FAQ

Verbesserungsbeiträge der Stadt Bärnau

Was sind Verbesserungsbeiträge?

Verbesserungsbeiträge sind einmalige Zahlungen von Grundstückseigentümern, die Gemeinden gemäß Art. 5 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erheben können, um den Aufwand für die Verbesserung oder Erneuerung ihrer öffentlichen Einrichtungen zu finanzieren.

Warum erhebt die Stadt Bärnau Verbesserungsbeiträge?

Aufgrund der hohen Aufwendungen für

die Entwässerungseinrichtung (Abwasser)

- Verbesserung Regenwasserkanals im Rahmen der Sanierung der Ortsdurchfahrt Schwarzenbach (439.875 €)
- Verbesserung des Kanalnetzes im Rahmen der Dorferneuerung Thanhausen (675.000 €)

die Wasserversorgungseinrichtung

- Verbesserung der Rohrleitungen im Rahmen der Dorferneuerung Thanhausen (340.200 €)

ist eine Finanzierung über Verbesserungsbeiträge notwendig. Alternativ wären die Kosten über laufende Gebühren zu decken. Es gilt hier das sog. Kostendeckungsgebot, des Art. 8 Abs. 2 KAG wonach der Aufwand einer Einrichtung gedeckt werden soll – entweder über Beiträge oder Gebühren.

Der Verbesserungsbeitrag dient nur der Finanzierung dieser Maßnahmen. Andere Aufwendungen der Stadt sind davon nicht betroffen.

Welche Vorteile bietet die Finanzierung über Verbesserungsbeiträge?

- Keine Belastung von Mietern:

Im Gegensatz zu laufenden Gebühren sind Verbesserungsbeiträge nicht umlagefähig. Sie treffen nur Grundstückseigentümer – nicht Mieter.

- Beitrag auch von unbebauten Grundstücken und Leerständen:

Während bei Gebühren der tatsächliche Wasserverbrauch oder Abwassereintrag zählt, werden Verbesserungsbeiträge nach Grundstücksfläche und Geschossfläche bemessen. Auch Leerstände und unbebaute Grundstücke werden zur Finanzierung mit herangezogen

- Keine kalkulatorischen Zinsen:

Durch Beiträge verringert sich der zu aktivierende Anlagewert. Das senkt künftig die kalkulatorischen Abschreibungen und Zinsen in der Gebührenkalkulation der entsprechenden Einrichtungen.

Wer muss den Verbesserungsbeitrag bezahlen?

Beitragspflichtig sind Eigentümer (oder Erbbauberechtigte) von Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Entwässerungseinrichtung der Stadt Bärnau angeschlossen oder anschließbar sind.

FAQ

Verbesserungsbeiträge der Stadt Bärnau

Wonach richtet sich die Beitragshöhe?

Berechnungsgrundlage sind die vorhandenen Grundstücks- und Geschossflächen. Hierauf werden die entsprechenden Beitragssätze angewandt.

Wie ermittelt sich die maßgebliche Geschoßfläche?

Die Geschoßfläche wird nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen berechnet. Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen. Dachgeschosse werden herangezogen, soweit sie ausgebaut sind. Bei unbebauten Grundstücken wird eine fiktive Geschossfläche von 25% der Grundstücksfläche in Ansatz gebracht.

Wie ermittelt sich die maßgebliche Grundstücksfläche?

Die maßgebliche Grundstücksfläche ist grundsätzlich die Grundstücksfläche laut dem Grundbuch. Grundstücke mit mehr als 2.000 m² werden grundsätzlich auf das Vierfache der Geschoßfläche, mindestens aber 2.000 m² begrenzt.

Grundstücke im Außenbereich werden, mit einer angemessene Umgriffsfläche als beitragspflichtige Grundstücksfläche zum Beitrag herangezogen. In den Umgriff einbezogen werden alle Flächen, die einen räumlich funktionalen Zusammenhang bilden

Wie hoch sind die Beitragssätze?

Entwässerungseinrichtung:

- Grundstücksfläche: 0,49 €/m²
- Geschossfläche: 0,94 €/m²

Wasserversorgungseinrichtung:

- Grundstücksfläche: 0,09 €/m²
- Geschossfläche: 0,42 €/m²

Fällt auf den Verbesserungsbeitrag Mehrwertsteuer an?

Bei der Wasserversorgungseinrichtung wird zusätzlich die gesetzliche Mehrwertsteuer in Höhe von 7% erhoben. Für den Verbesserungsbeitrag zur Entwässerungseinrichtung fällt keine Mehrwertsteuer an.

Wann und wie wird gezahlt?

Der Beitrag wird einen Monat nach Zustellung des Bescheids fällig. Die Stadt Bärnau wird den Verbesserungsbeitrag in folgendem Ratenmodell erheben:

1. Rate zu 40 %	Sommer 2025
2. Rate zu 40 %	Herbst 2025,
Abschlussrate	Frühjahr 2026.

FAQ

Verbesserungsbeiträge der Stadt Bärnau

Berechnungsbeispiel:

Grundstücksfläche: 800m²; Geschossfläche: 250m²

Abwasser			
Geschossfläche	250,00 m ²	0,94 €/m ²	235,00 €
Grundstücksfläche	800,00 m ²	0,49 €/m ²	392,00 €
Verbesserungsbeitrag			627,00 €
1. Rate		40%	250,80 €
2. Rate		40%	250,80 €
vss. Abschlussrate (Restzahlung)		20%	125,40 €

Wasser			
Geschossfläche	250,00 m ²	0,42 €/m ²	105,00 €
Grundstücksfläche	800,00 m ²	0,09 €/m ²	72,00 €
zzgl. Umsatzsteuer		7%	12,39 €
Verbesserungsbeitrag			189,39 €
1. Rate		40%	75,76 €
2. Rate		40%	75,76 €
vss. Abschlussrate (Restzahlung)		20%	37,88 €