

# Verbesserungsmaßnahme Kläranlage Eslarn

19.02.2025



[www.kubus-mv.de](http://www.kubus-mv.de)

# Verbesserungsmaßnahme Kläranlage Eslarn

## Ingrid Hannemann

- Ausbildung zur Bankkauffrau
- Studium der Rechtswissenschaft an der Ludwig-Maximilians Universität in München
- Leitung des Rechtsamtes der großen Kreisstadt Freising (1993 bis 2017)
- KUBUS Kommunalberatung und Service GmbH – Leitung des Büros in Bayern (seit 2017)
- Rechtsanwältin mit Schwerpunkt Verwaltungsrecht bis 01/2018.
- Co-Autorin in Thimet (Hrsg.) „Kommunalabgaben- und Ortsrecht in Bayern“

- Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Eslarn (EWS) vom 26.06.2015
- Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Marktes Eslarn (BGS/EWS) vom 26.06.2015
- Beitragssatzung für die Verbesserung und Erneuerung der Entwässerungseinrichtung des Marktes Eslarn (VES/EWS) vom .....
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- Kommunalabgabengesetz für den Freistaat Bayern
- Verfassung des Freistaates Bayern
- Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland

- **Einnahmebeschaffung durch die Gemeinden**
- Art. 62 Abs. 2 Gemeindeordnung (GO) schreibt vor, in welcher Reihenfolge sich eine Gemeinde für ihre Aufgabenerfüllung Mittel verschaffen darf.
- Sonstige Einnahmen (Mieteinnahmen, Schlüsselzuweisungen Einkommensteueranteile)
- Besondere Entgelte (Beiträge Art. 5 KAG, Gebühren Art. 8 KAG, Verwaltungsgebühren)
- Steuern (Grund- und Gewerbesteuer, Zweitwohnungssteuer, Hundesteuer)
- **Diese Reihenfolge ist zwingend!**
- **Art. 62 Abs. 3 GO: Die Gemeinde darf Kredite nur aufnehmen, wenn eine andere Finanzierung nicht möglich ist oder wirtschaftlich unzweckmäßig wäre.**

## Beiträge nach Art. 5 KAG

- **Beiträge**
- „Die Gemeinden und Landkreise **können** zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung ihrer öffentlichen Einrichtungen (Investitionsaufwand) Beiträge von den Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten erheben, denen die **Möglichkeit** der Inanspruchnahme dieser Einrichtungen besondere Vorteile bietet.“
- Zur Begründung der Beitragspflicht genügt die **Möglichkeit der Inanspruchnahme** (Benutzung der öffentlichen Einrichtung). Die Beitragspflicht hängt somit nicht davon ab, ob der Begünstigte die Einrichtung tatsächlich in Anspruch nimmt (z.B. unbebaut bebaubares Grundstück). Soweit die Einrichtung auch der Allgemeinheit dient, wird mit der Beitragserhebung keine volle Deckung der Investitionskosten angestrebt

- **Beiträge**
- **§ 5 Absatz 1 Satz 1 BGS-EWS Eslarn**
- „Der Beitrag wird nach der Grundstücksfläche und der Geschoßfläche der vorhandenen Gebäude berechnet“.
- **§ 5 Absatz 1 Satz 2 BGS-EWS Eslarn**
- „Die beitragspflichtige Grundstücksfläche wird bei Grundstücken von mindestens 2.500 m<sup>2</sup> Fläche (übergroße Grundstücke) in **unbepflanzten** Gebieten bei bebauten Grundstücken auf das 3,5-fache der beitragspflichtigen Geschoßfläche, mindestens jedoch 2.500 m<sup>2</sup>, bei unbebauten Grundstücken auf 2.500 m<sup>2</sup> begrenzt.“
- **Die Flächenbegrenzungsregelung ist bei übergroßen Grundstücken im Außenbereich nicht anwendbar**

## Beiträge nach Art. 5 KAG

- **Außenmaße der Gebäude**
- (§ 5 Abs. 2 Satz 1 BGS/EWS Eslarn)
- „Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschoßen zu berechnen.“
- **Beachte:** In keinem Fall ist im Beitragsrecht die Wohnfläche anzusetzen!
- Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen (auch, wenn keine Stehhöhe erreicht wird. Sog. Kriechkeller)
- Dachgeschoße werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind.
- Ungewöhnliche Mauerstärken (z.B. Schloss, Burg, Alte Mühle) können eine besondere sachliche oder persönliche Härte begründen.
- Aufgebrachte Isolierungen werden zu den Außenmaßen hinzugezählt.

