

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.

Wonach richtet sich die Beitragshöhe?

Berechnungsgrundlage sind die vorhandenen Grundstücks- und Geschossflächen. Hierauf werden die entsprechenden Beitragssätze angewandt. Bei unbebauten Grundstücken wird eine fiktive Geschossfläche von 25 % der Grundstücksfläche angesetzt.

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 % Fröhsommer 2025
2. Rate zu 40 % Herbst 2025,
- Abschlussrate Fröhjahr 2026.

Berechnungsbeispiel:

Grundstücksfläche: 800m²; Geschossfläche: 250m²

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 €
Abschlussrate		20%	37,88 €

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 €