

Wasserversorgungseinrichtung des Marktes Biberbach

Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahme und deren Finanzierung:

- Neubau Hochbehälter, und
- neue Rohwasserleitung

Biberbach, 29. Oktober 2024

Schneider & Zajontz

Gesellschaft für kommunale Entwicklung mbH

An der Gredl 3

91171 Greding

Tel.: 08463 / 60294-29

Fax: 08463 /60294 -28

E-Mail: info@schneider-zajontz.de

<http://www.schneider-zajontz.de>

Referent:

Klaus Spahn

Geschäftsführer / Rechtsanwalt

Wer sind wir?

Schneider & Zajontz

Personal

Organisations- /
Personalberatung

Stadtmarketing /
Bürgerservice

Verwaltungsreform /
Geschäftsprozess-
optimierung

Beratung

Abgaben

Beitragskalkulation
Gebührenkalkulation

Einzelveranlagung
Grundstücke

Betriebsabrechnung

Versiegelungskataster

Anlagenachweise Abschlüsse

Steuerliche Beratung

Anlagen- und Ver-
mögensbewertung

Jahresabschluss und
Steuererklärung

Wirtschaftlichkeits-
berechnung

Recht

Rechtliche Beratung

Abgaben- und
Streitverfahren

Privatisierung und
Outsourcing

Betriebsform

AGENDA

1. Zur Ausgangssituation
2. Zur Erhebung von Verbesserungsbeiträgen
3. Zur Kalkulation der Beitragssätze
4. Was bedeutet das: 3 typische Fälle
5. Warum wurde eine neue BGS-WAS und VES-WAS mit anderen Beitragssätzen als die Satzungen vom 20.12.2023 erlassen?
6. Schluss und Ihre Fragen

1. Zur Ausgangssituation: Beschlussfassungen vom 22.10.2024

An diesem Tag wurden

- der Neuerlass der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserversorgungseinrichtung (BGS-WAS) und
- der Erlass einer Verbesserungs- und Erneuerungsbeitragssatzung zur Wasserversorgungseinrichtung (VES-WAS)

beschlossen. Beide Satzungen haben das Ausfertigungsdatum 25.10.2024 und werden am 31.10.2024 öffentlich bekanntgemacht.

In der BGS-WAS wurden Herstellungsbeitragssätze von

- 0,68 € je m² Grundstücksfläche, und
- 4,92 € je m² vorhandene Geschossfläche, und

in der VES-WAS vorläufig geschätzte Verbesserungsbeitragssätze von

- 0,61 € je m² Grundstücksfläche, und
- 4,39 € je m² vorhandene Geschossfläche

festgesetzt.

2. Zur Erhebung von Verbesserungsbeiträgen

Rechtliche Voraussetzungen – schon für die Veranlagung vorläufig geschätzter Verbesserungsbeiträge (Vorausleistungen) – sind:

- wirksames Stammsatzungsrecht = WAS (Biberbach: 11.10.2022), und
- wirksamer Beitragsteil der BGS-WAS mit wirksam kalkulierten Herstellungsbeitragssätzen (Biberbach: 25.10.2024), und
- Erlass einer Verbesserungs- und Erneuerungsbeitragssatzung (VES-WAS) mit zutreffendem und ausreichendem Maßnahmenbeschrieb der VBM und mit wirksam kalkulierten Verbesserungsbeitragssätzen (Biberbach: 25.10.2024).

S. dazu BayVGH, Beschluss vom 23.06.2004 2005 (ständige Rechtsprechung).

2. Zur Erhebung von Verbesserungsbeiträgen

Die Erhebung von Vorausleistungen auf den Verbesserungsbeitrag (Art. 5 Abs. 5, Satz 1 KAG) ist möglich, sobald die Verbesserungsmaßnahme begonnen hat und solange sie im Erhebungszeitpunkt technisch noch nicht abgeschlossen ist. Nach der Rechtsprechung des BayVGH werden „Altanschießer“ zum Verbesserungsbeitrag herangezogen. Und die „Neuanschießer“ zu neuen und erhöhten Herstellungsbeiträgen (HB).

