

**Titel:**

**Zur funktionelle Verbindung zwischen Gebäudeteilen**

**Normenkette:**

BayKAG Art. 5 Abs. 2a S. 1

**Leitsatz:**

**Selbstständige Gebäudeteile sind solche Gebäudeteile, die baulich und funktionell vom restlichen Gebäude abgegrenzt sind; dabei kommt es darauf an, ob ein untrennbarer Funktionszusammenhang zwischen den Gebäudeteilen besteht. (Rn. 40 – 41) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Unselbstständiger Gebäudeteil, Funktionelle Verbindung zwischen Gebäudeteilen, kommunale Beitragssatzung für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungseinrichtung, Beitragspflicht, funktionelle Verbindung, selbstständige Gebäudeteile, bauliche Eigenständigkeit, untrennbarer Funktionszusammenhang

**Tenor**

1. Der Widerspruchsbescheid des Landratsamtes ... vom 28.04.2021 wird aufgehoben.
2. Der Beklagte und die Beigeladene tragen die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.
3. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 v.H. des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 v.H. des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

**Tatbestand**

**1**

Die Klägerin wendet sich gegen den Widerspruchsbescheid des Beklagten, mit dem der Bescheid gegenüber der Beigeladenen über die Festsetzung einer Vorauszahlung auf den Beitrag für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungsanlage ... aufgehoben wurde.

**2**

Die Beigeladene stellt auf dem Grundstück ... Fl.- Nr. ..., Gemarkung ..., Betonfertigteile her. An die bestehende Produktionshalle mit einer Fläche von 1.606 m<sup>2</sup> grenzte eine offene Ladefläche. Die Betonfertigteile wurden über ein Kransystem, das an der Decke der Halle verläuft, und dessen statisches Skelett die Lasten des Krans und der fertigen Bauteile aufnimmt, zu dem Lagerplatz transportiert. Die Fertigteile wurden im Freien zum Aushärten gelagert und von dort auf die Baustellen abtransportiert. Die Klägerin setzte mit Bescheid vom 07.08.2013 eine Vorauszahlung auf den Beitrag für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungsanlage ... für die damals vorhandene Geschossfläche der Produktionshalle fest. Mit Bescheid des Landratsamtes ... vom 22.12.2015 war eine Erweiterung der bestehenden Produktionshalle durch Einhausung der bestehenden Verladefläche mit einer Geschossfläche von 895,77 m<sup>2</sup> genehmigt worden. Der Umbau zur Halle war erforderlich, um die produzierten Betonfertigteile witterungsunabhängig zwischenlagern zu können. Damit wird die Qualität der Produkte und die Konkurrenzfähigkeit der Beigeladenen erhöht. Bei Ausschreibungen wird zwischenzeitlich verlangt, dass die produzierten Fertigteile auf überdachten Lagerplätzen mit zusätzlichem Schutz vor Witterung gelagert werden. Zusätzliches Personal wurde nicht eingestellt, im Lagerbereich halten sich auf Dauer keine Personen auf, die Wasseranschlüsse, Toilettenanlagen und Abwasserleitungen befinden sich ausschließlich in der bereits bestehenden Produktionshalle. Die vorhandene Krananlage mit dem statischen Skelett wurde insgesamt umbaut, die Betonfertigteile werden wie bisher in den neuen Hallenteil transportiert, härten dort auf Gestellen aus und werden dann zur Baustelle verbracht. Das ursprüngliche Außentor der bereits bestehenden Halle wurde zu einem Innentor zwischen dem ursprünglichen Bestandsgebäude und dem

Anbau. Die von diesem Tor durchbrochene Wand zwischen der bestehenden Produktionshalle und dem Anbau ist nicht bis zur Decke hochgezogen, kann jedoch – wie auch das Innentor – mit Rolläden verschlossen werden. Die Produktionshalle hat – anders als der Anbau – zwei übereinanderliegende Fensterbänder. Die Dacheindeckung der Produktionshalle unterscheidet sich von der Eindeckung des Anbaus. An der Westseite des Anbaus befinden sich eine, an der Nordseite des Anbaus zwei Türen als Flucht- und Rettungswege. An der Ostseite des Anbaus befinden sich drei Tore.

### 3

Die Klägerin setzte mit Bescheid vom 16.12.2019 gegenüber der Beigeladenen als Erbbauberechtigte des Grundstücks Fl.-Nr. ..., Gemarkung ..., eine Vorauszahlung auf den Beitrag für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungsanlage ... i.H.v. 1.015,99 EUR fest. Der zukünftige Gesamtbeitrag für die Hallenerweiterung durch Einhausung der bestehenden Verladefläche errechne sich voraussichtlich mit einer Geschossfläche von 895,77 m<sup>2</sup> x 1,06 EUR/m<sup>2</sup>.

