VG Augsburg, Urteil v. 11.02.2025 – Au 8 K 22.1638

Titel:

Beitragspflichtige Geschossflächen für die Berechnung eines Wasserversorgungsbeitrags

Normenkette:

BayKAG Art. 5

Leitsätze:

1. Die Gebäudefluchtlinie und hierdurch die Höhe der anzusetzenden Geschossfläche wird durch die Außenwand der Gebäude bestimmt. Für einen objektiven Betrachter stellt sich die Außenwand der Gebäude durch die an den äußeren Ecken angebrachten Pfeilern auf Höhe der Außenwand des restlichen Gebäudeteils dar, wobei ein Zurückspringen der Gebäudefluchtlinie bei den „Loggien“ nicht erfolgt. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Geschossfläche einer Tiefgarage ist miteinzuberechnen, da es sich nicht um ein selbstständiges Gebäudeteil handelt. (Rn. 23 – 30) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die Begriffe „Garage“ und „Tiefgarage“ sind im Rahmen der beitragsrechtlichen Auslegung nach ihrem Wortsinn und dem Sinn und Zweck der Satzungsregelung zu unterscheiden; die satzungsmäßige Ausnahme für Garagen erfasst regelmäßig nicht Tiefgaragen, die in das Kellergeschoss integriert sind. (Rn. 24 – 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Herstellungsbeitrag für die Wasserversorgungsanlage, Tiefgarage, Unselbständiger Gebäudeteil, Gebäudefluchtlinie, Balkone, Geschossflächenberechnung, Beitragsrecht, Wasserversorgungsanlage, Selbstständige Gebäudeteile, Funktionelle Einheit, Wasserversorgungsbeitrag, Geschossfläche, Terrasse, Teilfläche, Garage

Tenor

I. Der Herstellungsbeitragsbescheid für die Wasserversorgungseinrichtung vom 1. März 2022 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 29. Juli 2022 wird aufgehoben, soweit eine Geschossfläche von mehr als 4.328,11 m² abgerechnet worden ist.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens tragen zu 94/100 die Klägerin und zu 6/100 die Beklagte.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich gegen die Festsetzung eines Beitrags für die Herstellung der Wasserversorgungsanlage, soweit darin auch die Geschossfläche für die Tiefgarage sowie die Balkone, welche über die Gebäudefluchtlinie hinausragen, einberechnet worden sind.

2
Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Flur-Nr. ... der Gemarkung, welches durch die Klägerin mit drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, genannt „Wohnanlage ...“ in der ... Straße ... ac, bebaut worden ist.

3
Mit Bescheid vom 1. März 2022 erhob der Beklagte für das Anwesen, ... Straße ...ac, einen Herstellungsbeitrag für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung in Höhe von 40.039,29 EUR. Abgerechnet wurde dabei eine Grundstücksfläche von 3.332 m² sowie eine Geschossfläche von 4.427 m² unter Einbeziehung der gesamten Tiefgaragenfläche.

4
Mit Schreiben vom 25. März 2022 erhob die Klägerin Widerspruch gegen den Bescheid.

5
Die Tiefgarage sei ein selbständiger Gebäudeteil, welche nach Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Wasserversorgung auslöse. Darüber hinaus würden die Balkone über die Gebäudefluchtlinie hinausragen und müssten insoweit außer Ansatz bleiben. Die Fläche würde sich mithin um 1627,53 m² reduzieren.

6
Mit Widerspruchsbescheid vom 29. Juli 2022 wurde der Widerspruch gegen den Bescheid des Zweckverbands Wasserversorgung ... Nr. …2020 vom 1. März 2022 zurückgewiesen.

7
§ 5 Abs. 2 Satz 6 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserversorgungsanlage sei auf Tiefgaragen nicht anwendbar. Es bestehe eine direkte Verbindung mit den Wohngebäuden, die Tiefgarage sei in die Wohnnutzung integriert. Etwas Anderes würden auch die Sicherheitsschleusen nicht ergeben, da diese nicht zu einer Selbständigkeit der dahinterliegenden Räume führen würden. Auch der Heizungsraum sei nur über die Tiefgarage erreichbar. Darüber hinaus seien bei den Balkonen lediglich die innerhalb der Gebäudefluchtlinie liegenden Flächen berücksichtigt worden. Durch die Pfeiler sei es zulässig, eine Gebäudefluchtlinie bis zu den Pfeilern anzunehmen.