S. dazu BayVGH, Urteil vom 16.11.2006 (ständige Rechtsprechung).

Die Kosten des Neubaus des Wasserhochbehälters wie auch die Kosten des Neubaus der Rohwasserleitung (Tiefbrunnen TB 1 und TB 2 zum Hochbehälter) sind vom beauftragten Ingenieurbüro auf knapp 2,70 Mio. € geschätzt worden. Diese Kosten stellen – fast vollständig – beitragsfähigen Aufwand dar, der zu 100 % über Beiträge finanziert – und anteilig zu 30 % auf die bevorteilten Grundstücks- und zu 70 % auf die bevorteilten Geschossflächen umgelegt wird.

2. Zur Erhebung von Verbesserungsbeiträgen

Nach dem technischen Abschluss des Maßnahmenpakets und der Vorlage geprüfter Schlussrechnungen erfolgt eine Endabrechnung des dann tatsächlich feststehenden Verbesserungsaufwandes. Mit Ausweis

- der endgültigen Verbesserungsbeitragssätze aufgrund des tatsächlich festgestellten Verbesserungsaufwands, und
- des neuen, erhöhten Herstellungsbeitrags (inklusive tatsächlich festgestelltem Verbesserungsaufwand).

3. Zur Kalkulation der Beitragssätze

Kalkulation des Herstellungsbeitrags						
Nr.	Bezeichnung					Summen
						€
1	Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Wasserversorgung					3.404.797
	Bezeichnung	AHK	nicht beitragsfähig		beitragsfähig	
		€	*)	€	€	
1.1	It. Anlagenachweis Stand 31.12.2020					
1.1.1	Grund und Boden Wasserversorgung	1.982,27			1.982,27	
1.1.2	Erzeugungs- und Gewinnungsanlagen	94.144,36			94.144,36	
1.1.3	Leitungsnetz und Grundstücksanschlüsse	300.228,77			300.228,77	
1.1.4	Leitungsnetz	2.040.416,10			2.040.416,10	
1.1.5	Grundstücksanschlüsse	311.940,76			311.940,76	
1.1.6	Speicherung, Druckregelung	263.584,40			263.584,40	
1.1.7	Messeinrichtungen	95.444,57	1	95.444,57	0,00	
1.1.8	Dienstfahrzeuge	24.701,20	1	24.701,20	0,00	
1.1.9	Betriebsausstattung	12.853,04	1	12.853,04	0,00	
1.2	Geplante Investitionen					
1.2.1	Grunddienstbarkeiten	1.500,00			1.500,00	
1.2.2	Erwerb von bewegl. Sachen (Wasserzähler)	22.000,00	1	22.000,00	0,00	
1.2.3	Erweiterung Alarmanlage Wasserwerk	15.000,00			15.000,00	
1.2.4	Erweiterung Be-/Entlüftung Wasserhaus	10.000,00			10.000,00	
1.2.5	Hausanschlüsse	40.000,00			40.000,00	
1.2.6	Neuverl. Fuchsberg/ Hauptstraße	115.000,00			115.000,00	
1.2.7	Brunnensanierung inkl. Brunnenschächte	49.000,00			49.000,00	
1.2.8	Betriebsanlagen, Zaunanlage	30.000,00			30.000,00	
1.2.9	BG Albertshofen	38.500,00			38.500,00	
1.2.10	BG Markt, 1. Abschnitt	49.500,00			49.500,00	
1.2.11	BG Markt, 2. Abschnitt	44.000,00			44.000,00	
	Gesamtsummen	3.546.942,43		142.145,77	3.404.796,66	

3. Zur Kalkulation der Beitragssätze

Kalkulation des Herstellungsbeitrags					
Nr.	Bezeichnung				Summen
					€
2	Abzugskapital				-193.268
	Bezeichnung	AHK	nicht beitragsfähig		beitragsfähig
		€	*)	€	€
	lt. Anlagenachweis Stand 31.12.2020				
	Zuweisungen und Zuschüsse	193.268,33			193.268,33
	Erwartete Zuschüsse				
	keine				
	Summen	193.268,33		0,00	193.268,33
Umlagefähiger Aufwand					3.211.529
3	Berechnung der Beitragshöchstgrenzen für den Herstellungsbeitrag				
3.1	Verteilung des umlagefähigen Aufwands				
	Grundstücksfläche	30,0%			963.459 €
	Vorhandene Geschossfläche	70,0%			2.248.070 €
3.2	Bemessungseinheiten				
	Grundstücksfläche				1.402.000 m ²
	Vorhandene Geschossfläche				456.000 m ²
3.3	Ermittlung der Beitragshöchstgrenzen				
	je m² Grundstücksfläche				0,68 €/m²
	je m² vorhandene Geschossfläche				4,92 €/m²

1: Investitionsaufwand, der nicht über Beiträge sondern über Gebühren zu finanzieren ist.

