

Sanierung der Wasserversorgung im Markt Ebrach

Fragen und Antworten zur Thematik Finanzierung und Beitragserhebung (Stand: 17.01.2023)

Übersicht der Fragen

1. Wieso wird die Refinanzierung der Kosten im Verhältnis 80% über Verbesserungsbeiträge und 20% über Gebühren aufgeteilt?
2. Kann der Wasserpreis für einen bestimmten (kurzen) Zeitraum stark angehoben werden um die Finanzierung zu gewährleisten?
3. Welcher Datenstand wird für die Berechnung der beitragspflichtigen Grundstücks- und Geschossflächen herangezogen?
4. Wie gehe ich vor, wenn ich nicht mit den berechneten Grundstücks- und/oder Geschossflächen einverstanden bin?
5. Wie sind die sozialen und/oder öffentlichen Einrichtungen wie z.B.: Kindergärten, Schulen, Rathaus, Vereine, Feuerwehren, Justizvollzugsanstalt in die Flächenbemessungen eingeflossen?
6. Werden diese Einrichtungen analog der Grundstücksbesitzer mit den gleichen Verbesserungsbeiträgen belastet?
7. Werden auch Gartengrundstücke, die einen Wasseranschluss haben mit einbezogen?
8. Was passiert mit zukünftigen Hausbesitzern, die aktuell nur für ein unbebautes Grundstück zahlen müssen?
9. In welchem Jahr ist die erste Ratenzahlung fällig?
10. Kann ich den Verbesserungsbeitrag auch gleich komplett mit der ersten Rate bezahlen?
11. Bestehen „Härtefallregelungen“ für Betriebe oder Bürger bestimmter Ortsteile welche z.B. erst kürzlich zu Beiträgen herangezogen wurden?
12. Wie definiert sich der Begriff „Geschossfläche“?

Frage 1

Welche Argumente sprechen dafür die Kosten so zu verteilen, dass Grundstücks- und Hauseigentümer 80 % zahlen müssen und der Rest über den Wasserpreis beglichen wird? Werden Mieter hierdurch nicht geringer belastet und Hausbesitzer, welche Wasser sparen nicht verhältnismäßig stärker zur Finanzierung herangezogen?

Antwort 1

Die Gemeinden haben nach Art. 62 GO (Grundsätze der Einnahmenbeschaffung) die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einnahmen vorrangig „aus besonderen Entgelten für die von ihnen erbrachten Leistungen zu beschaffen, soweit die sonstigen Einnahmen nicht ausreichen.“ Nach Art. 21 GO stehen den Gemeinden die „Finanzierungsinstrumente“ Beiträge (Art. 5 KAG) bzw. Gebühren (Art. 8 KAG) als gleichberechtigte Wege zur Finanzierung der Anschlussmöglichkeit bzw. der Benutzung der Wasserversorgungseinrichtung durch die Abgabepflichtigen zur Verfügung. Die grundsätzliche Verteilung der Kosten der Wasserversorgung auf Beiträge und Gebühren beruht auf der Konzeption des Kommunalabgabengesetzes (KAG). Demnach sind die

- Grundstückseigentümer / Erbbauberechtigten für die Anschlussmöglichkeit ihres Grundstücks an die Wasserversorgungseinrichtung zu Beiträgen und die
- Benutzer des Grundstücks für die Benutzung der Einrichtung, d.h. die Leistung Frischwasserbezug über Gebühren heranzuziehen.

Mit dem vom Grundstückseigentümer zu leistenden Beitrag werden die Vorteile der Anschlussmöglichkeit des Grundstücks an eine funktionsfähige Wasserversorgungseinrichtung und die damit vermittelte Bebaubarkeit des Grundstücks abgegolten. Damit verbunden ist regelmäßig auch eine Wertsteigerung des Grundstücks. Für eine vollständige Heranziehung der Grundstückseigentümer spricht, dass diese auch die mit der Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Einrichtung verbundenen Vorteile (z.B. Wertsteigerung / Veräußerbarkeit / Vermietbarkeit) des an eine moderne Wasserversorgungseinrichtung anschließbaren Grundstücks erlangen. Verbesserungsbeitragsfähiger Aufwand i.S.v. Art. 5 KAG ist alles, was zur Hebung der Qualität und Leistungsfähigkeit, insbesondere zur Erhöhung der Wirkungskraft einer schon vorhandenen Einrichtung beiträgt und über den bloßen Unterhalt oder die bloße Reparatur hinausgeht.

Die Grundstücksbenutzer zahlen hingegen Gebühren für die konkreten Vorteile des Leistungsbezugs aus der Wasserversorgung. Mit der Wassergebühr werden die laufenden Betriebskosten und die Kosten des Einrichtungsbetriebs finanziert.

