

MARKT RENNERTSHOFEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen



Informationen zu Verbesserungsbeiträgen und Gebühren

Die Sanierung der Kläranlage in Bertoldsheim zur Zentralkläranlage sowie der Bau von Pumpleitungen und Pumpwerken stellen eine Verbesserung der gesamten Entwässerungseinrichtung für die ganze Großgemeinde dar.

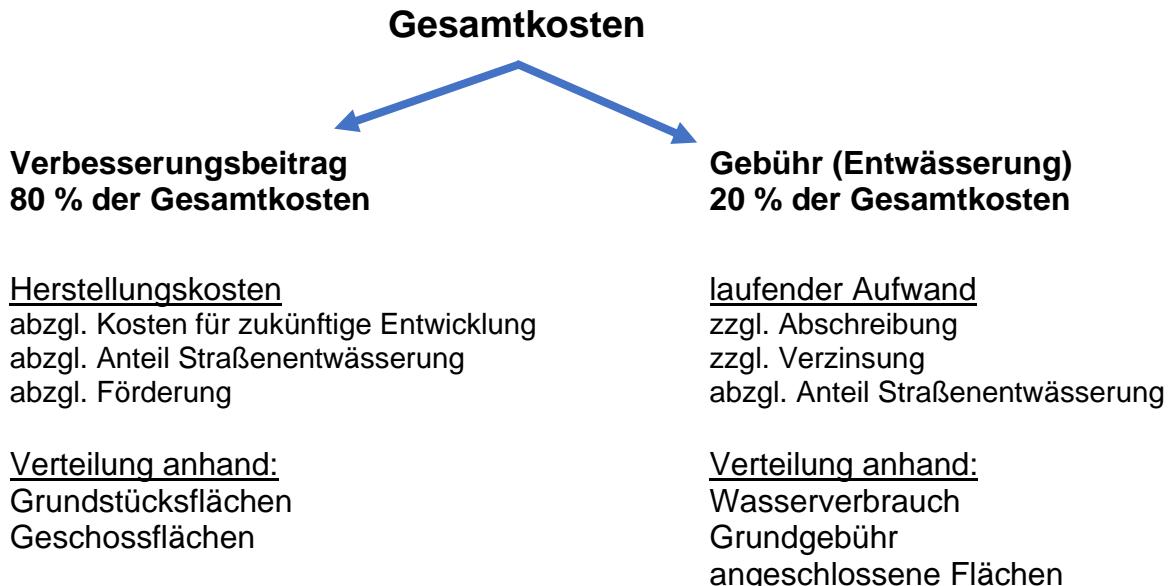
Der Markt Rennertshofen investiert in die gesamte Abwasserentsorgung voraussichtlich ca. 23 Mio. Euro. Davon entfallen ca. 18 Mio. Euro auf die Sanierung der Kläranlage (inkl. Pumpleitungen und Pumpwerke). Die Kosten für die Kanalnetzoptimierungen (Rennertshofen u. Riedensheim) belaufen sich auf ca. 5 Mio. Euro.

Laut Gesetzgebung ist der Markt Rennertshofen verpflichtet, diese Investitionskosten in Form von Beiträgen und/oder Gebühren auf die Grundstückseigentümer umzulegen (Prinzip der Kostendeckung).

Der Marktgemeinderat hat beschlossen, die umlagefähigen Kosten für den Bau der Kläranlage, Druckleitungen und Pumpwerke in Höhe von ca. 13 Mio. Euro zu 100 % über Verbesserungsbeitäge abzurechnen.

Die darüber hinaus bereits durchgeführten und noch durchzuführenden umlagefähigen Kanalnetzoptimierungen von ca. 5 Mio. Euro, werden zu 100 % über Gebühren finanziert (Schmutzwassergebühr: 3,80 €/m³, Niederschlagswassergebühr: 0,20 €/m² pro Jahr).

Schema Finanzierung:



Gründe für die Mischfinanzierung (80 % Verbesserungsbeitrag, 20 % Gebühr Entwässerung)

- Der Gesamtaufwand also die Kostenbelastung für die Eigentümer und Abwasserverursacher soll möglichst günstig gehalten werden.
- Der höhere Beitragsanteil (80%) hält den Zinsaufwand und alle damit verbundenen Kosten niedriger.
- Die Zeitspanne, bis die Kostendeckung erreicht wird, ist wesentlich kürzer als eine Abrechnung über die Gebühren.
Eine Gebührenabrechnung würde ca. 30 Jahre dauern!