### 4

Die Beigeladene ließ mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 17.01.2020 Widerspruch erheben. Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgetragen, mit Verwirklichung des Bauvorhabens der Beigeladenen habe sich deren Produktionsweise vor Ort nicht verändert. Es sei lediglich eine offene Lagerfläche, auf der früher die Fertigteile im Freien zum Aushärten gelagert und von dort auf die Baustelle abtransportiert worden seien, eingehaust worden. Im Bereich der Einhausung seien keine neuen Wasseranschlüsse oder Toilettenanlagen geschaffen worden. Die Beigeladene habe keine weiteren Vorteile hinsichtlich Wasser und Abwasser im Sinne von Art. 5 Abs. 2 a KAG.

### 5

Das Landratsamt ... hob mit Widerspruchsbescheid vom 28.04.2021 den Bescheid des Beklagten vom 16.12.2019 auf (Ziffer 1), legte der Klägerin die Kosten des Widerspruchsverfahrens auf (Ziffer 2), stellte fest, dass von dieser keine Verwaltungskosten erhoben werden (Ziffer 3) und erklärte die Zuziehung eines Rechtsanwalts im Vorverfahren für notwendig (Ziffer 4). Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, selbstständige Gebäudeteile seien nur solche Gebäudeteile, die baulich und funktionell vom restlichen Gebäude abgegrenzt seien. Das Kriterium der funktionellen Selbstständigkeit gewinne dabei in der Rechtsprechung an Bedeutung. So komme es zunehmend darauf an, ob ein untrennbarer Funktionszusammenhang zwischen Gebäudeteilen bestehe. Auch sei eine Beitragspflicht nur dann gegeben, wenn in einem Gebäude(teil) dessen bestimmungsgemäße Nutzung den ständigen oder überwiegenden Aufenthalt von einer oder mehreren Personen erforderlich mache und damit einen Ver-/Entsorgungsbedarf auslöse. Das Tor zwischen der Produktions- und der Lagerhalle stelle – entgegen der Einschätzung der Klägerin – keine beitragsauslösende funktionelle Verbindung der beiden Gebäudeteile dar. Es sei vielmehr ein vormals freier Lagerplatz eingehaust worden. Dafür spreche auch, dass die Produktionshalle mit großflächigen Fenstern versehen sei, wohingegen die angebaute Lagerhalle keine Fenster habe. Auch das Vorhandensein des Deckenlaufkrans führe zu keiner anderen Beurteilung des Sachverhalts. Seine Funktion erschöpfe sich in Transporthilfe und schaffe keine funktionelle Verbindung der beiden Gebäudeteile. Vorliegend verbleibe die Produktion in der vorhandenen Produktionshalle und werde nicht auf den streitgegenständlichen Gebäudeteil ausgeweitet. Die Funktion der Halle erschöpfe sich im Lagern der fertig produzierten Betonfertigteile und könne genauso gut an anderer Stelle auf dem Betriebsgelände vorgenommen werden. Eine Beitragspflicht sei auch deshalb nicht gegeben, da sich in der streitgegenständlichen Halle Personen über die notwendigen Bring- und Holtätigkeiten hinaus nicht aufhielten, ein ständiger oder überwiegender Aufenthalt von Personen nicht vorliege. Der Widerspruchsbescheid wurde der Klägerin gegen Empfangsbekanntnis am 03.05.2021 zugestellt.

### 6

Die Klägerin ließ durch ihren Bevollmächtigten mit Schriftsatz vom 31.05.2021 beim Verwaltungsgericht Bayreuth Klage erheben und beantragte,

Der Widerspruchsbescheid des Beklagten vom 28.04.2021 (\* ...\*) wird aufgehoben.

### 7

Zur Begründung wurde ausgeführt, das ursprüngliche Bestandsgebäude und der Anbau seien unstrittig baulich verbunden. Der Anbau sei unmittelbar an das Bestandsgebäude angebaut. Wegen des Deckenkrans sei eine bauliche Trennung zwischen dem Anbau und dem Bestandsgebäude auch wegen der vorhandenen Öffnungen unterhalb der Dacheindeckung im Bereich der ehemaligen Außenwand des