Die Entscheidung, ob verbesserungsbeitragsfähige Maßnahmen über Beiträge und/oder über Gebühren bzw. im Falle einer sogenannten „Mischfinanzierung“ in welchem Verhältnis von Beiträgen und Gebühren finanziert werden, erfolgt im politischen Willensbildungs- und Entscheidungsprozess durch das zuständige kommunale Gremium. In die Entscheidung sind zahlreiche Überlegungen miteinzustellen. Insbesondere – so wie auch im Marktgemeinderat Ebrach anhand unterschiedlicher Modellrechnungen vorgenommen – die Betrachtung der Auswirkungen auf die Grundstückseigentümer / Nutzer der Grundstücke je nach Finanzierungsmodell. Der Marktgemeinderat des Marktes Ebrach hat unter Berücksichtigung dieser Prämissen und Überlegungen in der öffentlichen Sitzung am 21.11.2022 beschlossen, die Investitionsmaßnahme „Sanierung der Wasserversorgung im Markt Ebrach“ mit einem Gesamtinvestitionsvolumen (laut der Studie des Ingenieurbüros Höhen und Partner vom November 2022) in Höhe von 9,6 Millionen Euro (netto) in den Jahren 2022 – 2025 nach folgendem Finanzierungsmodus zu realisieren und umzusetzen: 80 v.H. Beiträge (Verbesserungsbeiträge) nach Art. 5 KAG und 20 v.H. Gebühren

(Wassergebühren) nach Art. 8 KAG Der Marktgemeinderat hat gleichzeitig hierüber beraten, auf die zur Finanzierung der Investitionsmaßnahme „Sanierung der Wasserversorgung im Markt Ebrach“ vorgesehene Erhebung von Beiträgen (Verbesserungsbeiträge) nach Art. 5 KAG Vorausleistungen zu erheben. Die Vorausleistungen sollen in den Jahren 2023, 2024 und 2025 in drei gleich hohen Jahresleistungen erhoben werden bzw. zur Zahlung fällig sein.

Gleichwohl bewegt sich der Markt Ebrach in einem Bereich, in dem mit der Entscheidung versucht werden muss, den bestmöglichen Kompromiss aus mehreren Beweggründen zu finden. Die unterschiedlichen Motive, ohne auf die finanzielle Auswirkung explizit einzugehen, sind unter anderem folgende:

- Interesse der Bürger an einer finanziell tragbaren Lösung (mehrere Raten, Betrachtung der finanziellen Belastung auf Basis des Finanzierungsmodells, Entscheidung über Stundungen etc.)
- Interesse des Marktes Ebrach an einem weiterhin möglichst hohen Gestaltungsspielraum ohne finanzielle Einschränkungen (hohe Kreditaufnahmen führen zu hohen Zinsbelastungen und zur Gefahr einer Überschuldung; bei Überschuldung gibt der Markt Ebrach einen Teil seiner kommunalen Selbstverwaltung auf und es werden sehr wahrscheinlich bei etlichen freiwilligen Leistungen von Seiten des Landratsamtes Einschränkungen/Veto ausgesprochen)
- Vorgaben aus gültigen Gesetzen (Insbesondere ist zu beachten, dass mit sog. kostenrechnenden Einrichtungen kein Gewinn erwirtschaftet werden darf, lt. Art 8 KAG sind lediglich die Kosten der Einrichtung zu decken, siehe auch nächste Frage 2)

Frage 2

Können Die Wasserkosten für einen begrenzten Zeitraum erhöht werden, um so nicht nur die Haus- und Grundbesitzer sondern auch die "reinen Wasserverbraucher" zu belasten. So würden Haus- und Grundstücksbesitzer etwas entlastet und diejenigen die viel Wasser verbrauchen müssten auch mehr zahlen.

Antwort 2

Gebühren können – nach den Vorgaben des Art. 8 KAG nur für einen höchstens vierjährigen Gebührenbemessungszeitraum und nur „maximal kostendeckend“ - erhoben werden. Es ist deshalb nicht zulässig, z.B. für einen begrenzten Zeitraum „doppelte Gebühren“ einzuheben, um so den „Finanzierungsnachteil aus einer Nicht-Beitragsfinanzierung“ auszugleichen. Die Nachteile höherer Gebührensätze lasten somit über die vollen Abschreibungszeiträume / Zeiträume der kalkulatorischen Verzinsung auf den Nutzer der Einrichtung.

Frage 3

Welcher Datenstand wird für die Berechnung der beitragspflichtigen Grundstücks- und Geschossflächen herangezogen?

