Fragen zur Globalkalkulation und zur Erhebung von Verbesserungsbeiträgen (Stand 20.05.2025)

Was sind Verbesserungsbeiträge?

In Art. 5 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) regelt der Gesetzgeber, dass der Aufwand für die Herstellung oder Verbesserung der öffentlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen
von den Grundstückseigentümern oder Erbbauberechtigten getragen werden muss.
Verbesserungsbeiträge sind ein besonderes einmaliges Entgelt dafür, dass durch Verbesserungsmaßnahmen die Einrichtung gegenüber dem letzten tatsächlichen Zustand im Hinblick auf die bestimmungsgemäße Funktion in einen besseren Zustand gebracht wird. Die dadurch finanzierten Maßnahmen führen zur Steigerung der Qualität und Leistungsfähigkeit.
Ein Verbesserungsbeitrag kann bei jeder Verbesserungsmaßnahme im Bereich der öffentlichen Einrichtungen erhoben werden.

Warum werden Verbesserungsbeiträge erhoben?

Die Gemeinde Regnitzlosau investiert voraussichtlich 12 Mio. Euro in die Versorgungssicherheit mit Trinkwasser. Nach den gesetzlichen Vorschriften ist jede Gemeinde verpflichtet, diese Investitionskosten in Form von Beiträgen und Gebühren auf die Grundstückseigentümer umzulegen (Prinzip der Kostendeckung).
Folgende Gründe sprechen für die Erhebung von Verbesserungsbeiträgen:

- Bestehende Geschossflächen werden kontrolliert. Bisher nicht abgerechnete Geschossflächen werden ermittelt.
- Auch unbebaute, jedoch bebaubare Grundstücke und Leerstände werden zum Verbesserungsbeitrag herangezogen. Diese würden nicht über Gebühren an den Investitionskosten beteiligt werden.
- Für über Verbesserungsbeiträge finanzierte Anlagenteile werden keine kalkulatorischen Zinsen fällig. Bei der Finanzierung nur über Gebühren wäre der Gesamtbetrag der Maßnahme zu verzinsen, was zu einer erheblichen Mehrbelastung der Bürgerinnen und Bürger führen würde.
- Die Gebühren (Wassergebühr und Grundgebühr) werden durch die Erhebung von Verbesserungsbeiträgen weniger steigen.
- Die Eigentümer müssen den Verbesserungsbeitrag bezahlen, da der Vorteil einer intakten In-frastruktur beim Eigentümer liegt. Wohingegen die laufenden Kosten der Nutzung die Mieter über die Gebühr tragen.

Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?

Der Beitrag wird für bebaute, bebaubare oder gewerblich genutzte (auch landwirtschaftlich) oder gewerblich nutzbare Grundstücke erhoben, wenn für sie nach § 4 Wasserabgabesatzung (WAS) ein Recht zum Anschluss an die Wasserversorgungseinrichtung besteht oder diese tatsächlich an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen sind.

Beitragspflicht – wann wird der Beitrag erhoben?

Die Beitragsschuld entsteht, sobald die Verbesserungs- oder Erneuerungsmaßnahmen tatsächlich beendet sind. Die Gemeinde kann jedoch schon vor dem Entstehen der Beitragsschuld Vorauszahlungen auf die voraussichtlich zu zahlenden Beiträge verlangen.

Wer ist Beitragsschuldner?

Beitragsschuldner ist, wer zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer des Grund-
stücks oder Erbbauberechtigter ist.

Wann ist die Zahlung fällig?

Laut dem Beitragsbescheid ist die Zahlung einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

Die Gemeinde kann es unter bestimmten strengen Voraussetzungen ermöglichen, dass eine Ratenzahlung oder Stundung gewährt wird, wenn die Zahlung in einem Betrag eine unbillige Härte für den Beitragsschuldner darstellt. Die unbillige Härte muss anhand von Nachweisen dargelegt werden.
Wichtig: Auch bei Einlegung eines Widerspruches bzw. Klageerhebung muss die Zahlungsfrist eingehalten werden, da die Einlegung von Rechtsmitteln keine aufschiebende Wirkung hat.

Wie wird der Beitrag berechnet?

Der Beitrag wird, in Anlehnung an die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS/WAS) nach der Grundstücksfläche und der Geschossfläche der vorhandenen Gebäude berechnet. Die Geschossfläche ist nicht mit der Wohnflächenberechnung nach DIN identisch, sondern ist entsprechend dem Kommunalabgabengesetz nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln.
Hierzu gehören:

a. alle Geschosse einschließlich Kellergeschoss.
b. Dachgeschosse, soweit sie ausgebaut sind.
c. angebaute Wintergärten sowie Garagen mit direktem Zugang zum Gebäude.
d. Balkone, Loggien und Terrassen, soweit sie nicht über die Gebäudefluchtlinie hinausragen. Erfüllen Balkone, Loggien und Terrassen jedoch baurechtliche Kriterien, sind sie beitragspflichtig.
e. Nebengebäude, die einen Wasseranschluss haben oder in denen ein Bedarf nach Wasseranschluss besteht (z. B. Ställe, gewerbliche Nutzung). Bei angeschlossenen Nebengebäuden werden ggf. die
Räume mit Wasseranschluss herangezogen, sofern sie selbstständig abgetrennt sind (z. B. Garage
ohne direkten Zugang zum Gebäude). Maßgeblich bei allen angeschlossenen und auch nicht ange-
schlossenen Nebengebäuden ist ein Wasseranschluss nur, wenn er sich im Gebäude befindet. Ein Wasseranschluss an der Außenwand ist dagegen unerheblich.

Bei unbebauten Grundstücken wird als Geschossfläche ein Viertel der Grundstücksfläche in Ansatz gebracht. Grundstücke, bei denen die zulässige oder die für die Beitragsbemessung maßgebliche vorhandene Bebauung im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung nur untergeordnete Bedeutung hat, gelten als gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke.

Muss der Grundstückseigentümer eine Firma für das Aufmaß der Grundstücks- und Geschossflächen auf sein Grundstück lassen?

§ 13 Abs. 1 Satz 1 WAS:
„Der Grundstückseigentümer und die Benutzer haben den Beauftragten der Gemeinde, die sich auf Verlangen auszuweisen haben, zu angemessener Tageszeit den Zutritt zu allen der Wasserversorgung dienenden Einrichtungen zu gestatten, soweit dies zur Nachschau der Wasserleitungen, zum Ablesen und zum Wechseln der Wasserzähler, zum Erstellen von Grundstücks- und Geschossflächenaufmaßen und zur Prüfung, ob die Vorschriften dieser Satzung und die von der Gemeinde auferlegten Bedingungen und Auflagen erfüllt werden, erforderlich ist."

Die Mitarbeiter der Kommunalberatung Bitterwolf GmbH werden die Grundstücke jedoch nicht ohne Erlaubnis des Grundstückseigentümers betreten. Bei Verweigerung der Betretung werden die Vermesser die Geschossflächen anhand vorliegender Daten schätzen. Gebäude gelten dann als voll unterkellert und das Dachgeschoss als ausgebaut. Vorhandene Baupläne können den Vermessern gerne zur Verfügung gestellt werden.

Können die Daten nicht aus Luftbildern oder von Grundsteuerdaten abgeleitet werden?

Auf Luftbildern kann nicht erkannt werden, ob Geschosse voll- oder teilausgebaut sind. Die beauftragte Firma wird nur dann um Zutritt bitten, wenn von außen der Ausbaustand des Gebäudes nicht zu erkennen ist. Bei der Flächenaufnahme werden die Grundstückseigentümer umfassend durch die Firma beraten und informiert, um eine gerechte und faire Verteilung der Flächen für die Bürger zu gewährleisten.

Die Daten aus der Grundsteuerreform werden zum einen der Gemeinde nicht zur Verfügung gestellt und zum anderen erfolgt die Flächenberechnung für die Globalkalkulation anhand der Außenmaße, während für die Grundsteuer die Wohnfläche herangezogen wurde.

Warum verwendet man nicht die vorhandenen Baupläne?

Die Unterlagen sind nicht immer aktuell. Daten zum Ausbau von Dachgeschossen, zu Wasseranschlüssen in Nebengebäuden oder Nutzungsänderungen sind z.T. nicht bekannt.

Wann beginnen die Vermessungsarbeiten durch die Kommunalberatung Bitterwolf GmbH?

Die Vermessungsarbeiten beginnen ab dem 19. Mai.

Eine Terminvereinbarung ist vorab jederzeit telefonisch **(08463/1884)** oder per E-Mail **(info@kommunalberatung-bitterwolf.com)** möglich.

Von welchen Verbesserungen profitieren die Bürger durch die Sanierungsmaßnahmen?

Die Versorgungssicherheit wird durch den Bau einer Verbundleitung erhöht.

Kommt es z.B. durch anhaltende Trockenheit, Verunreinigungen oder Betriebsstörungen zu Unterbrechungen in der Wassergewinnung, so kann mit der Verbundleitung Wasser von der Fernwasserversorgung Oberfranken über die Gemeinde Döhlau bezogen werden.

Die Löschwasserversorgung wird durch das größere Volumen des Hochbehälters verbessert.

Der Wasserdruck wird sich in den Ortsteilen mit aktuell zu geringem Druck erhöhen, zum Teil auch im Hauptort.

Welche weiteren Vorteile ergeben sich perspektivisch für die Verbraucher?

Die laufenden Betriebskosten der Wasserversorgung reduzieren sich. Kostenintensive Reparaturen von Rohrbrüchen, die aufgrund von Materialermüdung der teilweise über 60 Jahre alten Leitungen gehäuft aufgetreten sind, entfallen.

Durch den Bau des neuen, größeren Hochbehälters können 3 alte, kleinere Hochbehälter stillgelegt werden. Für die bestehenden Hochbehälter wären Sanierungsmaßnahmen von ca. 800 T€ je Objekt in den nächsten Jahren nötig gewesen.

Die Kosten für Sanierungen, Wartungsarbeiten sowie Energiekosten sinken durch die geringere Anzahl von Betriebsanlagen.

Außerdem erhält die Gemeinde für die Sanierungsmaßnahmen aktuell sehr hohe Fördersätze. Bei einer späteren Durchführung der Maßnahmen könnte es durch Kürzungen der Fördermittel zu deutlich höheren Belastungen für die Bürger kommen.

Wann plant die Gemeinde Regnitzlosau die Erhebung eines einmaligen Verbesserungsbeitrags?

Für die Erhebung eines Verbesserungsbeitrags ist der Erlass einer Verbesserungsbeitragssatzung notwendig. Dies kann erst nach der Grundstücks- und Geschossflächenermittlung, voraussichtlich im Spätherbst 2025, geschehen. Die Erstellung und der Versand der Beitragsbescheide sind für 2026 geplant.

Wird der Verbesserungsbeitrag mehrmals erhoben?

Der Verbesserungsbeitrag wird einmalig, maßnahmenbezogen für die Umsetzung des Sanierungs- und Strukturkonzeptes erhoben.

Welche Zahlungsmöglichkeiten werden angeboten?

Es ist geplant die Vorauszahlung auf 2 oder 3 Raten zu verteilen. Eine sofortige Bezahlung des Betrages ist ebenfalls möglich.

Die endgültige Abrechnung und Schlusszahlung erfolgen nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen.

Was geschieht bei Eigentumsänderungen mit den Vorauszahlungen?

Die bereits vom Voreigentümer entrichteten Vorauszahlungsraten werden nicht zurückbezahlt. Sie werden dem neuen Eigentümer bei der Abrechnung des Verbesserungsbeitrags als Vorauszahlung abgezogen. Soll der neue Eigentümer die bereits entrichteten Vorauszahlungsbeiträge übernehmen, ist dies privatrechtlich im Kaufvertrag zu regeln und untereinander auszugleichen.

Gilt ein bestehendes Lastschrift-Mandat für den fälligen Betrag?

Bestehende SEPA-Mandate gelten nur für die laufenden Gebühren. Bei dem Verbesserungsbeitrag handelt es sich um einen einmaligen Beitrag, für den das SEPA-Mandat nicht gilt. Der Beitrag wird daher nicht abgebucht, sondern ist auf das Konto der Gemeinde zu überweisen.

Ansprechpartner:

Wir haben versucht, die wichtigsten Infos zum Verbesserungsbeitrag zusammenzustellen. Selbstverständlich werden wir diese Auflistung weiter aktualisieren, soweit Bedarf besteht. Sollten Sie weitere Fragen haben, können Sie sich gerne mit uns in Verbindung setzen:

Kerstin Rau, Tel. 09294/9433314, Email: rau@regnitzlosau.de
Klaus Mehnert, Tel. 09294/9433319, Email: mehnert@regnitzlosau.de

Herausgeber:
Gemeinde Regnitzlosau, Hauptstr. 24, 95194 Regnitzlosau