

Titel:

Bestimmung der heranziehbaren Grundstücksfläche für ein bebautes Grundstück im Außenbereich - hier Campingplatz - für Bemessung des Herstellungsbeitrags zur Wasserversorgung

Normenkette:

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

Leitsatz:

Bei der Berechnung der beitragspflichtigen Grundstücksfläche für ein bebautes Grundstück im Außenbereich ist der angemessene Umgriff zur vorhandenen Bebauung maßgeblich. Bei einem Campingplatz wird in der Regel die gesamte eigentliche Betriebsfläche anzusetzen sein. (Rn. 19 und 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Herstellungsbeitrag zur Wasserversorgung, Nacherhebung infolge Grundstücksverschmelzung, Grundstücksflächenvergrößerung, Camping- und Wohnmobilstellplatz, Herstellungsbeitrag, Wasserversorgung, Grundstücksverschmelzung, Grundstücksfläche, Gebührensatzung, Campingplatz, Umgriff, Abzug

Tenor

I. Der Bescheid der Beklagten vom **. August 2016 in Gestalt des Widerspruchs vom **. Juni 2022 wird insoweit aufgehoben, als dass er einen Betrag von 24.823,06 € zuzüglich sieben Prozent Umsatzsteuer übersteigt.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen die Nacherhebung eines Herstellungsbeitrags zur Wasserversorgung infolge der Verschmelzung verschiedener Grundstücke.

2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 121/54, Gemarkung F* ... R* Auf diesem Grundstück befindet sich ein Campingplatz bzw. Wohnmobilpark im Ortsteil G* ... der Beklagten an der S* ... Dieses Grundstück wurde aus einer „Verschmelzung“ zweier Grundstücke, welche auf eine notariell beurkundete Überlassungsvereinbarung vom ... November 2014 zurückgeht, gebildet und zwar aus dem früheren Grundstück Flurnummer 121/54 sowie dem früheren Grundstück Flurnummer 128/7 (ehemals im Eigentum des Freistaats Bayern). Ausweislich des Grundbuchauszugs des Grundbuchamts T* ... (Band 50 Blatt 1798) hatte das frühere Grundstück Flurnummer 121/54 (lfd. Nr. 12) eine Grundstücksfläche von 7.278 qm, das Grundstück Flurnummer 128/7 eine Fläche von 5.885 qm. Das neu gebildete Grundstück 121/54 (lfd. Nr. 13) hat eine Größe von 13.163 qm und befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die entsprechende Eintragung der Auflassung erfolgte am ... Juni 2015. Ein begonnenes Bebauungsplanverfahren der Beklagten, mit dem unter anderem das streitgegenständliche Grundstück zumindest teilweise als Fläche für die dann tatsächliche erfolgte Campingplatznutzung ausgewiesen werden sollte, wurde nicht fortgeführt. Das Landratsamt T* ... hat dem Kläger unter anderem für die genannte Flurnummer unter dem 15. Juni 1999 eine „Neugenehmigung nach Bestandsschutz des Campingplatzes St. S* ...“ für die Errichtung von insgesamt 181 Standplätzen für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte, teilweise für Dauercamping und teilweise für Wintercamping, erteilt.

3

Mit „Änderungsbescheid zum Endabrechnungsbescheid zur Verbesserung der Wasserversorgung“ vom ... Februar 2014 hatte die Beklagte einen Verbesserungsbeitrag für das frühere Grundstück Flurnummer 121/54 festgesetzt und dabei eine beitragspflichtige Grundstücksfläche von 6.610 m² zugrunde gelegt. Dabei wurde nach unwidersprochenem Sachvortrag der Beklagten eine Fläche von 668 qm als nicht abrechenbar von der damaligen Gesamtfläche abgezogen.

4

Die beklagte Gemeinde betreibt nach ihrer Satzung für die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde R* ... vom ... März 2015 (WAS) eine öffentliche Einrichtung zur Wasserversorgung (vgl. § 1 Abs. 1 WAS). Sie erhebt nach ihrer Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung der Gemeinde R* ... vom ... Juli 2012 (BGS/WAS) einen Beitrag zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung der gemeindlichen Wasserversorgungseinrichtung. Der Beitrag wird nach der Grundstücksfläche und der Geschossfläche der vorhandenen Gebäude berechnet (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BGS/WAS). Bei Vergrößerung eines Grundstücks entsteht eine Beitragsschuld, sofern für diese Flächen noch keine Beiträge geleistet wurden (§ 5 Abs. 5 Satz 1 BGS/WAS).