Antwort 3

Aktuell werden ca. 650 beitragspflichtige Anwesen erfasst. Dies ändert sich mit weiteren Ausweitungen von Baugebieten oder auch genehmigten Bauanträgen. Die Erfassung der Flächen erfolgte auf Basis des Datenstands der letzten Beitragsfestsetzung aus dem Jahre 2004. Änderungen und Erweiterungen wurde für den Zeitraum 2004 bis 2022 bereits erfasst und berücksichtigt. Neuerliche Grundstücksverkäufe oder auch neue Bauvorhaben seit März 2022 müssen, genauso wie

bestimmte komplexere Einzelfälle, noch erfasst werden. Selbstverständlich ist es möglich, dass die Grundstücks- und Geschossflächen im vorliegenden Bescheid nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Dies ist regelmäßig der Fall, sofern etwa ein Dachgeschoss nachträglich ausgebaut jedoch nicht bei der Gemeinde angezeigt wurde. Oder weitere bauliche Veränderungen/Rückbauten vorgenommen wurden, von denen die Gemeinde bis dato keine Kenntnis erlangt hat. In diesem Zusammenhang bieten wir eine unbürokratische Möglichkeit, uns eine schlichte Änderung auf Basis des vorliegenden Beitragsbescheids anzuzeigen ohne direkt einen bürokratischen, ausführlichen und dazu ggf. kostenpflichtigen Widerspruch formulieren zu müssen (siehe nächste Frage 4).

Frage 4

Wie gehe ich vor, wenn ich nicht mit den berechneten Grundstücks- und/oder Geschossflächen einverstanden bin?

Antwort 4

Grundsätzlich haben Sie die Möglichkeit Rechtsbehelf (Widerspruch bzw. Klage) einzulegen. Zu dieser Möglichkeit erhalten Sie im Anhang „Rechtsbehelfsbelehrung“ Ihres späteren Bescheids weitere Informationen. Bitte beachten Sie, dass trotz Einlegung eines Rechtsbehelfs (Widerspruch bzw. Klage) die Forderung zum angegebenen Zeitpunkt trotzdem fällig wird. Vorweg bieten wir jedoch die Option über die eingerichtete Emailadresse finanzen@ebrach.de den Einwand mit kurzer Begründung uns einzureichen. Die Verwaltungsgemeinschaft wird kurzfristig die eingereichten Anfragen bearbeiten, diese beurteilen und ggf. neu entscheiden oder bestätigen. Die Möglichkeit des Rechtsbehelfs innerhalb der gesetzlichen Frist steht Ihnen auch hiernach selbstverständlich weiterhin frei.

Frage 5

Wie sind die sozialen und/oder öffentlichen Einrichtungen wie z.B.: Kindergärten, Schulen, Rathaus, Vereine, Feuerwehrhaus, Justizvollzugsanstalt in die Flächenbemessungen eingeflossen?

Antwort 5

Grundlagen für die Ermittlung des Verbesserungsbeitrags stellen die (beitragsrechtlich relevante) Grundstücksfläche und die (beitragsrechtlich relevante) Geschossfläche eines (beitragspflichtigen) Grundstücks dar. Für öffentliche Grundstücke sowie Gebäude und/oder Einrichtungen gelten dabei die gleichen, im jeweiligen Satzungsrecht festgelegten, Grundsätze wie für alle sonstigen, privaten und/oder gewerblichen, Grundstücke und/oder Gebäude.

Frage 6

Werden diese Einrichtungen analog der Grundstücksbesitzer mit den gleichen Verbesserungsbeiträgen belastet?

Antwort 6

Ja.

Frage 7

Werden auch Gartengrundstücke, die einen Wasseranschluss haben mit einbezogen?

Antwort 7

Der Beitrag wird für bebaute, bebaubare oder gewerblich genutzte oder gewerblich nutzbare Grundstücke erhoben, wenn entweder für sie ein Recht zum Anschluss an die Wasserversorgungseinrichtung besteht oder sie - auch auf Grund einer Sondervereinbarung - an die Wasserversorgungseinrichtung tatsächlich angeschlossen sind.

Frage 8

Was passiert mit zukünftigen Hausbesitzern, die aktuell nur für ein unbebautes Grundstück zahlen müssen? Bei einem späteren Hausbau würden diese klar bevorteilt werden.

Antwort 8

Unbebaute (aber bebaubare) Grundstücke werden bei Vorliegen der Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgungseinrichtung mit einem Grundstücksflächen- und fiktiven Geschossflächenbeitrag herangezogen. Jedes „Altanliegergrundstück“ wird auch zu Verbesserungsbeiträgen (Grundstücks- und fiktiver Gebührenflächenbeitrag) herangezogen. Wird auf einem solchen Grundstück später gebaut (nach Abschluss der Sanierung der Wasserversorgung des Marktes Ebrach), werden zunächst die neugebauten tatsächlichen Geschossflächen des Grundstücks ermittelt. Diese Geschossflächen werden dann mit dem maßgebenden (und erhöhten) Herstellungsbeitragssatz für die Geschossflächen unter Anrechnung der zuvor geleisteten Beträge herangezogen. In dem erhöhten Herstellungsbeitragssatz für die Geschossflächen wird neben dem ursprünglichen Herstellungsaufwand auch der Verbesserungsaufwand der Sanierungsmaßnahme miteingerechnet. Folglich ergibt sich für den „späteren Hausbau“ kein Vorteil.