Bestandsgebäudes sowie auch aufgrund des nunmehr offenstehenden Innenraums nicht gegeben. Nach der vom Landratsamt selbst in Bezug genommenen IMBek vom 26.07.1994 lägen nur dann selbstständige Gebäudeteile vor, wenn diese baulich und funktionell abgegrenzt seien. Eine Lichtbilddokumentation (Bl. 24 ff. der Gerichtsakte) werde vorgelegt. Eine bauliche Selbstständigkeit des Anbaus sei bereits deshalb nicht gegeben, da Anbau und Bestandsgebäude wegen der vorhandenen Durchbrechungen im Bereich des ehemaligen Außentores des Bestandsgebäudes und im Deckenbereich nicht gesondert beheizt oder belüftet werden können. Ein baulich abgegrenzter Gebäudeteil könne nur dann angenommen werden, wenn eine vollständige Abtrennung durch Wände gegeben sei. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Die fehlende bauliche Abgrenzung zwischen dem Anbau und dem Bestandsgebäude folge auch aus der Deckenkrananlage. Diese sei nach dem Anbau ein einheitlicher wesentlicher Gebäudebestandteil im Sinne des § 94 BGB sowohl des Anbaus als auch des Bestandsgebäudes. Auch eine funktionelle Abgrenzung zwischen Anbau und Bestandsgebäude liege nicht vor. So sei nach dem eigenen Vortrag der Beigeladenen der Anbau erforderlich, um eine witterungsgeschützte Aushärtung der im Bestandsgebäude hergestellten Betonfertigteile zu ermöglichen. Diese Qualitätsverbesserung der Produkte sei zur Wahrung der Konkurrenzfähigkeit erforderlich und werde auch von den Kunden erwartet. Das Aushärten der Betonfertigteile sei damit ein notwendiger Bestandteil des Produktionsprozesses der Beigeladenen. Dies begründe den funktionellen Zusammenhang zwischen dem Bestandsgebäude und dem Anbau.

## 8

Auch nach der Rechtsprechung des BayVGH liege ein selbstständiges Gebäude oder ein selbstständiger Gebäudeteil nur bei solchen Gebäuden oder Gebäudeteilen vor, die baulich und funktionell voneinander abgegrenzt seien. So lasse bereits die direkte Zugangsmöglichkeit zwischen dem Anbau und dem Bestandsgebäude eine Einstufung des Anbaus als selbstständigen Gebäudeteil entfallen (so auch BayVGH, U.v. 17.07.2002 – 23 B 02.594). Auch seien die Öffnungen zwischen der ehemaligen Außenwand und der Decke für den Betriebszweck der Krananlage unabdingbar, ein sogenannter „glatter horizontaler oder vertikaler“ Schnitt durch das Gebäude liege nicht vor. Anders als in der „Parkhaus-Entscheidung“ des BayVGH (B.v. 14.11.2005 – 23 ZB 05.2520) sei zwischen dem Anbau und dem Bestandsgebäude gerade keine durchgezogene feuerbeständige Brandwand vorhanden. Entgegen der „Getränkemarktentscheidung“ des BayVGH (U.v. 17.01.2007 – 23 ZB 06.2936) sei es unstrittig möglich, die hergestellten Betonfertigteile über das ehemalige Außentor in den Anbau zu verbringen. Anders als bei der „Hackschnitzellager Entscheidung“ des BayVGH (U.v. 21.10.2003 – 23 BV 03.940) wäre es nicht möglich, dass das Bestandsgebäude und der Anbau an voneinander entfernten Orten stehen. Die funktionellen Aufgaben des Bestandsgebäudes könnten ohne das Vorhandensein des Anbaus nicht wahrgenommen werden. Die entschiedene Fallkonstellation sei auch deswegen nicht vergleichbar, da der Anbau über die Wandaussparung im Bereich des ehemaligen Außentores bestimmungsgemäß betreten werde. Anders als im „Lagerhallen-Beschluss“ (BayVGH, B.v. 18.08.2005 – 23 ZB 05.1054) bestehe gerade keine grundsätzlich unabhängige Nutzung. Es bestehe eine funktionell notwendige Abhängigkeit im Betriebsablauf, die zur funktionalen Einheit führe. Auf die E-Mail der zuständigen Referentin des Bayerischen Gemeindetags vom 26.03.2021 (Bl. 27 der Gerichtsakte), in der die Auffassung vertreten werde, dass vorliegend eine funktionelle Verbindung zwischen dem Bestandsgebäude und dem Anbau vorliege, werde hingewiesen.

## 9

Mit Beschluss des Verwaltungsgerichts Bayreuth vom 01.06.2021 wurde die Adressatin des in Rede stehenden Beitragsbescheids zum Verfahren beigeladen.

## 10

Der Beklagte beantragte mit Schriftsatz vom 22.07.2021, die Klage abzuweisen.

## 11

Zur Begründung führte dieser aus, der streitgegenständliche Anbau sei ein selbstständiger Gebäudeteil, der keinen Bedarf nach Wasserversorgung auslöse und nicht zu einem Beitrag herangezogen werden könne. Die Funktion und Zweckbestimmung dieses Gebäudeteiles erschöpfe sich im Lagern der fertig produzierten Fertigteile der Beigeladenen. Auch der Leiter des Sachgebietes Tiefbau im Landratsamt ... habe bestätigt, dass der streitgegenständliche Gebäudeteil nicht Bestandteil der Produktions-/Fertigungshalle, sondern Lagerraum sei. Auch der Beklagte nehme Bezug auf die sogenannte „Parkhaus-Entscheidung“ des