8
Die Klägerin hat den Herstellungsbeitrag mit Ausnahme der streitigen 13.413,09 EUR, d.h. in Höhe von 26.626,20 EUR bezahlt. Mit Mahnung vom 8. August 2022 wurde der übrige Herstellungsbeitrag in Höhe von 13.418,09 EUR angemahnt.

9
Am 9. August 2022 ließ die Klägerin Klage erheben und beantragt,

10
den Herstellungsbeitragsbescheid vom 1. März 2022 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 29. Juli 2022 insoweit aufzuheben, als er mehr als 2.799,47 m² Geschossfläche zur Abrechnung bringt.

11
Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass der Bescheid in Form des Widerspruchsbescheids rechtswidrig sei und die Klägerin in ihren Rechten verletze. Zu Unrecht sei die Tiefgarage mit 1.394,50 m² sowie weitere Teilflächen von insgesamt 233,03 m² herangezogen worden. Die Heranziehung der Tiefgarage sei nach § 5 Abs. 3 Satz 4 Hs. 1 und S. 5 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung des Beklagten unzulässig. Bei der Tiefgarage handle es sich um ein selbständiges Gebäudeteil. Es liege eine Großgarage vor, welche zusätzliche brandschutzrechtliche Abschottungen erforderlich mache. Diese vorliegenden brandschutzrechtlichen Maßnahmen, Abschottungen und Schleusen würden die Tiefgarage abgaberechtlich als selbständigen Gebäudeteil qualifizieren. Darüber hinaus sei die Tiefgarage zu den überirdisch getrennten Häusern (Haus A, B, C) als Gesamtanlage zu diesen Einzelhäusern selbständig. Die Tiefgarage verfüge über eine eigene Zu- und Ausfahrt sowie einen eigenen Zu- und Abgang. Die Tiefgarage verfüge über keine Wasserzuleitung oder über einen Abwasseranschluss, ist mithin nicht angeschlossen und kann auch nicht angeschlossen werden. In der Satzung des Beklagten würden Garagen ausdrücklich als selbstständige Gebäudeteile genannt werden. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb hiermit lediglich oberirdische Garagen gemeint sein sollen. Auch bei übrigen öffentlichrechtlichen Regelungen erfolge die Differenzierung ausschließlich nach der Anzahl der Stellplätze und nicht, ob die Garage in die Höhe oder Tiefe gebaut sei. Zudem würden sich die mittigen Terrassen an allen drei Häusern auf der Südseite außerhalb der Gebäudefluchtlinie befinden, weshalb diese außer Ansatz zu bleiben hätten. Auch die Süd-West-Ecken der drei Häuser seien aus der Berechnung herauszunehmen. Es handle sich um zurückgesetzte Teile des Gebäudes, lediglich aus statischen Gründen seien Pfeiler angebracht worden. Die zurückgesetzten Baukörper seien eher als Loggien anzusehen, welche ebenfalls außer Ansatz bei der Berechnung bleiben müssten. Im südöstlichen Bereich der Südfront seien die Loggien ebenfalls miteinberechnet worden, obwohl die Beitragssatzung solche Loggien ausnehme. Eine Loggia innerhalb der Gebäudefluchtlinie, welche von dem Beklagten angenommen worden sei, sei nicht möglich, da Loggien von mindestens zwei, meistens drei Wänden umschlossen sein müssten. Mit weiterem Schreiben vom 8. März 2023 wies die Klägerin darauf hin, dass im Hinblick auf die Bestimmung eines selbständigen Gebäudeteils nicht auf allgemeine Kriterien zurückgegriffen werden könne, weil ausdrücklich selbständige Gebäudeteile, wie Garagen, aufgezählt

werden würden. Aber selbst nach den allgemeinen Auslegungskriterien sei die Tiefgarage baulich und funktionell von dem restlichen Gebäudeteil abgegrenzt. Die Abgrenzung zu den für sich völlig selbständig bestehenden einzelnen Häusern bestehe horizontal und ohne jegliche direkte Verbindung. Zwar seien die drei Keller über Treppenhaus und Aufzug mit den jeweiligen Häusern direkt verbunden. Die Garage hingegen sei völlig eigenständig, brandschutz- und erschließungstechnisch für sich stehend und könne an Dritte vermietet oder verkauft werden. Die Selbständigkeit werde nicht dadurch genommen, dass über eine Schleuse und mehrere Türen von den Kellerabteilen ein Zugang zur Garage möglich ist. Zudem handle es sich um keinen Heizraum, sondern um einen der Heizungstechnik zugeordneten Übergaberaum, welcher von einer Wohnnutzung zu trennen sei. Dieser Raum sei zugunsten der Beklagten angesetzt worden. Garagen würden per se als selbständig im Sinne der Satzung gelten. Entsprechend habe die Klägerin auch die Kalkulation ihrer Verkaufspreise vorgenommen. Im Hinblick auf die Balkone sei der wesentliche Gebäudekörper maßgebend.

12
Der Beklagte beantragt,

13
die Klage abzuweisen.

14
Es werde auf die ausführliche Begründung des Widerspruchsbescheides verwiesen. Bei der Tiefgarage handle es sich nicht um ein selbständiges Gebäude oder Gebäudeteil. Der Grundriss zeige, dass sich dort neben Stellplätzen die zu den Häusern gehörenden Kellerabteile sowie die jeweiligen Waschräume befinden würden. Diese seien jeweils über eine Aufzuganlage im Haus A, B und C erreichbar, wobei insbesondere der Heizraum ausschließlich über die Tiefgarage zugänglich sei, weshalb von einer Verbindung mit der Wohnnutzung auszugehen sei. Von der Regelung des § 5 Abs. 2 Satz 5 BGS/WAS seien lediglich oberirdische Garagen und Carports erfasst. Die vorliegend zum Ansatz gebrachte Gebäudefluchtlinie sei nicht zu beanstanden, da die Bestimmung der Gebäudefluchtlinie nutzungsbezogen unter Berücksichtigung des Vorteilsgedankens auszulegen sei. Es komme auf das allgemeine Erscheinungsbild der Außenkante der Hauswand an. Im Hinblick auf die Zurücksetzung der Außenwand an der Südwestecke sei darauf hinzuweisen, dass hierdurch keine neue Gebäudefluchtlinie gebildet werde. Im beitragsrechtlichen Sinne würden solche Baukörper mithin innerhalb der Bauflucht liegen.

15
In der Sache wurde am 11. Februar 2025 mündlich vor Gericht verhandelt, auf das dabei gefertigte Protokoll wird Bezug genommen. Ebenso wird wegen der weiteren Einzelheiten auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

16
Die zulässig erhobene Klage hat Erfolg, soweit eine Geschossfläche von mehr als 4.328,11 m² abgerechnet worden ist. Im Übrigen ist die Klage unbegründet.

17
1. Der Bescheid vom 1. März 2022 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 29. Juli 2022 ist rechtmäßig, soweit eine Geschossfläche von 4.328,11 m² abgerechnet worden ist, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Der Bescheid vom 1. März 2022 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 29. Juli 2022 ist mithin in Höhe von 98,89 m² Geschossfläche rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO, im Übrigen wurde die herangezogene Geschossfläche zu Recht der Beitragsberechnung zugrunde gelegt.

18
Nach Art. 5 Abs. 1 Satz 1 KAG können die Gemeinden zur Deckung ihres Aufwandes 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. Hierzu zählen auch öffentlichrechtlich betriebene Wasserversorgungsanlagen. Nach Art. 5 Abs. 2 Satz 4 KAG soll in der Beitragssatzung für leitungsgebundene Einrichtungen bestimmt werden, dass Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile, die

nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die gemeindliche Einrichtung auslösen oder nicht angeschlossen werden dürfen, nicht zum Beitrag herangezogen werden; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich angeschlossen sind. Von dieser Ermächtigung hat der Beklagte durch den Erlass der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS/WAS) vom 1. Dezember 2009 Gebrauch gemacht. Anhaltspunkte für eine Unwirksamkeit der Beitrags- und Gebührensatzung liegen nicht vor und wurden auch nicht geltend gemacht.

19
Nach § 5 Abs. 1 BGS/WAS wird die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen ermittelt. Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen. Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind. Gebäude oder selbständige Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Wasserversorgung auslösen oder die nicht angeschlossen werden dürfen, werden nicht herangezogen; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich einen Wasseranschluss haben. Garagen und Carports gelten als selbständige Gebäudeteile. Balkone, Loggien und Terrassen bleiben außer Ansatz, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen.

20
a) Die Einbeziehung der Teilflächen in den Gebäudeecken bis zu den jeweiligen Pfeilern in den Süd-West-Ecken aller drei Wohneinheiten sowie im südöstlichen Bereich der südlichen Außenfront, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Die Miteinbeziehung der Teilfläche der mittigen Terrassen ist in Höhe von 98,89 m² zu Unrecht als Geschossfläche angesetzt worden.

21
Nach § 5 Abs. 2 Satz 6 BGS/WAS bleiben Balkone, Loggien und Terrassen außer Ansatz, soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen. Vorliegend wurde seitens des Beklagten die Miteinbeziehung der Teilflächen bis zu den sich in den Süd-West-Ecken befindlichen Pfeilern vorgenommen. Die Gebäudefluchtlinie bezeichnet die Front eines Gebäudes, welche ungeachtet darüber hinausragender Balkone durch die Außenkante der Hauswände, nicht aber durch die Endpunkte etwaiger Sicht- und Schutzmauern bestimmt wird, auch wenn diese sich im Bereich eines überstehenden Daches befinden (BayVGH, U.v. 11.11.1988 – 23 B 87.03110 – juris Rn. 20). Für die Gebäudefluchtlinie kommt es entscheidend darauf an, was sich nach dem allgemeinen Erscheinungsbild als Außenkante der Hauswand darstellt (vgl. BayVGH, U.v. 8.6.1984 – 23 B 81 A.659 – juris).

22
Danach wird auch im vorliegenden Fall die Gebäudefluchtlinie und hierdurch die Höhe der anzusetzenden Geschossfläche durch die Außenwand der Gebäude bestimmt. Für einen objektiven Betrachter stellt sich die Außenwand der Gebäude durch die an den äußeren Ecken angebrachten Pfeilern auf Höhe der Außenwand des restlichen Gebäudeteils dar, wobei ein Zurückspringen der Gebäudefluchtlinie bei den „Loggien“ nicht erfolgt. Entgegen der Ansicht der Klägerin kann eine „Loggia“ durch das Umschließen von zwei Hauswänden anders als im vorliegenden Einzelfall auch außerhalb der Gebäudefluchtlinie liegen. Durch das minimale nach hinten Versetzen der Außenwand, um Raum beispielsweise für eine Loggia zu schaffen, wird nach dem äußeren Erscheinungsbild der in diesem Fall vorliegenden Gebäude hierdurch jedoch keine neue Gebäudefluchtlinie gebildet. Vielmehr stellt sich aufgrund des auf Höhe der übrigen Außenwand angebrachten prägenden Pfeiler – unabhängig von der Frage, ob es sich hierbei lediglich um ein stilistisches Element oder ein statisch notwendiges Element handelt – die Vorderfront der Gebäude anhand der hierdurch geschaffenen Außenkante dar, wobei sich diese durch die zwischen den Außenwänden hierdurch geschaffene „Loggia“ nach dem allgemeinen Erscheinungsbild nicht verschiebt. Unter Zugrundelegung der aufgezeigten Grundsätze zur Bildung der Gebäudefluchtlinie handelt es sich bei den streitgegenständlichen Pfeilern um keine Sicht- oder Schutzmauer, weshalb vorliegend die Pfeiler die Außenkante des Gebäudes markieren. Hierdurch befinden sich lediglich Teile der Terrassen/Loggien innerhalb der Gebäudefluchtlinie, weshalb lediglich eine Geschossfläche in Höhe von 134,14 m² für die Balkone und Loggien anzusetzen ist.

23
b) Die Geschossfläche des Kellergeschosses (Tiefgarage und HA-Raum) wurde zu Recht miteinberechnet, da es sich nicht um ein selbstständiges Gebäudeteil handelt.

24

Vorliegend wurde durch den Beklagten gemäß § 5 Satz 5 BGS/WAS geregelt, dass Garagen und Carports den selbständigen Gebäudeteilen zuzuordnen sind. Die vorliegende Tiefgarage wurde seitens des Beklagten zu Recht nicht unter diese Regelung subsumiert, da eine Tiefgarage sowohl nach dem Wortlaut der Regelung als auch nach ihrem Sinn und Zweck hiervon nicht umfasst sein soll.

25
Durch die seitens des Beklagten getroffene Regelung, wurde eine Einschränkung für die grundsätzlich heranzuziehende Geschossfläche vorgenommen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich vorliegend um eine Einschränkung handelt, ist von einer eher restriktiven Möglichkeit der Auslegung auszugehen.

26
Bereits nach dem Wortlaut der Regelung ist nicht generell anzunehmen, dass die Verwendung der Begrifflichkeit „Garagen“ sowohl oberirdische Garagen als auch Tiefgaragen erfassen soll. Im Alltagsgebrauch wird bereits rein sprachlich zwischen einer Garage und einer Tiefgarage unterschieden. Je nach Verwendung der jeweiligen Begrifflichkeit, wird dem Empfänger ermöglicht zu verstehen, ob es sich vorliegend um einen oberirdischen oder einen unterirdischen Stellplatz handelt. Auch im Hinblick auf den Sinn und Zweck der vorliegenden Einschränkung mit Blick auf die in der Rechtsprechung entwickelten Kriterien für die Abgrenzung von selbstständigen wie auch unselbständigen Gebäudeteilen, ist nicht davon auszugehen, dass die Beklagte aufgrund des Vorteilsgedankens generell Tiefgaragen von der Einschränkung umfassen wollte (vgl. hierzu auch VG Ansbach, U.v. 30.10.2020 – AN 19 K 20.00962 – juris Rn. 49, sofern eine Regelung vorgenommen worden wäre). Vielmehr ist anzunehmen, dass von der Einschränkung lediglich oberirdische Garagen, bei welchen es sich zumeist aufgrund ihrer Bauweise um selbständige Gebäudeteile handeln dürfte, umfasst sein sollen. Im Gegensatz hierzu dürfte es sich bei unterirdischen Carports bzw. je nach Ausgestaltung des Kellergeschosses für eine Tiefgarage je nach baulicher Eigenart zum Teil um unselbständige, zum Teil um selbständige Gebäudeteile handeln.

27
Mithin kommt es für die vorliegende Tiefgarage auf die in der Rechtsprechung entwickelten Kriterien zur Abgrenzung von selbständigen und unselbständigen Gebäudeteilen an. Nach der Rechtsprechung können als selbstständige Gebäudeteile nur solche Gebäudeteile angesehen werden, die baulich und funktionell vom restlichen Gebäude abgegrenzt sind. Der selbstständige Gebäudeteil kann sowohl vertikal wie auch horizontal vom Rest des Gebäudes abgegrenzt sein. Selbstständig sind danach jedenfalls funktionell unterschiedlich genutzte Gebäudeteile, die etwa durch Brandwände abgeteilt sind und über einen eigenen Zugang verfügen. In allen anderen Fällen ist die Frage nach den konkreten baulichen Gegebenheiten zu entscheiden (BayVGH, U.v. 28.11.2000 – 23 B 00.2053 – juris Rn. 32, 33). Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass es sich bei einer Tiefgarage in jedem Fall um einen „selbstständigen Gebäudeteil“ handele, weil nicht ausgeschlossen werden könne, dass im Einzelfall – eher ausnahmsweise – die Tiefgarage in einer Form in das Kellergeschoss eines Gebäudes integriert sei, dass sie weder baulich noch funktionell abgegrenzt werden könne (BayVGH, U.v. 28.11.2000 – 23 B 00.2053 – juris Rn. 38). Andererseits würden Tiefgaragen, bei denen es sich um Mittel- oder Großgaragen im Sinne des § 1 Abs. 8 GaV handle, in Ansehung der besonderen baulichen Vorschriften für diese Anlagen (§ 6 Abs. 1, § 7 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und 2, § 9 Abs. 1, § 11 Abs. 1 und 2 GaV) im Regelfall selbstständige Gebäude oder Gebäudeteile im Sinne des Abgabenrechts darstellen, weil sie baulich und funktionell, vertikal oder auch horizontal vom restlichen Gebäude abgegrenzt seien (BayVGH, U.v. 28.11.2000 – 23 B 00.2053 – juris Rn. 38, 39).

28
Der Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs lag eine vollständig außerhalb der Grundrisse von Wohngebäuden gelegene Tiefgarage zugrunde, welche nicht in das Kellergeschoss integriert worden war. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ist entscheidend, ob das Unterstellen von Kraftfahrzeugen sowie das Wohnen gegenseitig ineinander verwoben sind (vgl. BayVGH, U.v. 1.3.2012 – 20 BV 11.2535 – juris Rn. 18). Durch eine Verbindung von Tiefgarage und Kellerräumen mit Wohnungen durch eine Treppe und einen Aufzug im Haus ist kein gegenüber dem Wohnbereich selbständiger Gebäudeteil anzunehmen, da hierdurch die Stellplätze derart in das Haus integriert werden, dass die Wege möglichst kurzgehalten werden (vgl. hierzu auch BayVGH, B.v. 10.3.2015 – 20 ZB 14.2287 – juris Rn. 3).

29
Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze handelt es sich vorliegend bei der Tiefgarage um keinen selbständigen Gebäudeteil. Zwar dürfte es sich im vorliegenden Einzelfall um eine sehr große Tiefgarage handeln, welche mit einer eigenen Zu- und Ausfahrt sowie einem eigenen Zu- und Abgang versehen ist. Bei der vorliegenden Tiefgarage spricht jedoch schon das äußere Erscheinungsbild für eine bauliche und funktionelle Verbundenheit. Die Tiefgarage bildet mit einem etwas weiteren Grundriss, die Grundrisse der drei Wohngebäude nach. Die drei Gebäude sind mithin – auch durch die Tiefgarage – vollständig unterkellert. Für einen objektiven Betrachter liegt als äußere Wahrnehmung eine Verbundenheit der Wohneinheiten mit der Tiefgarage vor. Ausweislich des Grundrisses vom Untergeschoss mitsamt Tiefgarage besteht für die Wohnungsnehmer durch den Zugang von der Tiefgarage in die Keller bzw. durch eine Schleuse zum Personenaufzug im Kellergeschoss die Möglichkeit trockenen Fußes – ohne Verlassen des Gebäudes – Einkaufsgut von der Tiefgarage in die Wohnung zu verbringen (vgl. hierzu auch BayVGH, U.v. 1.3.2012 – 20 BV 11.2535 – juris Rn. 18). Auch die sog. Sicherheitsschleuse reicht im vorliegenden Einzelfall nicht aus, um entgegen der übrigen Gesichtspunkte für eine Selbstständigkeit der Tiefgarage zu sprechen. Vielmehr handelt es sich dabei um eine brandschutzrechtliche Notwendigkeit, welche jedoch nicht zu einer Selbstständigkeit der dahinterliegenden Räumlichkeiten führt. 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. 59, 71). Der funktionelle Zusammenhang zwischen den Wohnungen zu den sich in der Tiefgarage befindlichen Stellplätzen im Kellergeschoss der Wohnanlage wird durch die in der Tiefgarage gelegene einzig mögliche Zugangsmöglichkeit zum Hausanschlussraum (HA-Raum) untermauert. Entgegen der Ansicht der Klägerin ist ein HA-Raum aufgrund der Notwendigkeit des Vorhaltens von Anschlüssen der Wohnnutzung der darüber liegenden Gebäudeeinheiten zuzuordnen.

30
Sowohl dem äußeren Erscheinungsbild nach als auch im Hinblick auf die funktionellen Zusammenhänge ist daher bei der vorliegenden Tiefgarage von einer derartigen Verknüpfung von Wohnen und Stellplätzen auszugehen, dass diese nicht voneinander getrennt betrachtet werden können. Im Gegensatz zu der Entscheidung über die Beitragspflicht eines Parkdecks (BayVGH, B.v. 14.11.2005 – 23 ZB 05.2520 – juris) ist auch insoweit von einer funktionellen Einheit auszugehen, als die Stellplätze nicht für Dritte vorgehalten werden, sondern den jeweiligen Wohneinheiten zuzuordnen sind und insoweit die Situation vergleichbar ist mit der „Vorhaltung eines Kraftfahrzeugs im eigenen Anwesen“ in einer Garage (vgl. BayVGH, U.v. 1.3.2012 – 20 BV 11.2535 – juris Rn. 18).

31
2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. VwGO.