5

Mit Bescheid vom ... August 2016 setzte die Beklagte gegenüber dem Kläger einen Herstellungsbeitrag zur Wasserversorgung in Höhe von 28.456,10 Euro fest, wobei sie von einer (gerundeten) beitragspflichtigen Grundstücksgröße von 5.529 qm ausging. Ausweislich der vorgelegten Behördenakte hat die Beklagte von der Grundstücksfläche von 13.163 qm den „bereits berechneten“ (und oben erwähnten) Betrag von 6.610 qm und weitere Teilflächen abgezogen (182,25 qm, 401,67 qm und 440,36 qm), die hinsichtlich der gewerblichen Nutzung des Campingplatzes nicht einbezogen werden könnten (= „noch zu berechnende Fläche“ von 5.528,72 qm).

6

Mit Schreiben vom ... September 2016, bei der Beklagten per Fax eingegangen am gleichen Tag, legte der Kläger den Bescheid vom ... August 2016 Widerspruch ein. Dieser wurde nach Nichtabhilfe und Vorlage an die Widerspruchsbehörde vom Landratsamt T* ... mit Widerspruchsbescheid vom ... Juni 2022 zurückgewiesen.

7

Der Kläger hat mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 1. August 2022 Klage gegen den Bescheid vom 18. August 2016 erhoben und beantragt (sinngemäß),

8

den Bescheid vom ... August 2016 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom ... Juni 2022 aufzuheben.

9

Zur Begründung wird mit Schriftsatz vom 27. Januar 2023 ausgeführt, dass die Berechnung der Grundstücksfläche fehlerhaft erfolgt sei. Nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BGS/WAS sei die beitragspflichtige Grundstücksfläche bei Grundstücken von mindestens 2.000 qm Fläche (übergroße Grundstücke) in unbeplanten Gebieten auf 2.000 qm begrenzt. Da das streitgegenständliche Grundstück in einem unbeplanten Gebiet liege, hätte die Beklagte maximal 2.000 qm veranlagern dürfen.

10

Die Beklagte beantragt mit Schriftsatz vom 11. April 2023,

11

die Klage abzuweisen.

12

Zur Begründung wird ausgeführt, dass das Grundstück in seiner gesamten Fläche zum Herstellungsbeitrag heranzuziehen sei. Die Kammer habe sich im Verfahren Az. M 10 K 11.6246 bereits mit Vorauszahlungsbescheiden beschäftigt und mit Urteil vom 12. Dezember 2013 die entsprechende Klage bezüglich des hier streitgegenständlichen Grundstücks abgewiesen.

13

In der mündlichen Verhandlung am 22. Mai 2025 räumte die Beklagte ein, dass die Berechnung der Grundstücksflächen fehlerhaft gewesen ist. Es handele sich um circa 300 qm die nicht in Abzug gebracht

worden seien. Richtigerweise hätten für die Berechnung des Herstellungsbeitrags 5.160,72 qm angerechnet werden dürfen. Entsprechend würde sich der Herstellungsbeitrag Wasser auf 24.823,06 Euro (netto, zuzüglich sieben Prozent Umsatzsteuer) reduzieren.

14

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte und die beigezogenen Behördenakten sowie das Protokoll über die mündliche Verhandlung vom 22. Mai 2025 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15

Die zulässige Klage hat in der Sache nur in Teilen Erfolg.

16

1. Die Klage ist begründet und erfolgreich, soweit der streitbefangene Bescheid der Beklagten vom ... August 2016 in Gestalt des Widerspruchs vom ... Juni 2022 einen Betrag von 24.823,06 Euro zuzüglich sieben Prozent Umsatzsteuer übersteigt. In diesem Umfang ist der Bescheid rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

17

Gemäß Art. 5 Abs. 1 KAG können die Gemeinden zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung ihrer öffentlichen Einrichtungen Beiträge von den Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten erheben, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Einrichtungen besondere Vorteile bietet. Hierzu zählen auch öffentlich betriebene Wasserversorgungsanlagen. Ein zusätzlicher Beitrag entsteht, wenn sich nachträglich die für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände ändern und sich dadurch der Vorteil erhöht (Art. 5 Abs. 2a Satz 1 KAG). Dies setzt nach Art. 2 Abs. 1 KAG das Vorhandensein einer besonderen Abgabesatzung voraus, die ihrerseits eine wirksame Stammsatzung zum Zeitpunkt des Erlasses der Beitrags- und Gebührensatzung voraussetzt (vgl. BayVGH, U.v. 13.6.2024 – 20 B 22.1914 – juris). Von dieser Ermächtigung hat die Beklagte durch den Erlass der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde R* (BGS/WAS) vom 18. Juli 2012 Gebrauch gemacht. Bedenken hinsichtlich der Wirksamkeit der Satzung wurden weder vorgetragen, noch sind sie für die Kammer ersichtlich.