BayVGH, nach der bauliche Verbindungen von Gebäudeteilen oder Gebäuden, die funktionell nicht notwendig seien, dem Gebäudeteil die Selbstständigkeit nicht nähmen. Anders als in dem vom Klägerbevollmächtigten zitierten Urteil des BayVGH vom 17.07.2002 – 23 B 02.594 – diene der an die Produktionshalle angebaute Gebäudeteil ausschließlich zum Lagern. Auch das vom Klägerbevollmächtigten angeführte Urteil des VG München vom 18.06.2015 – M 10 K 14.2321 – Lichtesei mit dem zugrundeliegenden Sachverhalt nicht vergleichbar. Anders als in der zitierten Entscheidung habe keine Verlagerung von Arbeitsschritten aus einem anderen Gebäude in das neue Gebäude stattgefunden. Vielmehr sei eine Lagerfläche, die vormals im Freien gewesen sei, ohne Änderung ihrer Funktion nachträglich eingehaust worden.

## 12

Die Beigeladene beantragte mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 02.08.2021, die Klage abzuweisen.

## 13

Zur Begründung trug der Bevollmächtigte im Wesentlichen vor, über die Einhausung des Lagerplatzes hinaus hätten sich keine Veränderungen ergeben. Die Produktion sei in der Produktionshalle verblieben und nicht auf den Lagerbereich ausgeweitet worden. Die ehemalige Außenwand sei zur Trennwand geworden. Sie könne nach wie vor durch die verbliebenen Rolll Tore und die verbliebenen Schließklappen oben im Bereich der Krananlage verschlossen werden. Entgegen der Ansicht der Klägerin sei es möglich, dass die Produktionshalle über offene Fenster, die Lagerhalle über offene Tore unabhängig voneinander belüftet werden. Der Produktionsbereich verfüge über eine Fußbodenheizung, der Lagerbereich sei unbeheizt. Eine Klimaanlage oder eine Belüftungsanlage seien nicht vorhanden. Die Beigeladene schließe sich den Ausführungen des Beklagten im Schriftsatz vom 22.07.2021 an.

## 14

Mit Schriftsatz vom 02.02.2023 teilte der Klägerbevollmächtigte mit, der Klägerin lägen keine eigenen Erkenntnisse dazu vor, dass die Trennwand zwischen der früheren Halle und dem jetzigen Lagerbereich (ehemalige Außenwand) nach wie vor vollständig verschlossen werden könne, weshalb dieses Sachvorbringen rein vorsorglich bestritten werde.

## 15

Mit gerichtlichem Schreiben vom 08.02.2023 wurde die Beigeladene aufgefordert, weitere Fotos bezüglich einzelner örtlicher Gegebenheiten vorzulegen. Mit gerichtlichem Schreiben vom gleichen Tag wurde der Klägerbevollmächtigte gebeten mitzuteilen, ob vor der Errichtung des streitgegenständlichen Anbaus für die bestehende Produktionshalle bereits eine Vorausleistung auf den Beitrag für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungsanlage festgesetzt worden sei.

## 16

Der Klägerbevollmächtigte legte mit Schriftsatz vom 14.02.2023 die Akten vor und teilte mit, die Klägerin habe mit Bescheid vom 07.08.2013 eine Vorauszahlung auf den Beitrag für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungsanlage ... für die Grundstücksfläche und die damals vorhandene Geschossfläche erhoben.

## 17

Mit Schriftsätzen vom 02.02.2023, vom 09.02.2023 und vom 15.02.2023 teilten die Beteiligten mit, dass auf die mündliche Verhandlung verzichtet werde.

## 18

Mit Schriftsatz vom 24.02.2023 trug der Beigeladenenbevollmächtigte vor, damit der Kran die gefertigten Teile in den Lagerbereich transportieren könne, sei die Wand zu öffnen. Die angeforderten Fotos (Bl. 109-116 der Gerichtsakte) wurden vorgelegt. Mit weiterem Schriftsatz vom 01.03.2023 teilte er mit, im Zeitpunkt des Erlasses des Bescheides vom 07.08.2013 habe sich das Problem der Einhausung noch nicht gestellt, diese sei erst im Februar 2015 aufgrund des entsprechenden Bauantrages vorgenommen worden.

## 19

Mit Schriftsatz vom 06.03.2023 teilte der Klägerbevollmächtigte auf Nachfrage des Gerichts mit Schreiben vom 17.02.2023 mit, die Klägerin gehe davon aus, dass die Erweiterung der bestehenden Produktionshalle durch Einhausung der bestehenden Verladefläche am 18.07.2018 fertiggestellt worden sei. Die in § 1 Abs. 2

Beitragssatzung für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungseinrichtung (BS-VW/EW) der Stadt ... i. d. Fassung vom 10.12.2015 beschriebenen Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen seien mit der ersten Maßnahme zur Umstellung der Aufbereitungsanlage „...“ auf ein geschlossenes System im Jahr 2013 begonnen worden. Die letzte der in § 1 Abs. 2 Nrn. 1 bis 14 BS-VW/EW beschriebenen Maßnahme sei im zweiten Halbjahr 2022 technisch fertiggestellt worden. Die Endabrechnung des Verbesserungsbeitrages sei noch für 2023 geplant.