## Beiträge nach Art. 5 KAG

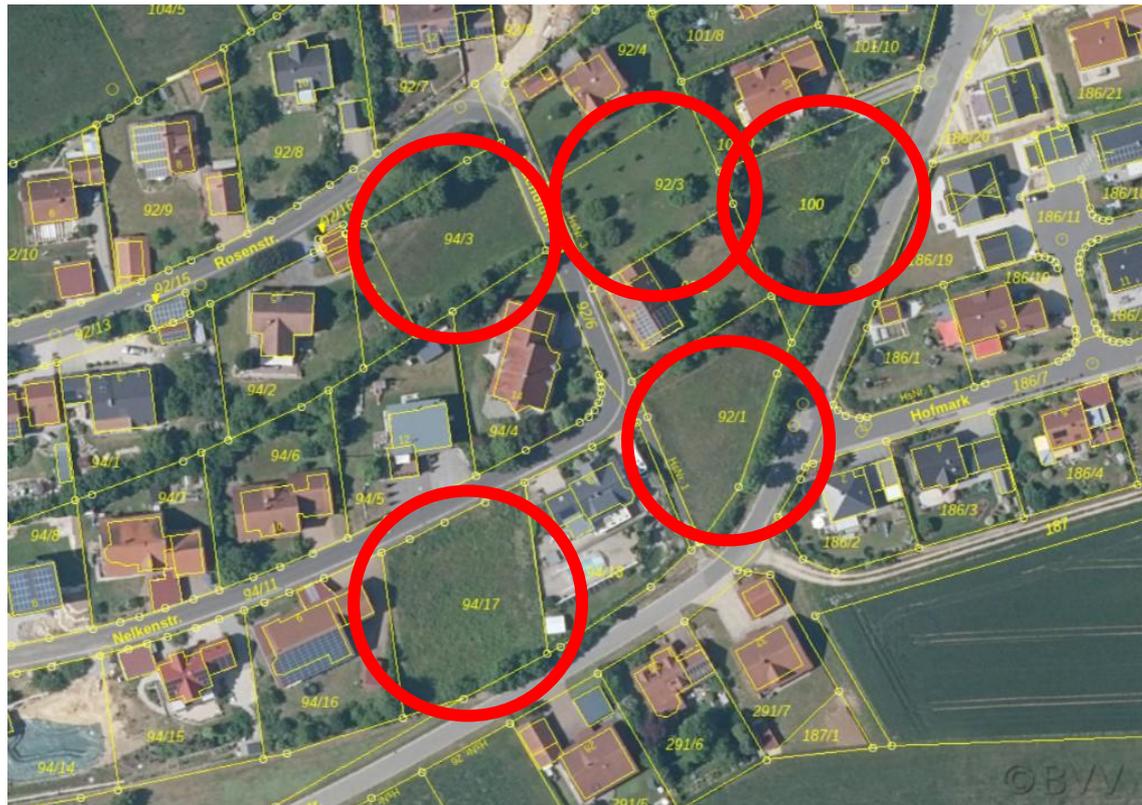
- **Dachgeschoße**
- (§ 5 Abs. 2 Satz 3 BGS/EWS Eslarn)
- „Dachgeschoße werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind.“
- Merkmale hierfür: Estrich und Fenster.
- Es müssen kein Wasser- bzw. Abwasseranschluss und auch keine Heizung vorhanden sein.

## Beiträge nach Art. 5 KAG

- **Beitragspflicht unbebaut bebaubarer Grundstücke**
- (§ 5 Abs. 4 BGS/EWS Eslarn)
- Als fiktive Geschoßfläche wird ein Viertel der Grundstücksfläche in Ansatz gebracht.
- Unbebaut, bebaubare Grundstücke sind in jedem Fall beitragspflichtig. Werden sie später bebaut, ist die zusätzlich geschaffene Geschoßfläche nachzuerheben (§ 5 Absatz 5 BGS/EWS).

## Beiträge nach Art. 5 KAG

- **Unbebaut bebaubares Grundstück**



## Beiträge nach Art. 5 KAG

- **Gewerblich nutzbare, aber nicht bebaubare Grundstücke**
- (§ 5 Abs. 3 Satz 1 BGS/EWS Eslarn)
- Bei gewerblich nutzbaren, aber nicht bebaubaren Grundstücken wird als fiktive Geschoßfläche ein Viertel der Grundstücksfläche angesetzt.  
z.B. gewerbliche Lagerplätze (Getränkehersteller, Autozulieferer, gewerbliche Parkplätze)
- **Campingplatz:** ist grundsätzlich gewerblich nutzbar, aber nicht bebaubar. Damit wäre ein Viertel der Grundstücksfläche als Geschoßfläche anzusetzen. Die tatsächliche Geschoßfläche ist aber dann anzusetzen, wenn die Bausubstanz einerseits nicht unerheblich ist und andererseits die zentralen Betriebs- und Versorgungseinrichtungen des Campingplatzes enthält.