3. Zur Kalkulation der Beitragssätze

Kalkulation des vorläufigen Verbesserungsbeitrags						
Nr.	Bezeichnung					Summen
						€
1	Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Wasserversorgung					2.861.662
	Bezeichnung	AHK	nicht beitragsfähig		beitragsfähig	
		€	*)	€	€	
1.1	Neubau Hochbehälter					
1.1.1	BNK: Baustelleneinrichtung / Oberbodenarbeiten	110.894,40			110.894,40	
1.1.2	BK: Baugrube herstellen, Erdarbeiten	169.654,50			169.654,50	
1.1.3	Einhausungsbauwerk Systembehälter	508.063,00			508.063,00	
1.1.4	Betriebsgebäude (Nebengebäude)	106.667,00			106.667,00	
1.1.5	Trinkwasserbehälter Edelstahl	430.500,00			430.500,00	
1.1.6	Maschinentechnik	73.630,00			73.630,00	
1.1.7	Anbindung Wasserleitung/ Entwässerung/ Strom	124.000,00			124.000,00	
1.1.8	BNK: Allgemeine Vorarbeiten und Grundausstattung	21.262,00			21.262,00	
1.1.9	Schaltanlage (Schaltschrank / Gehäuse, Niederpannungsschaltgeräte)	26.128,00			26.128,00	
1.1.10	Netzwerktechnik, Speicherprogrammierbare Steuerung	24.251,00			24.251,00	
1.1.11	Fernwirktechnik, Prozessleitsystem	49.249,00			49.249,00	
1.1.12	Messtechnik	10.060,00			10.060,00	
1.1.13	Installationssysteme, Verkabelung	39.516,00			39.516,00	

3. Zur Kalkulation der Beitragssätze

1.1.14	Installationskomponenten (Licht, Kraft, Blitzschutz)	27.715,00			27.715,00
1.1.15	BNK: Inbetriebnahme, Betreuung Elektrotechnik	36.819,00	1	6.000,00	30.819,00
1.1.16	Photovoltaikanlage	46.000,00			46.000,00
1.1.17	Außenanlage	55.000,00			55.000,00
1.1.18	BNK: Planung, Dokumentation	14.500,00			14.500,00
1.1.19	BNK: Ingenieurleistungen	186.790,89			186.790,89
1.2	Rohwasserleitung HB-WW				
1.2.1	BNK: Baustelleneinrichtung, Verkehrssicherung	33.795,00			33.795,00
1.2.2	Oberboden Asphaltsschichten	37.020,50			37.020,50
1.2.3	Ungebundene Schichten des Oberbau	123.220,00			123.220,00
1.2.4	Spühlbohrung	88.085,00			88.085,00
1.2.5	Leitungsgräben, Baugruben	99.379,00			99.379,00
1.2.6	Wasserleitungsbau	114.400,00			114.400,00
1.2.7	Schächte	25.000,00			25.000,00
1.2.8	Prüfung/ Inbetriebnahme	8.912,50			8.912,50
1.2.9	Sonstige Arbeiten, Stundenlohnarbeiten	13.790,00			13.790,00
1.2.10	Elektrokaben und schaltschränke	190.000,00			190.000,00
1.2.11	BNK: Ingenieurleistungen	73.360,20			73.360,20
	Gesamtsummen	2.867.661,99		6.000,00	2.861.661,99