## **20**

Mit gerichtlichem Schreiben vom 09.03.2023 wurde der Beigeladenenbevollmächtigte gebeten, die Funktionsweise des bestehenden Deckenkranes dahingehend zu beschreiben, wie häufig dieser genutzt werde und darzulegen, inwieweit das (Zwischen-)Tor während des Produktionsprozesses geöffnet bzw. geschlossen sei. Die Beigeladene trug mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 23.03.2023 vor, die Wand zwischen der Produktion und dem Lager sei grundsätzlich geschlossen. Eine Öffnung des Tores erfolge – wie auch vor der Einhausung – zu Transportzwecken von der Produktion in den Lagerbereich. Es gebe zwei Kräne, von denen einer für den Produktionsbereich, der andere zum Verladen der in der Lagerhalle ausgehärteten Betonteile zur Verfügung stehe. Die Produktion und die Verladung fänden, unabhängig voneinander, bei geschlossenem Tor statt. Das Öffnen der Tore werde auf das Nötigste beschränkt, es handele sich hier um Verschleißteile. Auf die Bilder 3, 4 und 5 des Schriftsatzes vom 24.02.2023 (Bl. 111-112 der Gerichtsakte) werde verwiesen.

## **21**

Der Klägerbevollmächtigte erwiderte mit Schriftsatz vom 28.03.2023, die Klägerin habe keine Erkenntnisse, ob die Wand zwischen der Produktion und dem Lager grundsätzlich geschlossen sei und bestreite dies mit Nichtwissen. Es sei nach der Lebenserfahrung jedoch zumindest in den wärmeren Monaten eher unwahrscheinlich, dass ein ständiges Verschließen und Öffnen der Wand zwischen der Produktion und dem Lager erfolge, da dies eine Produktionserschwerung mit sich bringe. Auch dass die Produktion einerseits und die Verladung andererseits unabhängig voneinander bei geschlossenem Tor stattfinde, sei nach der Lebenserfahrung eher unwahrscheinlich, werde jedoch mit Nichtwissen bestritten. Gerade wenn es sich bei den Installationen zum Öffnen und Schließen der Tore um Verschleißteile handele, sei es unwahrscheinlich, dass die Tore in den wärmeren Monaten nur kurz geöffnet und verschlossen würden. Der Sachvortrag sei insoweit widersprüchlich.

## **22**

Der Beklagte trug mit Schriftsatz vom 04.04.2023 im Wesentlichen vor, selbst wenn das Tor länger offen sein sollte, werde dadurch keine Verbindung geschaffen, die die jeweilige funktionelle Eigenständigkeit der Gebäudeteile aufhebe.

## **23**

Ergänzend wird nach § 117 Abs. 3 Satz 2 VwGO auf die Gerichtsakte und die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

## **Entscheidungsgründe**

## **24**

Die zulässige Klage, über die gemäß § 101 Abs. 2 VwGO ohne mündliche Verhandlung entschieden wird, ist begründet. Der Widerspruchsbescheid des Beklagten vom 28.04.2021, mit dem der Bescheid der Klägerin vom 16.12.2019 aufgehoben wurde, ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten (§§ 79 Abs. 1 Nr. 2, 115, 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

## **25**

I. Die Klage ist zulässig.

## **26**

1. Die isolierte Klage gegen den Widerspruchsbescheid ist insbesondere gemäß §§ 42 Abs. 1, 79 Abs. 1 Nr. 2 VwGO statthaft.

## **27**

2. Die Klägerin ist auch gemäß § 42 Abs. 2 VwGO klagebefugt. Mit dem Widerspruchsbescheid wurde der Bescheid der Klägerin vom 16.12.2019, in dem diese die Vorauszahlung auf den Beitrag für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungsanlage gegenüber der Beigeladenen festsetzte,

aufgehoben. Die Klägerin kann geltend machen, in ihrem Recht zur Abgabenhöhe, das von der Garantie der kommunalen Selbstverwaltung gemäß Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV umfasst wird, verletzt zu sein.

## **28**

II. Die Klage ist begründet.

## **29**

1. Rechtsgrundlagen für den Erlass des Widerspruchsbescheides sind §§ 68 Abs. 1 Satz 1, 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO analog, Art. 118 Nr. 1 Gemeindeordnung (GO). Der Widerspruchsbescheid ist rechtswidrig, da der Bescheid der Klägerin vom 16.12.2019 zu Recht ergangen ist und das Landratsamt ... als Widerspruchsbehörde bei der Prüfung der Rechtmäßigkeit diesen nicht hätte aufheben dürfen.

## **30**

a. Ermächtigungsgrundlagen für die Erhebung der Vorauszahlung auf den Beitrag für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungsanlage mit Bescheid der Klägerin vom 16.12.2016 sind Art. 2 Abs. 1, Art. 5 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2a Satz 1, Abs. 5 Satz 1 KAG.

## **31**

Danach kann die Klägerin aufgrund einer besonderen Abgabensatzung im Sinne des Art. 2 Abs. 1 KAG gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 1 KAG 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. Ändern sich die für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände nachträglich und erhöht sich dadurch der Vorteil, so entsteht ein zusätzlicher Beitrag, Art. 5 Abs. 2a Satz 1 KAG. Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorauszahlungen auf den Beitrag verlangt werden, wenn mit der Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung der Einrichtung begonnen worden ist, Art. 5 Abs. 5 Satz 1 KAG.

## **32**

Die Klägerin hat von der Ermächtigung durch den Erlass der Beitragssatzung für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungseinrichtung (BS-VW/EW) der Stadt ... i. d. Fassung vom 10.12.2015 Gebrauch gemacht. Bedenken gegen das ordnungsgemäße Zustandekommen dieser Satzung und die Gesetzmäßigkeit ihrer Regelungen sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

## **33**

Gemäß Art. 5 Abs. 2a Satz 1 KAG entsteht ein zusätzlicher Beitrag mit der nachträglichen Änderung der für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände, soweit sich dadurch der Vorteil erhöht. Einer weiteren Satzungsregelung als Grundlage für den Nacherhebungsbescheid bedarf es nicht. Maßgeblich ist allein, ob die Voraussetzungen des Art. 5 Abs. 2a Satz 1 KAG – namentlich eine durch nachträgliche Veränderung der für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände ausgelöste Vorteilserhöhung – erfüllt werden (vgl. Thimet, Gemeindliches Satzungsrecht und Unternehmensrecht, Stand Juni 2022, Teil III Nr. 5, 2.1). Der Vorteil kann sich insbesondere durch tatsächliche Veränderungen auf dem Grundstück wie z.B. Geschossflächenerweiterungen durch Anbauten erhöhen.

## **34**

b. Die Nacherhebung der Vorauszahlung auf den Beitrag für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungsanlage mit Bescheid vom 16.12.2019 i.H.v. 1.015,99 EUR ist rechtmäßig. Bei der Berechnung des Beitrags konnte insbesondere die (weitere) Geschossfläche der Lagerhalle zugrunde gelegt werden.

## **35**

aa. Zwar hat die Klägerin für das Grundstück Fl.-Nr. ..., Gemarkung ..., bereits mit Bescheid vom 07.08.2013 eine Vorauszahlung auf den Beitrag für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungsanlage ... für die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Geschossfläche der Produktionshalle festgesetzt. Mit der Einhausung der Lagerfläche haben sich die für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände geändert und hat sich durch die Erweiterung der Geschossfläche der Vorteil erhöht, Art. 5 Abs. 2a Satz 1 KAG.

**36**

bb. Der Beitragstatbestand ist erfüllt, § 2 BS-VW/EW. Das Grundstück wird gewerblich genutzt und ist tatsächlich an die Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen.

**37**

cc. Die Beigeladene ist als Erbbauberechtigte des Grundstücks Fl.-Nr. ..., Gemarkung ..., das im Gebiet der Stadt ... liegt (§ 1 Abs. 1 BS-VW/EW), auch gemäß § 4 Satz 1 BS-VW/EW beitragspflichtig.

**38**

dd. Die Erhebung einer Vorauszahlung ist gemäß Art. 5 Abs. 5 Satz 1 KAG zulässig. Die Beitragsschuld war vorliegend gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BS-VW/EW noch nicht entstanden, da die in § 1 Abs. 2 Nrn. 1 bis 14 BS-VW/EW genannten Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen tatsächlich noch nicht beendet waren. Die letzte Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahme wurde im zweiten Halbjahr 2022 fertiggestellt. Mit der ersten beschriebenen Maßnahme wurde bereits im Jahr 2013 begonnen.

ee. § 5 Abs. 1 Satz 1 BS-VW/EW bestimmt in zulässiger Weise als Beitragsmaßstab die Berechnung nach der Grundstücksfläche und der Geschossfläche der vorhandenen Gebäude. Die Geschossfläche ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 BS-VW/EW nach dem Außenmaß der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Wasserversorgung auslösen oder die an die Wasserversorgung nicht angeschlossen werden dürfen, werden nicht zum Geschossflächenbeitrag herangezogen, § 5 Abs. 2 Satz 4 1. HS BS-VW/EW.

**39**

Die im Bescheid der Klägerin in Ansatz gebrachte Geschossfläche von 895,77 m<sup>2</sup> ist dem Grunde nach heranziehbar. Denn die Einhausung des vorherigen Lagerplatzes ist, auch wenn dieser nach der Art der Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Wasserversorgung auslöst, kein selbstständiger Gebäudeteil.