- **Nebengebäude**
- Art. 5 Abs. 2 Satz 4 KAG bestimmt, dass in der Beitragssatzung für leitungsgebundene Einrichtungen bestimmt werden soll, dass Gebäude oder selbständige Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die gemeindliche Einrichtung auslösen oder nicht angeschlossen werden dürfen, nicht zum Beitrag herangezogen werden; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich angeschlossen sind.
- **Problemfälle:**
  - Garagen
  - Landwirtschaftliche Nutzung, Viehställe, Milchkammern
  - Lagerhallen
  - Gewerbliche oder industrielle Nutzung
  - Kirchen

## Beiträge nach Art. 5 KAG

- **Einmaligkeit der Beitragserhebung**
- Eine Beitragspflicht darf nur **einmal** entstehen; ein Beitragspflichtiger darf für dasselbe bebaubare und erschlossene Grundstück **grundsätzlich** nur einmal zu einem Beitrag herangezogen werden.
- Ist also die Beitragsschuld aufgrund einer **gültigen Satzung** bereits in einer bestimmten Höhe entstanden, kann sie durch eine spätere Satzung weder in der Höhe noch im Zeitpunkt ihres Entstehens geändert werden. Es spielt keine Rolle, ob die Beitragsschuld tatsächlich festgesetzt und auch bezahlt wurde. Auch nicht, ob die Beitragsschuld bereits verjährt ist (z.B. Nichtveranlagung von unbebaut, bebaubaren Grundstücken).
- Der Grundsatz der Einmaligkeit der Beitragserhebung wird auch nicht berührt bei der Erhebung von Beiträgen, die die Gemeinde zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung oder Erneuerung ihrer öffentlichen Einrichtungen erheben kann, sog. **Verbesserungsbeiträgen**. Für diese Fälle sieht Art. 5 KAG ausdrücklich die Möglichkeit vor, erneut Beiträge zu erheben.

- **Verbesserung- bzw. Erneuerung**

- Die Verbesserung oder Erneuerung ist eine Maßnahme, die die (leitungsgebundene) Einrichtung gegenüber ihrem letzten tatsächlichen Zustand vor der Maßnahme verbessert. Dazu gehören Maßnahmen zur Hebung der Qualität oder Leistungsfähigkeit. Das sind Maßnahmen, die über Reparaturen und Unterhaltungsmaßnahmen hinausgehen.
- Beispiele:
  - Anschluss an die leistungsfähigere Versorgung eines Zweckverbandes
  - Neubau von Regenentlastungsbauwerken (z.B. Umgehungssammler)
  - Inliner-Sanierung (wenn sie einen wesentlichen Teil des gesamten Leitungsnetzes umfasst)
  - Erneuerung der vorhandenen Kläranlage
- Abgrenzungsfragen zwischen Verbesserung und Sanierung sind nicht immer einfach zu beantworten und lassen sich auf keinen Fall an den technischen Begriffen definieren.

## Beiträge nach Art. 5 KAG

- **Kosten Erneuerung Kläranlage Eslarn**  
(Stand 17.02.2025)

- Geplante Verbesserungsanlagen € 8.644.000.—
- Zuwendungen € 1.081.006.—
- Straßenentwässerungsanteil € 379.400.--
- Umzulegender Gesamtaufwand € 7.183.594.--
- Davon 50% (nach Bürgerbegehren) € 3.591.797.—
- **Umzulegen auf**
  - 1.239.000 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen (95,41%) € **0,13/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
  - 539.000 m<sup>2</sup> Geschoßflächen (4,59%) € **6,36/m<sup>3</sup> Geschoßfläche**

# Berechnungsbeispiele

## 1) Einfamilienhaus

890 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	€ 115,70
350 m <sup>2</sup> Geschoßfläche	€ 2.226,00
	<hr/>
	€ 2.341,70

## 2) Unbebaut bebaubares Grundstück

1200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	€ 156.--
300 m <sup>2</sup> (fiktive) Geschoßfläche	€ 1.908.--
	<hr/>
	€ 2.064.--

## 3) Landwirtschaftliches Grundstück

5000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	€ 650.--
1100 m <sup>2</sup> Geschoßfläche	€ 6.996.--
	<hr/>
	€ 7.646.--

