



Wissenswertes zu den Herstellungsbeiträgen

nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG)

Information der Stadt Ebersberg für ihre Bürgerinnen und Bürger

Herstellungsbeiträge, was ist das?

Im Art. 5 Kommunalabgabengesetz (KAG) gibt der Gesetzgeber vor, dass der Aufwand für die Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen und Entwässerungsanlagen von den Grundstückseigentümern oder den Erbbauberechtigten getragen werden soll.

Herstellungsbeiträge sind ein besonderes Entgelt dafür, dass einem Grundstück durch die Möglichkeit des Anschlusses an diese öffentliche Einrichtung (Entwässerungs- bzw. Wasserversorgungsanlage) ein Vorteil entsteht.

Der Herstellungsbeitrag wird einmalig festgesetzt.

Herstellungsbeiträge werden erhoben für:

- die Wasserversorgungsanlage
- die Entwässerungsanlage

Alle weiteren Grundlagen zur Erhebung von Herstellungsbeiträgen sind in den jeweiligen Beitrags- und Gebührensatzungen geregelt. Diese können jederzeit bei der Stadt Ebersberg bzw. auf der Homepage der Stadt Ebersberg eingesehen werden.

Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?

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

- wenn für sie nach § 4 WAS ein Recht zum Anschluss an die Wasserversorgungsanlage besteht oder das Grundstück tatsächlich an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen ist
- wenn für sie nach § 4 ESW ein Recht zum Anschluss an die Entwässerungseinrichtung besteht oder sie (z.B. auf Grund Sondervereinbarung) an die Entwässerungseinrichtung 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.

Hinweis: Tritt eine Veränderung bei der Bebauung, der Grundstücksfläche oder der Nutzung des Grundstücks oder der Gebäude ein, so sind Flächenmehrungen beitragspflichtig. Veränderungen in diesem Sinne können sein:

- nachträglicher Ausbau eines bisher beitragsfreien Dachgeschosses
- Anbau eines Wintergartens
- Anbau an ein bestehendes Gebäude
- Aufstockung eines Wohnhauses
- Zukauf einer Fläche zum Grundstück
- Umnutzung eines beitragsfreien Gebäudes in ein beitragspflichtiges Gebäude

Änderungen sind der Stadt Ebersberg mitzuteilen. Die Beitragspflicht entsteht mit dem Abschluss der Maßnahme.

Beitragspflicht – wer ist Beitragspflichtiger?

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer oder Erbbauberechtigter des Grundstücks ist.

Wann ist die Zahlung fällig?

Der Herstellungsbeitrag ist grundsätzlich innerhalb eines Monats nach Erhalt des Bescheides zur Zahlung fällig. Sollte die rechtzeitige Zahlung eine unbillige Härte darstellen, so kann auf Antrag und nach Genehmigung des Stadtrates eine Stundung in Form einer Ratenzahlung gewährt werden. Für die Dauer der gewährten Stundung müssen nach Art. 13 KAG i.V.m. § 238 Abgabenordnung (AO) und § 247 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Zinsen pro Monat erhoben werden. Unter Umständen kann auch die Eintragung einer Sicherungshypothek im Grundbuch auf Kosten des Schuldners erforderlich werden.

Wichtig: Bitte beachten Sie, dass trotz Einlegung eines Rechtsbehelfs (Widerspruch oder Klage) die Forderung zum angegebenen Zeitpunkt zur Zahlung fällig wird.

Wie wird der Beitrag berechnet?

Der Herstellungsbeitrag berechnet sich nach der Grundstücksfläche sowie der Geschossfläche der vorhandenen Gebäude.

Die beitragspflichtige Grundstücksfläche wird dem Grundbuch entnommen. Bei Grundstücken in unbeplanten Gebieten, wird die Grundstücksgröße durch einen sog. „Umgriff“ ermittelt.

Die Geschossfläche berechnet sich nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen. Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen. Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind.

Balkone, Loggien und Terrassen bleiben außer Ansatz, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen.

Gebäude oder selbständige Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Wasserversorgung oder Schmutzwasserableitung auslösen oder an die Wasserversorgung oder Schmutzwasserableitung nicht angeschlossen werden dürfen, werden nicht zum Geschossflächenbeitrag herangezogen. Dies gilt nicht für Gebäude oder selbständige Gebäudeteile, die tatsächlich an die Wasserversorgung oder Schmutzwasserableitung angeschlossen sind.

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 tatsächliche 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 entfallende Beitrag erstattet. Die Berechnung des Erstattungsbetrages wird auf den Beitragssatz abgestellt, nach dem der ursprüngliche Beitrag entrichtet wurde.

Ist die bisher veranlagte fiktive Geschossfläche geringer als der tatsächliche Bestand, so wird für die Mehrfläche ein Beitrag nacherhoben.

Der Herstellungsbeitrag berechnet sich aus der Multiplikation der Grundstücks- bzw. Geschossfläche mit dem jeweiligen Beitragssatz.

Wie hoch sind die Beitragssätze?

Die Beitragssätze sind in den Beitrags- und Gebührensatzungen der Stadt Ebersberg geregelt. Derzeit (Stand 01.01.2024) betragen die Beitragssätze für die:

- Wasserversorgungsanlage der Stadt Ebersberg
 - je m² Grundstücksfläche 1,72 €
 - je m² Geschossfläche 5,75 €
 - zzgl. 7% Mehrwertsteuer

- Entwässerungsanlage (Kanalisation) der Stadt Ebersberg
 - je m² Grundstücksfläche 3,30 €
 - je m² Geschossfläche 12,05 €

Wie berechnet sich der Herstellungsbeitrag? Ein Berechnungsbeispiel:

Auf einem Grundstück mit einer Fläche von 600 m² wird ein Einfamilienhaus mit einer Geschossfläche von 240 m² errichtet. Nach Bezugsfertigstellung wird der Herstellungsbeitrag für das Bauvorhaben abgerechnet.

Herstellungsbeitrag Wasserversorgung:

600 m ² Grundstücksfläche	x 1,72 €	=	1.032,00 €
240 m ² Geschossfläche	x 5,75 €	=	1.380,00 €
		=	2.412,00 €
zzgl. 7 % MWSt			168,84 €
Gesamt		=	<u>2.580,84 €</u>

Herstellungsbeitrag Kanalisation:

600 m ² Grundstücksfläche	x 3,30 €	=	1.980,00 €
240 m ² Geschossfläche	x 12,05 €	=	2.892,00 €
Gesamt		=	<u>4.872,00 €</u>

Meldepflicht der Grundstückseigentümer / Erbbauberechtigten!

Die Stadt Ebersberg weist die Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten darauf hin, dass der nachträgliche Ausbau eines Dachgeschosses i.d.R. eine Vergrößerung der beitragspflichtigen Geschossfläche darstellt und deshalb die Ausbaufäche zu einem zusätzlichen Herstellungsbeitrag heranzuziehen ist.

Die Fertigstellung eines Dachgeschossausbaus (oder auch einer sonstigen Erweiterung einer Grundstücks- oder Geschossfläche) ist der Stadt Ebersberg gem. § 15 der jeweiligen Beitragssatzung umgehend und unaufgefordert mitzuteilen.

Auch der tatsächliche Anschluss von Garagen an die Wasserversorgung bzw. Schmutzwasserableitung muss der Stadt Ebersberg gemeldet werden.

Wir sind für Sie da!

Diese Kurzinformation soll Ihnen einen Überblick über das Herstellungsbeitragsrecht 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 unsere Beitragssachbearbeiterin gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Möglichkeit der Terminvereinbarung. Gerne erläutern wir Ihnen bei einem persönlichen Gespräch die Berechnung und die Abrechnungsgrundlagen.

Ansprechpartner

Stadt Ebersberg, Marienplatz 1, 85560 Ebersberg
 Sachbearbeiterin: Sabine Anwander
 Telefon: 08092 – 8255 -39 E-Mail: s.anwander@ebersberg.de