Vorgehensweise

Der Markt Rennertshofen wird die Verbesserungsbeiträge von allen beitragspflichtigen Grundstückseigentümern erheben. Die endgültige Höhe des Beitrags kann noch nicht ermittelt werden, da die genauen Investitionskosten, der Anteil der Verbesserung, die Höhe der Zuwendungen durch den Freistaat Bayern und der Straßenentwässerungsanteil, der durch die Gemeinde zu tragen ist, erst nach Abschluss der Maßnahme feststehen.

Um die Belastung auf die Bürgerschaft in verträglichem Maße zu halten und auf einen längeren Zeitraum zu verteilen, hat der Marktgemeinderat beschlossen, Vorauszahlungen auf den Verbesserungsbeitrag zu erheben. In den Jahren 2026, 2027 und 2028 wird jeweils eine gleich hohe Vorauszahlungsrate (zum 01. Juli) erhoben. Im Jahr 2029 soll dann der Verbesserungsbeitrag unter Anrechnung der Vorauszahlungen abgerechnet werden.

Zeitplan

- Baubeginn der Druckleitungen und Pumpwerke seit Oktober 2025
- Baubeginn der Kläranlage Ende 2026
- Gesamtfertigstellung der Kläranlage voraussichtlich Ende 2028

Häufig gestellte Fragen und Antworten

Es handelt sich um vereinfachte Darstellungen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Verbesserungsbeiträge – Was ist das?

In Art. 5 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) schreibt der Gesetzgeber vor, dass der Aufwand für die Herstellung oder die Verbesserung der öffentlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen von den Grundstückseigentümern oder den Erbbauberechtigten getragen werden muss. Verbesserungsbeiträge sind ein besonderes Entgelt dafür, dass einem Grundstück durch die Verbesserung einer öffentlichen Einrichtung wie z. B. der Entwässerungseinrichtung ein Vorteil erwächst. Der Verbesserungsbeitrag kann bei jeder Verbesserungsmaßnahme im Bereich der öffentlichen Einrichtung erhoben werden.

Alle weiteren Grundlagen zur Erhebung von Verbesserungsbeiträgen werden in der entsprechenden Verbesserungsbeitragssatzung des Marktes Rennertshofen geregelt, welche im November 2025 vom Gemeinderat verabschiedet wurde.

Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?

Ein Verbesserungsbeitrag wird für bebaute, bebaubare oder gewerblich genutzte bzw. gewerblich nutzbare Grundstücke erhoben, die ein Recht zum Anschluss an die Entwässerungseinrichtung haben oder tatsächlich an der Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sind.

Wer ist Beitragspflichtiger?

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheides Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist.

Wie wird der Verbesserungsbeitrag berechnet?

Der Verbesserungsbeitrag berechnet sich nach der Grundstücks- und nach der Geschossfläche.

Grundstücksfläche:

Grundstücke sind nur beitragspflichtig, wenn für sie ein Recht zum Anschluss an die Entwässerungseinrichtung besteht. Dies ist der Fall, wenn technisch die Möglichkeit besteht, das Oberflächenwasser an die Entwässerungseinrichtung anzuschließen. Beitragspflichtige Grundstücke werden mit der gesamten Fläche herangezogen. Für Grundstücke über 2.000 m² (sogenannte übergroße Grundstücke) gilt eine Begrenzung auf das 4-fache der darauf errichteten Geschossfläche mindestens aber 2.000 m².

Geschossfläche:

Die Geschossfläche wird anhand der Außenmaße der ausgebauten Geschosse eines Gebäudes berechnet. Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen.

Das Dachgeschoss wird mit einberechnet, soweit es ausgebaut ist. Hierbei ist die begehbarer Höhe zur Dachschräge unerheblich. Lediglich abgemauerte Flächen werden abgezogen.

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

Garagen sind beitragspflichtig, sobald sie einen Zugang zum Wohnhaus haben oder tatsächlich an die Abwasserversorgungsanlage angeschlossen sind.

Gebäude oder selbständige Gebäudeteile, die nach Art ihrer Nutzung keinen Bedarf zum Anschluss an die Schmutzwasserableitung auslösen, werden nicht herangezogen; das gilt nicht für Gebäude (-teile), die tatsächlich einen Abwasseranschluss haben.

Bei unbebauten Grundstücken werden zunächst 25 % der Grundstücksfläche als fiktive Geschossfläche angesetzt.

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, der Gemeinde Veränderungen am Gebäude oder der Nutzung der Gebäude, die zu einer Änderung der Geschossfläche führen, unverzüglich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen Auskunft zu erteilen.

Wie werden die benötigten Daten ermittelt?

Die Daten der Grundstücks- und Geschossflächen müssen nicht neu erhoben werden!

Diese wurden bereits vor Jahren digitalisiert, von der Verwaltung fortgeschrieben und laufend aktualisiert. Alle Grundstückseigentümer erhalten Anfang des Jahres 2026 ihren Erfassungsbogen mit der Bitte diesen auf seine Richtigkeit zu überprüfen.

Warum können die Daten von der Grundsteuer nicht verwendet werden?

Hier handelt es sich nur um Angaben über die Wohnflächen bzw. Nutzflächen. Diese stimmen nicht mit der beitragspflichtigen Geschossfläche überein.

Hinweis:

Die Wohnfläche ist nicht gleichzusetzen mit der Geschossfläche!

Wie hoch sind die Beitragssätze?

Der vorläufige Verbesserungsbeitrag beträgt

je m² Grundstücksfläche 0,66 €

je m² Geschossfläche 17,08 €.

Die Beitragssätze sind aufgrund der bisher bekannten Kostenschätzungen errechnet und daher noch nicht endgültig. Sie können sich noch aufgrund der tatsächlich anfallenden Kosten ändern. Nach der Schlussabrechnung im Jahr 2029 erfolgt eine erneute Kalkulation.

Welcher Zeitpunkt ist für die Erhebung des Verbesserungsbeitrags maßgebend?

Die endgültige Beitragsschuld entsteht zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gesamtmaßnahme (derzeit voraussichtlich 2029). Daher sind die Geschossflächen und Grundstücksflächen zu diesem Zeitpunkt entscheidend und werden für die Berechnung herangezogen. Geleistete Vorauszahlungen werden von diesem Betrag abgezogen.

Wann wird der Beitrag bzw. die Vorauszahlungen zur Zahlung fällig?

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids zur Zahlung fällig. Da die endgültige Beitragshöhe erst nach Abschluss der Baumaßnahme ermittelt werden kann, wird dies frühestens im Jahr 2029 sein.

Insgesamt sollen drei Vorauszahlungsraten erhoben werden: jeweils eine in den Jahren 2026, 2027 und 2028 (zum 01. Juli). Die Schlussabrechnung erfolgt im Jahre 2029.

Was geschieht bei Eigentumsänderungen mit den Vorauszahlungen?

Die bereits vom Voreigentümer entrichteten Vorauszahlungsraten werden nicht zurückbezahlt. Sie werden dem neuen Eigentümer bei der Abrechnung des Verbesserungsbeitrags als Vorauszahlung angerechnet. Sollen dem neuen Eigentümer die bereits entrichteten Vorauszahlungsbeiträge nicht angerechnet/überlassen werden, ist dies privatrechtlich im Kauf- oder Übergabevertrag zwischen altem und neuem Eigentümer zu regeln und untereinander auszugleichen.

Berechnungsbeispiele vorläufiger Verbesserungsbeitrag:

Hinweis:

Der Gesamtbetrag ist in drei Vorausleistungen (2026, 2027, 2028 jeweils zum 1. Juli) und eine Schlussabrechnung (2029) aufzuteilen!

1. EFH, Keller, 2-stöckig, ohne DG, ohne Garage, Grundfläche 120 m² Grundstücksfläche 700 m² mit Recht auf Anschluss

Beitragspflichtige Grundstücksfläche:	700 m ²
Beitragspflichtige Geschossfläche:	$3 \times 120 \text{ m}^2 = 360 \text{ m}^2$
Vorläufiger Verbesserungsbeitrag:	$700 \text{ m}^2 \times 0,66 \text{ € / m}^2 = 462,00 \text{ €}$ $360 \text{ m}^2 \times 17,08 \text{ € / m}^2 = 6.148,80 \text{ €}$ <u>Gesamt: 6.610,80 €</u>

2. Bauplatz (unbebautes Grundstück), 800 m² Oberflächenentwässerung mit Recht auf Anschluss (Mischwasserkanal):

Beitragspflichtige Grundstücksfläche:	800 m ²
Beitragspflichtige Geschossfläche:	$800 \text{ m}^2 \times 25 \% = 200 \text{ m}^2$
Vorläufiger Verbesserungsbeitrag:	$800 \text{ m}^2 \times 0,66 \text{ € / m}^2 = 528,00 \text{ €}$ $200 \text{ m}^2 \times 17,08 \text{ € / m}^2 = 3.416,00 \text{ €}$ <u>Gesamt: 3.944,00 €</u>