## Beiträge nach Art. 5 KAG

- **Kosten Erneuerung Kläranlage Eslarn**  
(Stand 17.02.2025)

- Geplante Verbesserungsanlagen € 8.644.000.—
- Zuwendungen € 1.081.006.—
- Straßenentwässerungsanteil € 379.400.--
- Umzulegender Gesamtaufwand € 7.183.594.--
- Deckelung (nach Ratsbegehren) € 7.000.000.--
- **Umzulegen auf**
- 1.239.000 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen (95,41%) € **0,26/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- 539.000 m<sup>2</sup> Geschoßflächen (4,59%) € **12,39/m<sup>3</sup> Geschoßfläche**

# Berechnungsbeispiele

## 1) Einfamilienhaus

890 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	€ 231,40
350 m <sup>2</sup> Geschoßfläche	€ 4.336,50
	<hr/>
	€ 4.567,90

## 2) Unbebaut bebaubares Grundstück

1200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	€ 312.--
300 m <sup>2</sup> (fiktive) Geschoßfläche	€ 3.717.--
	<hr/>
	€ 4.029.--

## 3) Landwirtschaftliches Grundstück

5000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	€ 1.300.--
1100 m <sup>2</sup> Geschoßfläche	€ 13.629.--
	<hr/>
	€ 14.929.--

# Gebühren nach Art. 8 KAG

- **Gebühren sind**

- Geldleistungen für **tatsächlich in Anspruch genommene** öffentliche Leistungen.

- Benutzungsgebühren können nur erhoben werden, wenn

- die Benutzung der öffentlichen Einrichtung öffentlich-rechtlich geregelt ist und

- eine Gebührensatzung erlassen wird (Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Marktes Eslarn - BGS/EWS)

- Möglich sind eine **Grundgebühr** und eine **Einleitungsgebühr**

- Die Einleitungsgebühr **seit dem 01.01.2011** beträgt im Markt Eslarn **€ 2,78**.

- Zu diesem Zeitpunkt wurde auch eine Grundgebühr eingeführt:

– Nenndurchfluss bis 2,5 m <sup>3</sup> /h	€ 60.--/Jahr
– Nenndurchfluss bis 6 m <sup>3</sup> /h	€ 120.--/Jahr
– Nenndurchfluss bis 10 m <sup>3</sup> /h	€ 300.--/Jahr
– Nenndurchfluss über 10 m <sup>3</sup> /h	€ 480.--/Jahr

# Gebühren nach Art. 8 KAG

- **Betriebswirtschaftlicher Kostenbegriff**
- Das Gebührenaufkommen soll die **nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen** ansatzfähigen Kosten einschließlich der Kosten für die Ermittlung und Anforderung von einrichtungsbezogenen Abgaben decken (Art. 8 Abs. 2 Satz 1 KAG).
- Hierunter fallen z.B.:
  - Personalkosten,
  - Verwaltungskosten (Innere Verrechnungen)
  - Kosten für Sanierungsmaßnahmen in den Ortsnetzen
  - Abwasserabgabe (eine Erhöhung ist geplant)
  - Betriebskostenumlagen an den Zweckverband
  - Energiekosten
  - Entschädigungsleistungen für Landwirte in Wasserschutzgebieten
  - Rechtsberatungs- und Gerichtskosten, Sachverständigenkosten
  - Kosten für technische Reaktionen auf den Klimawandel (Ableitungen Oberflächenwasser)
  - Kosten im Rahmen der thermischen Verwertung von Klärschlamm

- **Vorteil eines Verbesserungsbeitrags**
- Unter den betriebswirtschaftlichen Kostenbegriff fallen aber insbesondere auch die **Abschreibungen** und **Verzinsungen** (kalkulatorische Kosten)
- Werden Verbesserungsbeiträge für eine Maßnahme erhoben, führt dies dazu, dass der Abschreibungsbedarf sinkt. Dies hat wiederum zur Folge, dass für den über Verbesserungsbeiträge finanzierten Anteil der Einrichtung keine Zinsen bezahlt werden müssen.
- Bsp.: 4% Zins aus € 3.591.757.-- beträgt im 1. Jahr € 143.670,28 (Restbuchwert) oder € 1,51/m<sup>3</sup> Abwasser
- Alt.: 4% Zins aus € 3.591.757.– beträgt jährlich € 71.835,14 über die gesamte Abschreibungsdauer (Halbwert) oder € 0,75/m<sup>3</sup> Abwasser.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit