ohne Wirksamkeit der Funktion und letztere nicht ohne entsprechende bauliche Gestaltung erkannt werden (BayVGH, U.v. 1.3.2012 – 20 BV 11.2535 – juris Rn. 17 f.). Ob eine funktionelle und bauliche Verbindung zwischen Tiefgarage und Wohngebäude besteht, bestimmt sich nach dem äußeren Erscheinungsbild. Selbstständig sind danach jedenfalls funktionell unterschiedlich genutzte Gebäudeteile, die etwa durch Brandwände abgeteilt sind und über einen eigenen Zugang verfügen (VG Regensburg, U.v. 13.6.2007 – RN 3 K 07.00368 – juris Rn. 20).

58

Im vorliegenden Fall ist weder eine bauliche noch eine funktionelle Trennung zwischen Wohnbereich und Tiefgarage auszumachen. Maßgeblich ist hierbei für das Gericht die Tatsache, dass die in der Tiefgarage befindlichen Lagerräume nur über die Tiefgarage zu erreichen sind. Die Lagerung von Gegenständen stellt eine typische Form der Nutzung von Kellerräumen dar, welche bei der Berechnung des Herstellungsbeitrages der Wohnnutzung zugerechnet und daher bei der zu ermittelnden Geschossfläche voll berücksichtigt werden (vgl. § 5 Abs. 2 Satz 2 EWS-BGS). Indem die Lagerräume in die Tiefgarage integriert und nur über diese zu erreichen sind, lässt sich weder eine bauliche noch eine funktionelle Trennung zwischen Tiefgarage und Wohngebäude ausmachen.

59

Irrelevant ist hierbei, dass die Lagerräume nach Vortrag des Klägers im Wesentlichen noch leer stünden und keinen konkreten Wohnungen zugewiesen seien. Da die Räumlichkeiten in der Tiefgarage in dem Ausführungsplan vom 26. September 2017 als „Abstellräume“ bezeichnet sind, ist davon auszugehen, dass eine solche Nutzung auch beabsichtigt ist. Überdies ist für das Gericht nicht ersichtlich, welche andere Funktion die Räumlichkeiten sinnvollerweise erfüllen sollen. Ob eine Benutzung der Räume als Lagerräume bereits stattfindet, ist nicht von Belang, da bei der Berechnung des Herstellungsbeitrags aus Gründen der Praktikabilität keine konkrete, sondern eine abstrakte Betrachtung angezeigt ist. So ist etwa auch ein

Kellergeschoss mit der vollen Fläche zur Berechnung des Herstellungsbeitrages heranzuziehen (§ 5 Abs. 2 Satz 2 EWS-BGS), unabhängig davon, ob oder wie dieser tatsächlich genutzt wird. Aus diesem Grund ist auch nicht von Belang, dass der Kläger in der mündlichen Verhandlung geltend machte, dass die Räume für technische Ertüchtigungen genutzt werden könnten. Jedenfalls erfolgt bereits zu diesem Zeitpunkt die Einlagerung von Streugut, welches für die Tiefgaragenabfahrt, aber auch für die übrigen Verkehrsflächen genutzt wird. Somit findet bereits jetzt eine Nutzung der Räumlichkeiten zur Lagerung von Gegenständen statt, die nicht allein der Tiefgarage zugutekommen, sodass eine getrennte Betrachtung von Tiefgarage und Wohnnutzung lebensfremd erscheint.