3. Zur Kalkulation der Beitragssätze

2	Abzugskapital				0
	Bezeichnung	AHK	nicht beitragsfähig		
		€	*)	€	€
2.1	Erwartete Zuschüsse				
	keine				
	Summen	0,00		0,00	0,00
Umlagefähiger Aufwand					2.861.662
3	Berechnung der Beitragshöchstgrenzen für den Herstellungsbeitrag				
3.1	Verteilung des umlagefähigen Aufwands				
	Grundstücksfläche	30,0%			858.499 €
	Vorhandene Geschossfläche	70,0%			2.003.163 €
3.2	Bemessungseinheiten				
	Grundstücksfläche				1.402.000 m ²
	Vorhandene Geschossfläche				456.000 m ²
3.3	Ermittlung der Beitragshöchstgrenzen				
	je m ² Grundstücksfläche				0,61 €/m ²
	je m ² vorhandene Geschossfläche				4,39 €/m ²

1: Investitionsaufwand, der nicht über Beiträge sondern über Gebühren zu finanzieren ist.

4. Was bedeutet das: 3 typische Fälle

Beispiel 1:

Grundstück „normal mit einem Bewohner“:

Geschossfläche: 232,56 m² x 4,39 € = 1.020,94 €

Grundstücksfläche: 501,00 m² x 0,61 € = 305,61 €

1.326,55 € netto

1. Rate (33 v. H.): 437,76 €

2. Rate (34 v. H.): 451,03 € zzgl. ges. 7 % MwSt.

3. Rate (33 v. H.): 437,76 €

4. Was bedeutet das: 3 typische Fälle

Beispiel 2:

Grundstück „normal mit mehreren Bewohnern“:

Geschossfläche: 446,52 m² x 4,39 € = 1.960,22 €

Grundstücksfläche: 2.599,00 m² x 0,61 € = 1.585,39 €

3.545,61 € netto

1. Rate (33 v. H.): 1.170,05 €

2. Rate (34 v. H.): 1.205,51 € zzgl. ges. 7 % MwSt.

3. Rate (33 v. H.): 1.170,05 €

4. Was bedeutet das: 3 typische Fälle

Beispiel 3:

Grundstück „Gewerbe / Industrie“:

Geschossfläche: 4.545,75 m² x 4,39 € = 19.955,84 €

Grundstücksfläche: 3.000,00 m² x 0,61 € = 1.830,00 €

21.785,84 € netto

1. Rate (33 v. H.): 7.189,33 €

2. Rate (34 v. H.): 7.407,20 € zzgl. ges. 7 % MwSt.

3. Rate (33 v. H.): 7.189,33 €

5. Warum wurden eine neue BGS-WAS und VES-WAS mit anderen Beitragssätzen als die Satzungen vom 20.12.2023 erlassen?

Verantwortlich dafür ist:

Die aktuell durchgeführte Ermittlung der beitragspflichtigen Grundstücks- und Geschossflächen hat wider Erwarten Flächendifferenzen aufgezeigt:

	Dezember 2023	zu aktuell
Grundstücksflächen:	1.276.000 m ²	1.402.000 m ²
Geschossflächen:	431.000 m ²	456.000 m ²

Somit haben sich die Flächenansätze sowohl für die Grundstücks- wie auch die Geschossflächen nicht unerheblich (um ca. 9,87 % bzw. 5,80 %) vergrößert. Mit der Folge, dass die Herstellungsbeitragssätze sich entsprechend vermindern. Und zwar von 0,75 €/m² Grundstücksfläche (2023) zu 0,68 €/m² und von 5,21 €/m² Geschossfläche (2023) zu 4,92 €/m². **Im Klartext:** Die Beitragssätze der BGS-WAS 2023 sind überhöht! Ein Nachweis der Richtigkeit der Herstellungsbeitragssätze vom 20.12.2023 kann somit nicht mehr geführt werden.

5. Warum wurde eine neue VES-WAS mit anderen Beitragssätzen erlassen?

Und ein Zweites und Drittes kommen hinzu: Vorgaben der Aufsichtsbehörde im Oktober 2024 - aufgrund der gemeindlichen Haushalts- und Finanzlage – führen zu einer Änderung der Beitragsfinanzierungsquote von 80% auf 100%. Und zur Mitaufnahme der Maßnahme Rohwasserleitung in das Finanzierungspaket VES-WAS 2024.

6. Schluss und Ihre Fragen



**Für weitere und ergänzende Fragen
stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit.