

Hinweise zur Entstehung einer Beitragspflicht für die Entwässerungseinrichtung (Kanalherstellungsbeitrag) bei Baufällen nach Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Landshut

Sehr geehrte Bauantragstellerin, sehr geehrter Bauantragsteller,

durch die Realisierung von Bauvorhaben werden oftmals Kanalherstellungsbeiträge (Erschließungskosten für den öffentlichen Kanal) ausgelöst, ohne dass diese von Ihnen erkannt werden. Diese Hinweise sollen Ihnen dazu einen groben Überblick und Hilfestellung geben, damit Sie die Abgaben rechtzeitig in Ihrer Finanzplanung berücksichtigen können.

Das Entstehen einer Beitragspflicht setzt voraus, dass ein Grundstück bebaubar oder bebaut ist und durch einen Kanal erschlossen ist. Im Regelfall entsteht die Beitragspflicht bei Baufällen entweder durch die erstmalige Bebauung eines bisher unbebauten Grundstücks oder durch die bauliche Vergrößerung bzw. Nutzungsänderung eines bereits bebauten Grundstücks.

Erstmalige Bebauung (Neubau):

Mit Bebaubarkeit des Grundstücks, die in der Regel durch die Rechtskraft eines Bebauungsplanes oder einer Baugenehmigung entsteht, wird vorab ein Teil des Kanalherstellungsbeitrags zu diesem Zeitpunkt abgerechnet. Es handelt sich um den Grundstücksflächenbeitrag (in m² Grundstücksfläche), soweit ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser besteht und einem fiktiven Geschossflächenansatz (in m² Geschossfläche), der einem Viertel der Grundstücksfläche entspricht.

Beispiel: Grundstücksgröße 600 m²
Grundstücksflächenbeitrag: 600 m² x Beitragssatz (derzeit 2,43 €)
Geschossflächenbeitrag: 150 m² x Beitragssatz (derzeit 9,10 €)

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung Ihres Neubaus verbleiben lediglich die den fiktiven Geschossflächenansatz überschreitenden Geschossflächen, die im Rahmen eines Beitragsbescheides festzusetzen sind.

Beispiel: Wohnhaus KG und EG jew. 9m x 11m und DG 7m x 11m
ergibt abgabenrechtliche Geschossfläche von 275 m²

beitragspfl. Geschossfläche: 125 m² (= 275 m² abzgl. 150 m² bereits erledigt)
Geschossflächenbeitrag: 125 m² x Beitragssatz (derzeit 9,10 €)
Grundstücksflächenbeitrag: 0 m² (bereits erledigt)

Vergrößerung der bestehenden Bebauung oder Nutzungsänderung:

Für dieses bereits erschlossene Grundstück ist der Bestand an beitragspflichtiger Grundstücksfläche und Geschossfläche in der Regel bereits abgegolten. Für diese Flächen kann keine zusätzliche Beitragspflicht entstehen.

Bitte wenden >

Für die zusätzlich realisierten abgabenrechtlichen Geschossflächen ist bisher noch kein Beitrag bezahlt worden. Sie werden mit Bezugsfertigkeit bzw. Genehmigung der Nutzungsänderung beitragspflichtig.

Beispiel:

- **Beitragspflichten für Vergrößerungen von Geschossflächen** werden u.a. durch Anbau eines Gebäudes oder Gebäudeteiles, einem zusätzlichen Gebäude auf dem Grundstück, Wintergartenanbau, Freisitz, Erweiterung gewerblicher Halle, bei Ersatzbau mit größerem Gebäude als der Bestand nur mit den zusätzlich entstandenen Geschossflächen ausgelöst.
- **Beitragspflichten für Nutzungsänderungen von bestehenden, bisher nicht beitragspflichtigen Geschossflächen** werden u.a. durch Ausbau des Dachgeschosses, Änderung von Garagen in Wohn- oder Gewerbeflächen, Änderung einer reinen Lagerhalle in eine Montagehalle ausgelöst.

Was ist unter abgabenrechtlicher Geschossfläche zu verstehen:

Es handelt sich um eine Gebäudefläche, die nach Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln ist (Unterschied zur baurechtlichen Geschossfläche).

Keller

werden mit der vollen Fläche herangezogen.

Dachgeschosse

werden herangezogen, soweit sie ausgebaut sind (Die sog. „Abseitl“ werden nicht berechnet. Die Bezeichnung im Bauplan als Speicher legt nicht fest, ob und wie weit das Dachgeschoss ausgebaut ist. Es ist auf die tatsächlichen baulichen Verhältnisse vor Ort abzustellen).

Balkone, Loggien, Terrassen

bleiben außer Ansatz soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen.

Garagen und Tiefgaragen

werden herangezogen, soweit sie eine Schmutzwasserableitung haben oder zusätzliche Räume beinhalten, welche nach Art der Nutzung einen Anschlussbedarf auslösen.

Für beitragspflichtige Gebäude oder Gebäudeteile (außer Viehställen) ist es nicht erforderlich, dass dazu in den entsprechenden Räumlichkeiten eine Wasserzuführung oder Abwasserableitungsmöglichkeit besteht.

Wann entsteht die Beitragsschuld:

Wird eine Veränderung der Fläche, Bebauung oder der Nutzung des Grundstücks vorgenommen, die beitragsrechtliche Auswirkungen hat, entsteht die Beitragsschuld mit Abschluss der Maßnahme.

Bei baurechtlich Behandlungen (z.B. durch Baugenehmigung, Freistellung etc.) reicht Ihre Bauvollendungsanzeige an das Bauaufsichtsamt zur Erfüllung Ihrer Meldepflicht aus.

Baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Ausbauten sind den Stadtwerken Landshut anzuzeigen. Ein Unterlassen dieser Meldepflicht führt zu keiner Verjährung der Ansprüche.

Information und Beratung:

Sofern Sie noch weitere Fragen zur Beitragspflicht haben oder ein von den vorstehenden Ausführungen nicht erfasster Fall vorliegt, stehen wir gerne zur Verfügung, um auch im Einzelfall nähere Erläuterungen zu bieten. Kontakt: Tel. 0871 / 1436-2071 oder im Rahmen eines persönlichen Gesprächs bei den Stadtwerken.

Ihre
Stadtwerke Landshut