60

Die Überzeugung des Gerichts, dass es sich bei der Tiefgarage um einen unselbstständigen Gebäudeteil handelt, wird durch die nähere Betrachtung der baulichen Ausgestaltung weiter bestärkt. Die Abstellräume, die Stellplätze und die Wohneinheiten sind – baulich und funktionell - derart miteinander verwoben, dass die Tiefgarage das „Anlageschicksal“ der Wohneinheiten teilt. So können die Wohneinheiten und die Abstellräume von jedem Stellplatz aus (und umgekehrt) trockenen Fußes erreicht werden. Der Umweg über die begehbare Zu- und Abfahrtsrampe ist zwar möglich, aber nicht naheliegend, da hier die für einen Fußgänger deutlich unbequemere Rampe benutzt werden müsste, welche aufgrund ihrer Hauptfunktion als Zufahrtsweg für Fahrzeuge aber ins Freie führt (vgl.: VG Ansbach, U.v. 30.10.2020 – AN 19 K 20.00962 – juris Rn. 65 f.). Durch die gewählte Konstruktion werden die Stellplätze und die nur über diese erreichbaren Abstellräume in das Gebäude integriert, indem die Wege möglichst kurz gehalten und ohne größere Schwierigkeiten überwindbar gemacht werden (vgl.: BayVGH, B.v. 10.3.2015 – 20 ZB 14.2287 – juris Rn. 3).

61

Irrelevant für die Beurteilung der Selbst- bzw. Unselbstständigkeit eines Gebäudeteiles ist das Vorhandensein einer Sicherheitsschleuse zwischen Tiefgarage und Wohneinheiten. Hierbei handelt es sich um eine aus brandschutztechnischen Gründen bestehende Notwendigkeit, aus der sich jedoch keine trennende Wirkung zwischen Wohn- und Tiefgaragennutzung ableiten lässt. Denn die Sicherheitsschleusen lassen sich selbstverständlich öffnen, wenngleich sie mit Brandschutztüren versehen sind. Ein Durchgang ist ohne weiteres möglich und in funktioneller Hinsicht auch naheliegend und gewünscht (VG Ansbach, U.v. 30.10.2020 – AN 19 K 20.00962 – juris Rn. 71). Überdies stellt die Schleuse allenfalls ein trennendes Element zwischen Tiefgarage und Wohneinheiten dar. Eine Trennung zwischen den Stellplätzen und den der Wohnnutzung zuzurechnenden Abstellräumen vermag sie jedoch nicht zu begründen. Die vorhandene Sicherheitsschleuse ist daher nicht geeignet, die Auffassung des Gerichts zu erschüttern, dass es sich bei der Tiefgarage des Klägers um einen unselbstständigen Gebäudeteil handelt.

62

cc) Die Klage bleibt auch insoweit erfolglos, als der Kläger vorbringt, die Beklagte habe zu Unrecht die Geschossfläche einer ehemaligen Stallung (37,29 m²) nicht als Altbestand anerkannt. Die Geschossfläche der ehemaligen Stallung, die seit 1967 als Wohnraum genutzt wurde, findet in den streitgegenständlichen Bescheiden bereits als bisherige Geschossfläche

63

Berücksichtigung. Ein doppelter Abzug der Fläche als Altbestand kommt nicht in Betracht.

64

dd) Zutreffend sind jedoch die Ausführungen des Klägers, die Beklagte hätte die Geschossfläche des vormals vorhandenen Kellers der ermittelten bisherigen Geschossfläche hinzurechnen müssen.

65

Das Gericht ist nach dem Vortrag der Beteiligten in den Schriftsätzen und in der mündlichen Verhandlung davon überzeugt, dass das vor dem Umbau auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus unterkellert gewesen war, sodass die Geschossfläche des Kellers nach § 5 Abs. 2 Satz 2 BGS-EWS als Altbestand zu berücksichtigen ist.

66

Der frühere Eigentümer (Herr ...*) hat die Existenz des Kellers mit Schreiben vom 19. Januar 2021 bestätigt (vgl. S. 87 d. Gerichtsakte). Das Gericht ist von der Richtigkeit dieser Aussage insbesondere deswegen überzeugt, weil der vormalige Eigentümer andere vom Kläger geltend gemachte Punkte gerade nicht

bestätigte. Von einer Gefälligkeit des früheren Eigentümers gegenüber dem Kläger ist daher nicht auszugehen.

67

Hinzukommt, dass wohl ein Mitarbeiter der Stadt anwesend war, als Wasseruhren aus dem Keller ausgebaut wurden. Die Beklagte stellte die Existenz des Kellers daher im Laufe des Verfahrens auch nicht mehr in Frage.

68

Die exakte Größe des vormaligen Kellers ist nicht mehr zu ermitteln. Dies führt allerdings nicht dazu, dass der Keller bei der Berechnung des Herstellungsbeitrags als Altbestand keine Berücksichtigung mehr findet. Vielmehr gilt nach Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b) Doppelbuchst. aa) KAG i.V.m. § 162 AO, dass die Gebührenerhebungsgrundlagen zu schätzen sind, wenn die Grundlagen der Gebührenerhebung nicht mehr ermittelt oder berechnet werden können (BayVGH, B.v. 21.5.2012 – 20 B 12.251 – juris Rn. 15). Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Gebührenpflichtige über seine Angaben keine ausreichende Aufklärung zu geben vermag oder weitere Auskunft verweigert. Bei der Schätzung der Erhebungsgrundlagen sind alle Umstände zu berücksichtigen, die für die Schätzung von Bedeutung sind, denn Ziel einer Schätzung ist es, in einem Akt wertenden Schlussfolgerns aus Anhaltspunkten diejenigen Tatsachen zu ermitteln, die die größtmögliche erreichbare Wahrscheinlichkeit für sich haben. Das gewonnene Schätzungsergebnis muss daher schlüssig, wirtschaftlich möglich, vernünftig und plausibel sein; eine bewusst nachteilhafte Schätzung zu Lasten des Betroffenen ist dabei unzulässig (BayVGH, B.v. 21.5.2012 – 20 B 12.251 – juris Rn. 15; U.v. 14.7.2016 – 20 B 15.565 – juris Rn. 14; VG Bayreuth, U.v. 13.12.2017 – B 4 K 16.152 – juris Rn. 41).

69

Das Gericht schließt sich der von den Beteiligten in der mündlichen Verhandlung vorgenommenen Schätzung der Fläche des früheren Kellers von 74,00 m² an. Der Voreigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. ... der Gemarkung ..., Herr ..., hat auf einer Kopie des Lageplanes von 1967 die Umrisse des früheren Kellers der eigenen Erinnerung folgend eingezeichnet und die Richtigkeit dieser Angabe am 19. Januar 2021 schriftlich bestätigt (vgl. Bl. 87 f. d. Gerichtsakte). Das Gericht, das den Wahrheitsgehalt dieser schriftlichen Bestätigung nicht anzweifelt (s.o.), geht aufgrund der Einzeichnung des Kellers in dem bemaßten Lageplan davon aus, dass die Fläche des Kellers wohl zwischen 70,00 und 80,00 m² betragen hat. Die auf Tatsachen beruhende Schätzung von 74,00 m² ist daher schlüssig und nicht zu beanstanden.

70

ee) Soweit die streitgegenständlichen 13 Bescheide die Geschossfläche des früheren Kellers (74,00 m²) nicht als Altbestand berücksichtigen und infolgedessen insgesamt eine Beitragsschuld von mehr als 10.144,62 EUR erheben, erweisen sie sich als rechtswidrig und sind daher insoweit aufzuheben (§ 113 Abs. 1 VwGO). Hiervon abgesehen begegnet die Festsetzung des Herstellungsbeitrages durch die Beklagte keinen rechtlichen Bedenken, sodass die Klage im Übrigen abzuweisen war.

71

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 VwGO.

72

Für den zurückgenommenen Teil der Klage trägt der Kläger nach § 155 Abs. 2 VwGO die Kosten des Verfahrens.

73

Im Übrigen gilt § 155 Abs. 1 Satz 3 VwGO. Die Beklagte ist nur zu einem geringen Teil unterlegen, da sich die 13 Bescheide weit überwiegend als rechtmäßig erweisen und nur in Höhe eines Betrages aufzuheben sind, der weniger als zehn Prozent des klageweise angegriffenen Teils des erhobenen Herstellungsbeitrages ausmacht. Der Kläger trägt demnach auch die Kosten für den nicht zurückgenommenen Teil der Klage voll (vgl.: Hartung/Zimmermann in BeckOK, VwGO, 63. Ed. (Stand: 1.10.2022), § 155 Rn. 4).

74

4. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.