18

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BGS/WAS wird der Beitrag nach der Grundstücksfläche und der Geschossfläche der vorhandenen Gebäude berechnet. Gem. § 5 Abs. 5 Satz 1 BGS/WAS entsteht bei Vergrößerung des Grundstücks eine Beitragsschuld, sofern für diese Flächen noch keine Beiträge geleistet wurden. Der Kläger ist nach Angaben des Grundbuchs Eigentümer des neu gebildeten, größeren Grundstücks 121/54 (Ifd. Nr. 13) mit einer Größe von 13.163 qm und damit gem. § 4 BGS/WAS Beitragsschuldner. Nach eigenem Vortrag hat der Kläger für den mit Eintragung einer Auflassung vom ... Juni 2016 um 5.885 qm vergrößerten Teil bislang keinen Herstellungsbeitrag entrichtet. Der Kläger hat, hinsichtlich seines Vorbringens in der mündlichen Verhandlung, nicht erst durch Eintragung der Auflassung ins Grundbuch vom ... Juni 2016, sondern bereits zuvor Eigentümer geworden zu sein, nichts vorgetragen, um den öffentlichen Glauben des Grundbuchs zu erschüttern. Zwar ist die Eigentumsvermutung des Grundbuchs widerlegbar, allerdings nur durch die Erbringung des vollen Beweises (vgl. BGH, U.v. 2.12.2005 – V ZR 11/05 – juris Rn. 11). Der Kläger hat keinen derartigen vollen Beweis für die Unrichtigkeit des Grundbuchs erbracht und die Vermutung, dass er Grundstückseigentümer ist, nicht ansatzweise widerlegt oder auch nur erschüttert. Auch in Ansehung des verwaltungsprozessualen Untersuchungsgrundsatzes, wonach das Gericht von Amts wegen den Sachverhalt erforscht (§ 86 Abs. 1 Satz 1 VwGO), gibt es für das Gericht an der Richtigkeit der Eintragung des Klägers als Grundstückseigentümer keinen Zweifel. Seiner Eintragung am ... Juni 2016 liegt entsprechend dem Vermerk im Grundbuch eine (notarielle) Auflassung vom ... November 2014 zugrunde, wonach das Grundbuchamt von einer wirksamen Einigung über den Übergang des Eigentums am streitgegenständlichen Grundstück ausgehen und den Kläger als neuen Grundstückseigentümer eintragen durfte. Durch diese Eintragung ist die Übertragung des Grundeigentums gemäß § 873 Abs. 1 BGB wirksam erfolgt.

19

Allerdings erweist sich die Flächenberechnung durch die Beklagte und mithin die Beitragshöhe bereits nach ihrem eigenen, diesbezüglich unwidersprochenen Sachvortrag als fehlerhaft. Vielmehr bestimmt sich die heranziehbare Grundstücksfläche für ein bebautes Grundstück im Außenbereich nach dem angemessenen Umgriff zur vorhandenen Bebauung. Der angemessene Umgriff bestimmt sich in der Regel im Hinblick auf vorhandene Bebauung unter anderem nach den erforderlichen Abstandsflächen und den befestigten Flächen (vgl. BayVGh, B.v. 13.11.2009 – 20 ZB 09.1786 – juris Rn. 5 m.w.N.). Bei einem Campingplatz wird in der Regel die gesamte eigentliche Betriebsfläche anzusetzen sein, also die Flächen der Campingparzellen, Wohnmobil- und sonstige Fahrzeugstellplätze, Zufahrten, Sanitär- und Verwaltungsgebäude, Kioske und Restaurationsgebäude, Flächen zu Spiel-, Sport- und Freizeitbetätigung (vgl. VG München, U.v. 12.12.2013 – M 10 K 11.6246).

