

Informationsblatt zur Ermittlung beitragspflichtiger Geschossflächen in Dachgeschossen

Dachgeschosse werden nach den einschlägigen Beitrags- und Gebührensatzungen (BGS-WAS und BGS-EWS) zu einem Beitrag herangezogen, soweit sie ausgebaut sind (d. h. im Umfang tatsächlich ausgebauter Flächen), dann aber wie auch bei den anderen Geschossen, nach den Außenmaßen der Gebäudegrundrissfläche. Endet der Ausbauzustand infolge von Abmauerungen (Kniestock, Treppelflächen) vor den Außenmauern, so reduziert sich die Geschossfläche um den Bereich, der zwischen der Abmauerung und der tatsächlichen Außenwand liegt (derzeitiger Rechtsstand).

Der Abgabetatbestand ist auch dann erfüllt, wenn es sich nicht um Aufenthaltsräume, sondern um in sonstiger Weise nutzbare Räume handelt, welche unter Umständen die baurechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume nicht erfüllen. Entscheidend ist, ob durch den Ausbau objektiv eine, über die typische Dachbodennutzung hinausgehende, Nutzungsmöglichkeit (= vorteilsgerechte Abgeltung) herbeigeführt worden ist (z. B. Toiletten, Sauna, Hobby-/Arbeitsraum, Fitnessraum – keine abschließende Aufzählung).

Quellennachweis: Auszug aus Driehaus, Kommunales Abgabenrecht, Teil III zu § 8, RN 740b, 03/2001.

Als Merkmal für das „Ausgebautsein“ von Dachgeschossen oder Spitzböden (ganz oder teilweise) im beitragsrechtlichen Sinn wird z. B. der Putz/Verkleidung der Wände, *die Begehbarkeit*, Elektro- oder Heizanschlüsse, Türzargen, *Fenster*, *Geländer* (also feste bauliche Maßnahmen und Ausbaumaßnahmen) zu Grunde gelegt.

Der Dachgeschoss- und Spitzbodenausbau bzw. Teilausbau (= soweit ausgebaut) ist abgeschlossen, wenn die Räume benutzbar (bezugsfertig) sind. Das Streichen von Wänden und Heizkörpern, das Verlegen von Bodenbelägen usw. sind unerhebliche Restarbeiten, die die Bezugsfertigkeit nicht ausschließen.

Da nachträgliche Dachgeschoss- und Spitzbodenausbauten bzw. Teilausbauten weitgehend genehmigungsfrei sind und die Kommune davon nicht mehr Kenntnis erhält (z. B. im baurechtlichen Genehmigungsverfahren), wird auf die **satzungsrechtliche Verpflichtung der Auskunft- und Meldepflicht** der Grundstückseigentümer (Beitragspflichtigen) eindringlich hingewiesen. Der Beitragsschuldner (Eigentümer des Grundstücks) ist **verpflichtet**, dem Markt alle zur Ermittlung der Beitragsgrundlage erforderlichen Angaben zu machen und auf Verlangen geeignete Unterlagen vorzulegen; d. h. **Umfang des Ausbaus und Tag der Fertigstellung sind anzuzeigen**.

Die beitragsrechtlichen Geschossflächen werden, soweit der Kommune ein genehmigter Bauantrag vorliegt, nach diesem ermittelt. Ist im genehmigten Bauantrag ein Dachgeschoss als „ausgebaut“ gekennzeichnet, soll der Ausbau jedoch erst später vollzogen werden, obliegt es dem Bauherrn (bzw. Beitragspflichtigen), die Kommune hierüber zu informieren. So können sie mithelfen, Beitragsberichtigungen mangels Dachgeschossausbau zu vermeiden.

Die v. g. Ausführungen treffen auch für die Ermittlung beitragsrechtlicher Geschossflächen von **Spitzböden** zu.

Für weitere Fragen stehen Ihnen gerne die Mitarbeiter Ihrer Bauverwaltung (Tel. 09134/705-411, Tel. 705-401) zur Verfügung.