Wie ermittelt sich der Vollgeschosszuschlag bzw. die Zahl der Vollgeschosse?

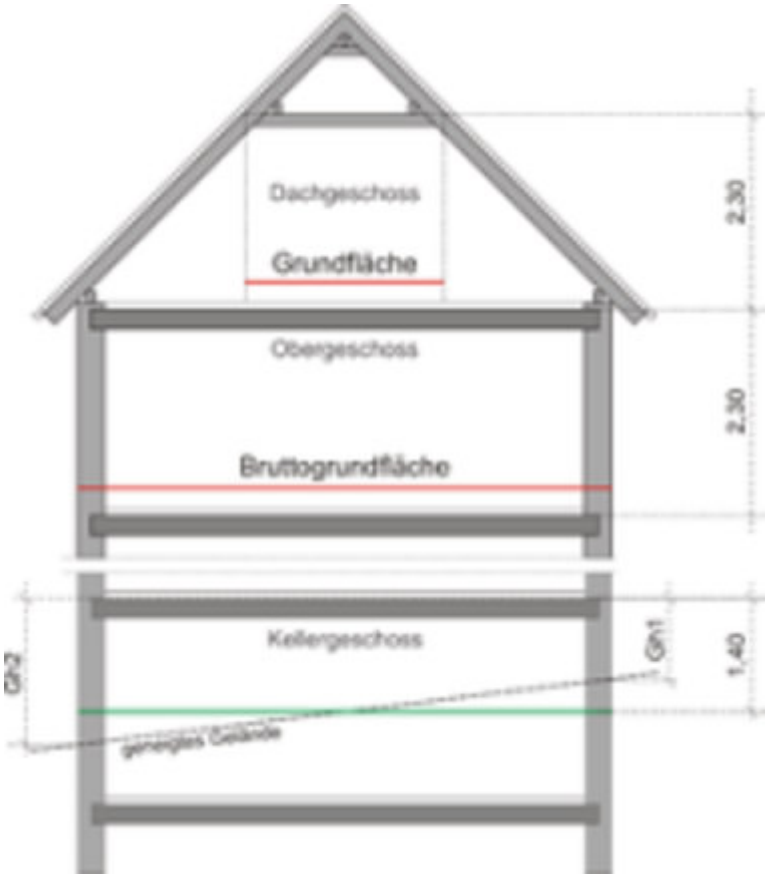
Bei der Ermittlung der jeweiligen Zahl der (baurechtlich zulässigen) Vollgeschosse auf einem ausbaubeitragspflichtigen Grundstück orientieren wir uns an den Bestimmungen des § 2 Abs. 5 bis 7 der Landesbauordnung Saarland (LBO) und der Satzung WKB.

Bezüglich Obergeschosse gilt: Es handelt sich gem. § 2 Abs. 5 Satz 1 LBO um ein Vollgeschoss, wenn ein oberirdisches Geschoss mehr als 2,30 Meter Höhe hat.

Bezüglich Dachgeschosse gilt: Es handelt sich gem. § 2 Abs. 5 Satz 2 LBO um ein Vollgeschoss, wenn ein oberirdisches Geschoss zu mehr als ¾ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine Höhe von 2,30 Meter hat. Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse (sogen. „Staffelgeschosse") sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe zu mehr als 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben.

Bezüglich Garagengeschossen gilt: Es handelt sich gem. § 2 Abs. 5 Satz 3 LBO um ein Vollgeschoss, wenn sie im Mittel 2 Meter über die Geländeoberfläche ragen.

Bezüglich Kellern gilt: Es handelt sich nur um ein Vollgeschoss, wenn dieses Geschoss im Mittel (durchschnittlich) mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragt und die Geschosshöhe 2,30 Meter beträgt. Liegt dieses Geschoss nicht durchschnittlich mehr als 1,40 Meter über der Geländeoberfläche, spricht man von einem (nicht beitragsrelevanten) Kellergeschoss. Geländeoberfläche in diesem Sinne ist die Fläche, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt oder die von der Bauaufsichtsbehörde festgelegt ist, im Übrigen die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche.



Ausnahmsweise handelt es sich auch unter einer Höhe von 2,30 Meter um ein Vollgeschoss, wenn die Räume aufgrund ihres tatsächlich ausgebauten Zustandes nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen bestimmt oder nach ihrer Lage und Größe dazu geeignet sind.

Die Höhe der einzelnen Geschosse wird nach der Landesbauordnung von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante des Rohfußbodens der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis zu der Oberkante der Dachhaut, gemessen.

Wie geht die Gemeinde zur Ermittlung der Vollgeschosszuschläge vor?

Da ein Drittel der bebauten Grundstücke innerhalb eines Bebauungsplans liegen, werden die dort zulässigen Geschosszahlen für den Vollgeschosszuschlag zugrunde gelegt. Für alle anderen Grundstücke im unbeplanten Bereich muss **eine örtliche Überprüfung** vorgenommen werden.

Strittig wird die Einschätzung der Dach- und Kellergeschosse werden. Bei der in der Abbildung vorliegenden Dachform (Satteldach/45° Neigung/kein Kniestock) werden die erforderlichen 75 % der Bruttogrundfläche darunter i.d.R. nicht erreicht. Zu einem anderen Ergebnis kommt man, wenn die Dachneigung in solchen Fällen 55 ° beträgt. Auch wenn ein Kniestock von einem Meter vorhanden ist, kann ein Satteldach mit 45° Neigung als Vollgeschoss gelten.

Bei Kellergeschossen ist die Bewertung von außen mitunter noch schwieriger. Ob der Keller im Mittel 1,40 Meter über der Erdoberfläche liegt kann sich sowohl aus der Front- und. Rückseite als auch aus der Giebelseite ergeben. Bei beidseitig angebauten Häusern muss noch die Topographie des Geländes mit einbezogen werden, die mitunter nicht sofort ersichtlich ist.

Auf eine Versendung eines Anhörbogens zu diesen Erhebungen, wie Sie es von der gesplitteten Abwassergebühr kennen, wollen wir aus Aufwands- und Kostengründen verzichten. In den Fällen in denen ein **Dach- bzw. Kellervollgeschoß aus. v.g. Gründen anzunehmen ist**, werden wir dies in der Grundlagenermittlung zunächst berücksichtigen.

Sie werden nach Abschluss der Grundlagenermittlung ein Infoschreiben erhalten in dem Ihnen die Summe der Beitragsfläche inkl. dem Vollgeschosszuschlag erläutert wird.

Sofern Sie zu dem mitgeteilten Vollgeschoßzuschlag eine andere Auffassung haben, bieten wir Ortstermine bzw. Sprechstunden an, um Ihre Einwände zu prüfen.