3. Landwirtschaftliches Anwesen:

EFH, Keller, 2-stöckig, ohne DG, Grundfläche 150 m² Übergroßes Grundstück mit 3000 m² mit Recht auf Anschluss

Beitragspflichtige Grundstücksfläche:	2.000 m ²
Beitragspflichtige Geschossfläche:	$3 \times 150 \text{ m}^2 = 450 \text{ m}^2$
Vorläufiger Verbesserungsbeitrag:	$2.000 \text{ m}^2 \times 0,66 \text{ € / m}^2 = 1.320,00 \text{ €}$ $450 \text{ m}^2 \times 17,08 \text{ € / m}^2 = 7.686,00 \text{ €}$ <u>Gesamt: 9.006,00 €</u>

Der Beitrag kann nicht beglichen werden, ist eine Stundung möglich?

Sollte eine rechtzeitige Zahlung nicht möglich sein, kann auf Antrag eine Stundung z. B. in Form einer Ratenzahlung gewährt werden. Für die Dauer der gewährten Stundung müssen allerdings Zinsen erhoben werden. Weitere Informationen zur Stundung erhalten Sie bei unserer Finanzverwaltung Herrn Daferner, Tel.: 08434 9407-15 / E-Mail: Kasse@rennertshofen.de.

Warum wurden keine Rücklagen für die Kläranlage generiert?

Eine Kommune darf grundsätzlich keine Rücklagen für einen bestimmten Zweck, wie den Neubau einer Kläranlage (kostenrechnende Einrichtung), bilden. Die Baukosten für eine Kläranlage dürfen aus zwingenden rechtlichen Gründen nicht aus Eigenmitteln der Gemeinde finanziert werden. Sie müssen auf die Anlagennutzer umgelegt werden.

Werden durch die Erhebung eines Verbesserungsbeitrags zukünftige Bauherren oder Grundstückskäufer bevorzugt?

Nein, denn gleichzeitig mit dem Inkrafttreten der Verbesserungsbeitragssatzung wird auch der Herstellungsbeitrag für die in Zukunft entstehenden Geschossflächen erhöht. Bauherren, die noch nicht von der Erhebung des Verbesserungsbeitrags betroffen sind, leisten mit dem dann höheren Herstellungsbeitrag ebenfalls einen Beitrag zur Deckung der Investitionskosten. Dieser zukünftige Beitrag wurde bereits vorab in der Kalkulation des Verbesserungsbeitrags berücksichtigt.

Gilt ein bestehendes Lastschrift-Mandat auch für den fälligen Beitrag?

Bestehende SEPA-Mandate gelten nur für die laufenden Gebühren. Bei dem Verbesserungsbeitrag handelt es sich um einen einmaligen Betrag, für den das SEPA-Mandat nicht gilt. Der Beitrag wird daher nicht abgebucht, sondern ist rechtzeitig auf das Konto des Marktes Rennertshofen zu überweisen. Dies ist ebenso auf die Vorauszahlungsbescheide anzuwenden.

Kann ich Rechtsmittel einlegen?

Gegen Informationsschreiben können Sie keine Rechtsmittel einlegen, da diese lediglich der Information bzw. korrekten Erfassung der Daten dienen. Selbstverständlich können Sie unabhängig von Rechtsmitteln z. B. bei Unrichtigkeiten der Geschossflächen eine Berichtigung verlangen. Widerspruch oder Klage können Sie jedoch erst gegen den Verbesserungsbeitragsbescheid selbst einlegen.

Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass trotz Einlegung eines Rechtsbehelfs (Widerspruch bzw. Klage) die Forderung zum angegebenen Zeitpunkt fällig wird.

Wir sind für Sie da!

Ansprechpartner:	Erreichbarkeit:	Telefon:	E-Mail:
Herr Czerny Frau Maillinger	Montag – Freitag 8:00 - 12:00 Uhr	08434 9407-35	Beitragswesen@rennertshofen.de

Diese Informationen sind auch auf der Internetseite des Marktes Rennertshofen unter:

www.rennertshofen.de/verbesserungsbeitraege abrufbar!