**40**

Nach ständiger Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (vgl. grundlegend BayVGH, U.v. 17.07.2002 – 23 B 02.594 – BeckRS 2002, 26664 Rn. 27) sind selbstständige Gebäudeteile solche Gebäudeteile, die baulich und funktionell vom restlichen Gebäude abgegrenzt sind. Der selbstständige Gebäudeteil kann danach baulich sowohl vertikal wie auch horizontal vom Rest des Gebäudes abgegrenzt sein. Selbstständig sind folglich funktionell unterschiedlich genutzte Gebäudeteile, die etwa durch Brandwände abgeteilt sind und über einen eigenen Zugang verfügen (vgl. BayVGH, U.v. 21.10.2003 – 23 BV 03.940 – BeckRS 2003, 31484). Beide Begriffe sind 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. 01.03.2012 – 20 BV 11.2535 – juris Rn. 17).

**41**

Dabei kommt es nach der jüngeren Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (vgl. BayVGH, U.v. 17.07.2002- 23 B 02.594 a.a.O.; BayVGH, U.v. 21.10.2003 – 23 BV 03.940 – a.a.O.) der die Kammer folgt, zunehmend darauf an, ob ein untrennbarer Funktionszusammenhang zwischen Gebäudeteilen besteht (vgl. Wuttig/Thimet, Gemeindliches Satzungsrecht und Unternehmensrecht, Juni 2022, Teil IVa Frage 27 Nr. 3.3).

**42**

Bauliche Verbindungen von Gebäudeteilen oder Gebäuden, die funktionell nicht notwendig sind, heben die Selbstständigkeit des Gebäudeteils nicht auf (vgl. BayVGH, B.v. 14.11.2005 – 23 ZB 05.2520 – BeckRS 2005, 39658; U.v. 21.10.2003 – 23 BV 03.940 – BeckRS 2003, 31484). Auch kann die funktionelle Trennung zwischen den Gebäudeteilen so stark sein, dass eine gleichwohl vorhandene bauliche Verbindung in den Hintergrund tritt (vgl. VG München, U.v. 13.02.2020 – M 10 K 19.1886 – BeckRS 2020, 7933 Rn. 23).

**43**

Gemessen an diesen Grundsätzen ist bei der streitgegenständlichen Lagerhalle sowohl die bauliche wie auch die funktionelle Verbindung gegeben. Nach dem äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes besteht keine Abtrennung der verschiedenen Teile Produktionshalle und Lagerhalle, eine bauliche Verbindung liegt vor. Wie die vorgelegten Lichtbilder (vgl. insbesondere Bl. 42 und 110 der Widerspruchsakte) zeigen,

wurden die streitgegenständliche Lagerhalle und die bereits bestehende Produktionshalle aneinandergelagert und bilden einen einzigen Gebäudekomplex. Die Produktionshalle und die Lagerhalle sind nicht durch eine vollständige Wand abgetrennt. Die durch das Innentor durchbrochene Wand reicht – auch wenn sie mit Rolläden verschlossen werden kann – nicht bis zur Decke. Produktionshalle und Lagerhalle sind auch durch das Innentor, das geöffnet werden kann, sowie das Kransystem, das an der Decke des gesamten Gebäudes verläuft und mit dem die Betonfertigteile von der Produktionshalle in die Lagerhalle transportiert werden, baulich miteinander verbunden. Dass die Lagerhalle eine andere Dacheindeckung und keine Fensterbänder wie die bestehende Produktionshalle hat, dass sich die rückwärtige Außenwand der Lagerhalle farblich von der Außenwand der bestehenden Produktionshalle absetzt, ist insoweit unerheblich.

#### 44

Auch die funktionelle Verbindung von bestehender Produktionshalle und Lagerhalle ist vorliegend gegeben. Nach dem Vortrag der Beigeladenen war der Anbau erforderlich, um die produzierten Betonfertigteile auf einem überdachten Lagerplatz mit zusätzlichem Schutz vor Witterung zum Aushärten zwischenzulagern. Dies wirkt sich positiv auf die Qualität der Produkte aus und wird zwischenzeitlich in Ausschreibungen verlangt. Der Produktionsablauf beginnt somit mit der Fertigung der Betonfertigteile in der Produktionshalle und wird mit dem witterungsgeschützten Aushärten der Betonfertigteile – und nicht nur mit dem reinen Lagern – in der Lagerhalle fortgeführt. Erst nach dem Aushärten werden die Betonfertigteile verladen und zu den Baustellen gebracht. Es trifft insoweit nicht zu, dass sich der Produktionsprozess – wie der Beklagte und die Beigeladene vortragen – durch die Einhausung des Lagerplatzes vorliegend nicht verändert hat. Das witterungsgeschützte Aushärten der Betonfertigteile ist notwendiger Bestandteil des Produktionsprozesses und verbessert die Konkurrenzfähigkeit der Beigeladenen. Im Übrigen war die Fläche des (vorherigen) Lagerplatzes nur deshalb von der Beitragspflicht ausgenommen, da sich gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BS-VW/EW der Beitragsmaßstab nach der Geschossfläche der vorhandenen Gebäude berechnet. Vor der Errichtung der Einhausung befand sich auf dem Lagerplatz jedoch kein Gebäude bzw. Gebäudeteil, dessen Geschossfläche bei der Berechnung heranzuziehen war. Die funktionelle Verbindung ist auch deshalb gegeben, da die Betonfertigteile mit dem Kransystem von der Produktionshalle durch das geöffnete Innentor (witterungsgeschützt) in die Lagerhalle zum Aushärten transportiert werden. Produktionshalle und Lagerhalle sind somit in einer Form verbunden, dass deren funktionelle Aufgaben ohne das Vorhandensein der Lagerhalle nicht wahrgenommen werden könnten. Produktions- und Lagerhalle könnten daher auch nicht an voneinander entfernten Orten stehen (vgl. BayVGH, U.v. 21.10.2003 – 23 BV 03.940 – BeckRS 2003, 31484). Das vorliegende Betriebskonzept mit dem bestehenden Deckenkran sieht ein Verbringen der Betonfertigteile von der Produktionshalle in die Lagerhalle von außen gerade nicht vor. Auch wenn das Innentor grundsätzlich geschlossen und nur für „Transportzwecke“ geöffnet ist, erfüllt es mit dem Kransystem eine funktionelle Aufgabe, die zu einer baulichen und funktionellen Verbindung zwischen Produktionshalle und Lagerhalle führt und die Selbständigkeit der neuen Lagerhalle hindert (vgl. BayVGH, B.v. 07.01.2015 – 20 CS 14.2414 – juris Rn. 17). Dass die Beigeladene über zwei Kräne verfügt, wovon der eine Kran dem Produktionsbereich, der andere dem Verladen der in der Lagerhalle ausgehärteten Betonfertigteile dient, ist unerheblich, da die Krananlage unstreitig auch die Betonfertigteile von der Produktionshalle in die Lagerhalle transportiert.

#### 45

Auf die Frage, ob vorliegend die Lagerhalle nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Wasserversorgung auslöst, kommt es nicht an. § 5 Abs. 2 Satz 4 1. HS BS- VW/EW setzt voraus, dass ein Gebäude oder selbstständiger Gebäudeteil vorliegt. Die Lagerhalle ist jedoch als unselbstständiger Gebäudeteil anzusehen.

#### 46

ff. Die Berechnung der Vorauszahlung auf den Beitrag für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungsanlage i.H.v. 1.015,99 EUR ist nicht zu beanstanden. Die Klägerin hat für die Lagerhalle eine Geschossfläche von 895,77 m<sup>2</sup> angesetzt. Die Geschossfläche wurde mit dem in § 6 b) BS-VW/EW geregelten Beitragssatz von 1,06 EUR multipliziert. Zuzüglich 7% Mehrwertsteuer war somit ein Beitrag i.H.v. 1.015,99 EUR festzusetzen.

#### 47

gg. Da die Aufhebung des Bescheids vom 16.12.2019 im Widerspruchsbescheid vom 28.04.2021 rechtswidrig war, war auch die in Ziffern 2 – 4 des Widerspruchsbescheides ausgesprochene Kostenentscheidung rechtswidrig.

#### **48**

2. Die Klägerin wird durch den rechtswidrigen Widerspruchsbescheid, mit dem der Bescheid über die Vorauszahlung auf den Beitrag für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungsanlage vom 16.12.2019 aufgehoben wurde und ihr die Kosten des Widerspruchsverfahrens auferlegt werden, in ihrem Recht auf kommunale Selbstverwaltung gemäß Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV verletzt. Diese umfasst auch die Abgabehoheit, die den Gemeinden das Recht gibt, ihren eigenen Finanzbedarf durch die Erhebung öffentlicher Abgaben wie Steuern, Gebühren und Beiträge zu decken.

#### **49**

Der Widerspruchsbescheid vom 28.04.2021 war insgesamt aufzuheben.

#### **50**

III. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 154 Abs. 1, 154 Abs. 3, 159 Satz 1 VwGO i.V.m. § 100 Abs. 1 ZPO. Der Beklagte und die Beigeladene haben als unterliegende Parteien die Verfahrenskosten je zur Hälfte zu tragen. Der Beigeladenen können Kosten auferlegt werden, da sie mit Schriftsatz vom 02.08.2021 beantragt hat, die Klage abzuweisen. Ihre außergerichtlichen Kosten trägt die Beigeladene selbst; diese sind nicht erstattungsfähig (§ 162 Abs. 3 VwGO). Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.