20

Soweit von der Gesamtfläche ein Abzug von „bereits berechneten“ 6.610 qm erfolgte, orientierte sich dies – erstens – nicht hinreichend an der „Änderung“ der für die Beitragsbemessung „maßgeblichen Umstände“ gem. Art. 5 Abs. 2a Satz 1 KAG. Die nachträgliche Änderung liegt im Hinzukommen der Fläche von 5.885 qm (altes Grundstück Flurnummer 128/7). Von dieser Zahl ausgehend hätte die Beklagte berechnen müssen, welche weiteren Flächen aus welchen Gründen gegebenenfalls in Abzug gebracht werden müssen. Der vorgelegte Änderungsbescheid vom ... Februar 2014 deutet darauf hin, dass die Beklagte bereits hinsichtlich des alten Grundstücks Flurnummer 121/54 nicht die vollständige Grundstücksfläche veranlagt hat (6.610 qm von 7.278 qm). Darüber hinaus tauchen – zweitens – die bereits 2014 abgezogenen 668 qm in der Berechnungsgrundlage des Bescheids nicht auf. Sie lagen laut Lageplan komplett auf dem alten Grundstück 121/54, für das der Herstellungsbeitrag bereits entrichtet wurde, und überlappen sich teilweise mit der nun in Abzug gebrachten Teilfläche 3 mit einer Größe von 440,36 qm.

21

Insoweit hat die Beklagte in der mündlichen Verhandlung am 22. Mai 2025 eingeräumt, dass die Berechnung der Grundstücksflächen fehlerhaft gewesen ist und etwa 300 qm nicht in Abzug gebracht worden sind. Richtigerweise hätte für die Berechnung des Herstellungsbeitrags nur 5.160,72 qm angerechnet werden dürfen. Entsprechend reduziert sich der Herstellungsbeitrag Wasser auf 24.823,06 Euro (netto, zuzüglich sieben Prozent Umsatzsteuer). Die Kammer hält den diesbezüglichen Vortrag der Beklagten, vor allem vor dem Hintergrund, dass nach den Lageplänen für den Kläger günstig gerechnet worden ist, für überzeugend. Der Kläger hat dem Vortrag der Beklagten in der mündlichen Verhandlung nicht widersprochen.

22

2. Im Übrigen ist die zulässige Klage unbegründet und hat keinen Erfolg.

23

Sofern der Bescheid einen Betrag von 24.823,06 Euro zuzüglich sieben Prozent Umsatzsteuer nicht übersteigt, erweist er sich als rechtmäßig. Insbesondere die Beitragshöhe ist nicht zu beanstanden.

24

Entgegen der Rechtsansicht des Klägers war bei der Berechnung der Grundstücksfläche keine Deckelung auf 2.000 qm vorzunehmen. Zwar ist gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BGS/WAS die beitragspflichtige Grundstücksfläche bei Grundstücken von mindestens 2.000 qm Fläche (übergroße Grundstücke) in unbeplanten Gebieten bei unbebauten Grundstücken auf 2.000 qm begrenzt. Diese Regelung bezieht sich auf unbebaute Grundstück im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Das streitgegenständliche Grundstück befindet sich allerdings im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, auf das Flächenbegrenzungsregeln wie in § 5 Abs. 1 Satz 2 BGS/WAS keine Anwendung finden (st.Rspr.: vgl. BayVGh, B.v. 13.11.2009 – 20 ZB 09.1786 – juris Rn. 7; B.v. 22.8.2006 – 23 ZB 06.1544 – juris Rn. 6; B.v. 31.3.1995 – 23 CS 94/3911 = NVwZ-RR 1996, 111). Bei Außenbereichsgrundstücken ist ein „angemessener Umgriff“ zur vorhandenen, den Anschlussbedarf auslösenden Bebauung vorzunehmen (vgl. Wernsmann/Geiß in BeckOK Kommunalabgabenrecht Bayern, 4. Ed. Stand 1.9.2024, Art. 5 KAG Rn. 130). Bei Campingplätzen können grundsätzlich nicht nur die mit Campingfahrzeugen belegten bzw. belegbaren Flächen angesetzt werden, sondern auch Betriebsanlagen, Grün- und Freizeitbereiche, weil dieses „Umfeld“ mit dem Betrieb eines solchen Platzes funktional verbunden ist und sich auf seine Attraktivität entscheidend auswirkt (vgl. BayVGh, U.v. 28.2.1995 – 23 B 92.3592 – juris Rn. 24 m.w.N.). Andere Unwirksamkeitsgründe sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

25

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 Abs. 1 Satz 3 VwGO. Die Kosten konnten dem Kläger voll auferlegt werden, da die Beklagte nur zu einem geringen Teil unterlegen ist. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergeht gemäß § 167 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.