Frage 9

In welchem Jahr ist die 1. Ratenzahlung fällig?

Antwort 9

Der Marktgemeinderat des Marktes Ebrach hat in der öffentlichen Sitzung im November 2022 beraten, auf die zur Finanzierung der Investitionsmaßnahme „Sanierung Wasserversorgung im Markt Ebrach“ vorgesehene Erhebung von Beiträgen (Verbesserungsbeiträge) nach Art. 5 KAG Vorausleistungen zu erheben. Die Vorausleistungen sollen in den Jahren 2023, 2024 und 2025 in drei gleich hohen Jahresleistungen erhoben werden bzw. zur Zahlung fällig sein. Der Marktgemeinderat wird den exakten Zeitpunkt in Absprache mit der Gemeindeverwaltung noch beschließen und mittels Änderung der bestehenden Verbesserungsbeitragssatzung an die Bürger erstmalig kommunizieren. Nach aktuellem Planungsstand ist ein Versand der Beitragsbescheide im Monat Juli 2023 mit entsprechender Angaben der künftigen Ratenfälligkeiten vorgesehen.

Frage 10

Kann ich den Verbesserungsbeitrag auch gleich komplett mit der ersten Rate bezahlen?

Antwort 10

Sie können auch den kompletten Verbesserungsbeitrag in einer Summe direkt und ohne Ankündigung in einer Summe mit Fälligkeit der ersten Rate bezahlen.

Frage 11

Bestehen „Härtefallregelungen“ für Betriebe oder Bürger bestimmter Ortsteile welche z.B. erst kürzlich zu Beiträgen herangezogen wurden?

Antwort 11

Der Marktgemeinderat des Marktes Ebrach hat in der öffentlichen Sitzung im November 2022 beraten, auf Antrag des einzelnen Bürgers/Betriebs über die Möglichkeit der Stundung individuell zu entscheiden. Dies bedeutet: im Einzelfall angemessene Regelungen für Gewerbebetriebe und private Haus- und Grundstückseigentümer, die die satzungsmäßigen Beiträge nicht in der vorgesehenen Höhe und/oder nicht in dem vorgesehenen zeitlichen Rahmen leisten können, zu finden, wie beispielsweise in der Beitragshöhe reduzierte und/oder hinsichtlich des Zahlungszeitraumes verlängerte Beitragszahlungen. Auf die Erhebung von gesetzlichen Stundungszinsen wird in diesen Fällen nicht verzichtet.

Eine Stundung oder ein Entgegenkommen bedeutet hingegen nicht: Verzicht auf satzungsgemäß zu erhebende Beiträge („Beitragsnachteile“ für „normale“ Haus- und Grundstückseigentümer entstehen deshalb nicht).

Frage 12

Wie definiert sich der Begriff „Geschossfläche“?

Antwort 12

Einen guten ersten Überblick liefert hierzu der erstellte Flyer „Wissenswertes über Verbesserungsbeiträge“ den Sie auf der Internetseite des Marktes Ebrach finden oder im Rathaus Ebrach ausliegt. Die Geschossfläche wird nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelt. Entgegen der aus der Wohnflächenberechnung bekannten Minderung um Flächen unter Dachschrägen klärte das Bundesverwaltungsgericht mit seiner Entscheidung vom 7. Juni 2006, dass dies mit dem Gesetzestext der Baunutzungsverordnung nicht konform geht und daher unzulässig ist. Laut der Satzung werden zudem Balkone, Loggien und Terrassen nicht zur Geschossfläche herangezogen soweit sie über die Gebäudefluchtlinie herausragen. Im ausgebauten Dachgeschoss wird der abgemauerte Kniestock als Begrenzung der Fläche in diesem Geschoss herangezogen. Stallgeschossflächen werden herangezogen sofern ein Wasseranschluss vorhanden ist (z.B. Viehtränke). Nicht zur Geschossfläche werden in der Regel Garagen, Scheunen oder Lagerhallen herangezogen. Diese Grundsätze sollten für weit über 90% der Anwesen im Markt Ebrach zutreffen, da jedoch jedes Anwesen eigene individuelle Gegebenheiten oder Besonderheiten aufweist, existieren auch Ausnahmen. Diese werden bei einer individuellen Begutachtung beurteilt und können im Einzelfall von den oben genannten Grundsätzen abweichen.