



Wissenswertes über **HERSTELLUNGSBEITRÄGE**

nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG)

Herstellungsbeiträge, was sind das?

Im Kommunalabgabengesetz (KAG) - Artikel 5 – schreibt der Gesetzgeber vor, dass der Aufwand für die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen und Wasserversorgungsanlagen von den Grundstückseigentümern oder den Erbbauberechtigten getragen werden müssen.

Herstellungsbeiträge sind ein besonderes Entgelt dafür, dass einem Grundstück durch die Möglichkeit des Anschlusses an eben diese öffentliche Einrichtung Entwässerungsanlage bzw. Wasserversorgungsanlage ein Vorteil erwächst. Der Herstellungsbeitrag wird einmalig festgesetzt.

Herstellungsbeiträge werden erhoben für

- die Wasserversorgungsanlage
- die Entwässerungsanlage

Alle weiteren Grundlagen zur Erhebung von Herstellungsbeiträgen sind in den entsprechenden Beitrags- und Gebührensatzungen geregelt. Diese können jederzeit beim Markt Peiting eingesehen werden.

Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?

Ein Herstellungsbeitrag wird für bebaute, bebaubare oder gewerblich genutzte bzw. gewerblich nutzbare Grundstücke erhoben,

- die ein Recht zum Anschluss an die Wasserversorgungsanlage haben oder tatsächlich an der Wasserversorgungsanlage angeschlossen sind
- wenn ein Recht zum Anschluss an die gemeindliche Entwässerungsanlage besteht bzw. wenn sie an die Entwässerungsanlage tatsächlich angeschlossen sind

Beitragspflicht – wann wird der Beitrag erhoben?

Die Beitragsschuld entsteht, sobald das Grundstück an die Wasserversorgungsanlage bzw. Entwässerungsanlage angeschlossen ist, bzw. angeschlossen werden kann.

Bei Änderungen (Mehrung der Grundstücksfläche und/oder Geschoßfläche) entsteht die Beitragsschuld mit Wirksamwerden des Grundstückkaufvertrages bzw. mit Abschluss der Baumaßnahme.

Erfolgt keine Meldung, entsteht die Beitragsschuld erst mit Kenntnisnahme der Marktverwaltung von der tatsächlichen Veränderung auf dem Grundstück. Somit sind die gültigen Satzungen zu diesem Zeitpunkt für die Höhe des Beitrages maßgeblich. Eine Verjährung tritt in diesem Fall nicht ein.

Beitragspflicht - wer ist Beitragspflichtiger?

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheides Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist.

Wann ist die Zahlung fällig?

Der Herstellungsbeitrag ist grundsätzlich innerhalb eines Monats nach Erhalt des Bescheides fällig. Sollte die rechtzeitige Zahlung eine unbillige Härte darstellen, kann auf Antrag eine Stundung in Form z. B. einer Ratenzahlung gewährt werden. Für die Dauer der gewährten Stundung müssen Zinsen in Höhe von 0,5 % pro Monat erhoben werden. Unter Umständen kann auch die Eintragung einer Sicherungshypothek im Grundbuch auf Kosten des Schuldners erforderlich werden. Nähere Informationen hierzu erteilt der Marktkämmerer (Tel.: 08861/59930)

Wichtig: Bitte beachten Sie, dass trotz Einlegung eines Rechtsbehelfs die Forderung zum angegebenen Zeitpunkt fällig wird.





Wie hoch sind die Beitragssätze?

Die Beitragssätze sind in den Beitrags- und Gebührensatzungen des Marktes Peiting geregelt. Derzeit (Stand 01.01.2014) betragen die Beitragssätze für die

Entwässerungsanlage

je m ² Grundstücksfläche	0,79 €
je m ² Geschoßfläche	6,37 €

Wasserversorgungsanlage

je m ² Grundstücksfläche	0,70 € (+ 7% MwSt.)
je m ² Geschoßfläche	3,86 € (+ 7% MwSt.)

Wie wird der Beitrag berechnet?

Der Herstellungsbeitrag berechnet sich nach der Grundstücksfläche und nach der Geschoßfläche. Die Geschoßfläche berechnet sich nach den Außenmaßen der Gebäude. Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind. Balkone, Loggien und Terrassen bleiben außer Ansatz, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen. Bei unbebauten Grundstücken wird zunächst ein Viertel der Grundstücksfläche als fiktive Geschoßfläche angesetzt. Wird ein solches, bisher als unbebaut veranlagtes Grundstück bebaut, wird die nun tatsächlich vorhandene Geschoßfläche der bisher veranlagten Geschoßfläche gegenübergestellt. Ist die für das unbebaute Grundstück veranlagte fiktive Geschoßfläche höher als die tatsächliche Bebauung, so wird der auf die Mehrfläche entfallene Beitrag erstattet. Ist die bisher veranlagte fiktive Geschoßfläche geringer als der tatsächliche Bestand, wird die Mehrfläche nacherhoben. Der Herstellungsbeitrag berechnet sich aus der Multiplikation der Grundstücks- bzw. Geschoßfläche mit dem jeweiligen Beitragssatz.

Wie berechnet sich der Herstellungsbeitrag?

- **Ein Berechnungsbeispiel** (Beitragswerte Stand 01.01.2014)

Ein neues Baugebiet wird erschlossen.

Das zu veranlagende Grundstück hat eine Grundstücksfläche von 800 m².

Herstellungsbeitrag für die Wasserversorgungsanlage:

Grundstücksfläche	800 m ² x 0,70 €/m ²	=	560,00 €
Geschoßfläche	800 m ² x ¼ = 200 m ² x 3,86 €/m ²	=	772,00 €
zuzüglich MwSt. 7 %		=	93,24 €
gesamt		=	1.425,24 €

Herstellungsbeitrag für die Entwässerungsanlage:

Grundstücksfläche	800 m ² x 0,79 €/m ²	=	632,00 €
Geschoßfläche	800 m ² x ¼ = 200 m ² x 6,37 €/m ²	=	1.274,00 €
gesamt		=	1.906,00 €

Im Jahr darauf wird auf diesem Grundstück ein Wohnhaus mit einer tatsächlichen Geschoßfläche von 220 m² neu gebaut. Die Geschoßflächenmehrung von 20 m² wird nun nachveranlagt.

Herstellungsbeitrag für die Wasserversorgungsanlage:

Grundstücksfläche	0 m ² x 0,70 €/m ² da bereits berechnet	=	0,00 €
Geschoßfläche	20 m ² x 3,86 €/m ²	=	77,20 €
zuzüglich MwSt. 7 %		=	5,40 €
gesamt		=	82,60 €

Herstellungsbeitrag für die Entwässerungsanlage:

Grundstücksfläche	0 m ² x 0,79 €/m ² da bereits berechnet	=	0,00 €
Geschoßfläche	20 m ² x 6,37 €/m ²	=	127,40 €
gesamt		=	127,40 €





Meldepflicht des Grundstückseigentümers!

Veränderungen der Grundstücksfläche, der Bebauung oder der Nutzung der Gebäude sind meldepflichtig soweit sie zu einer Mehrung der tatsächlichen Grundstücksfläche oder Geschoßfläche - die bei der bisherigen Festsetzung der Herstellungsbeiträge berücksichtigt wurden - führen. Die Meldepflicht besteht auch für Maßnahmen, die nach der Bayerischen Bauordnung keiner Baugenehmigung bedürfen (z. B. Ausbau einzelner Räume im Dachgeschoß, solange die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert wird).

Änderungen sind dem Markt Peiting umgehend unter Vorlage entsprechender Flächennachweise, Zeichnungen, etc. schriftlich mitzuteilen!

Die Meldung ersetzt nicht einen u.U. erforderlichen Bauantrag oder Antrag nach dem Denkmalschutz etc.

Veränderungen in diesem Sinne können z.B. sein:

- **Dachgeschoßausbauten (auch einzelner Räume)**
- **Anbau eines Wintergartens**
- **Anbau an das bestehende Gebäude**
- **Aufstockung eines Wohnhauses**
- **Verlegung von Wasser/Abwasser in Nebengebäuden**
- **Nutzungsänderungen (z.B. Garagen zu Wohnräumen oder Scheune zu Viehstall)**
- **Zukauf einer Nachbarfläche zum Grundstück**

Wann ist z.B. ein Dachgeschoß ausgebaut?

Die Rechtsprechung geht von einem Ausbau des Dachgeschosses oder Spitzbodens aus, wenn die Nutzungsmöglichkeit über die eines normalen Dachbodens hinausgeht. Dies ist nicht erst dann der Fall, wenn im Dachgeschoß Wohnräume (Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad/WC usw.) geschaffen werden. Auch andere zum Aufenthalt von Personen dienende Räume (z. B. Hobby- Fitness- und Hausarbeitsräume) begründen einen melde- und beitragspflichtigen Dachgeschoßausbau.

Anhaltspunkte hierfür sind:

- Räumliche Trennung durch Zwischenwände
- Verkleidung der Dachschrägen
- Fußbodenbelag
- Elektroinstallation
- Heizung

Es kommt dabei nicht darauf an, ob im Dachgeschoß bzw. Spitzboden ein Wasser-/Abwasseranschluss vorhanden ist.

Wir sind für Sie da! Diese Kurzinformation soll Ihnen einen Überblick über das Herstellungs-beitragsrecht geben und helfen, den Beitragsbescheid besser zu verstehen. Es handelt sich um eine stark vereinfachte Darstellung, ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Für weitere Erläuterungen oder bei Fragen bzw. Unstimmigkeiten steht Ihnen unser Beitragssachbearbeiter gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Möglichkeit einer Terminvereinbarung. Gerne erläutern wir Ihnen bei einem persönlichen Gespräch die Berechnung und die Abrechnungsgrundlagen.

Ansprechpartner Markt Peiting, Hauptplatz 2, 86971 Peiting

Sachbearbeiter: Stefanie Pfeiffer
Persönlich erreichbar:
Telefon 08861 / 599 80,
E-Mail stefanie.pfeiffer@peiting.de
Telefax 08861 / 599 80
Gebäude 2, Hauptplatz 4, 1. OG

