



Abwasserbeseitigungseinrichtung Gemeinde Altheim

Anschluss an den Abwasserzweckverband Obere Paar

Bürgerinformationsveranstaltung - 15.09.2026



01 **Finanzielle Ausgangssituation**

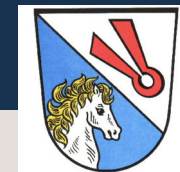
02 **Finanzierungswege**

03 **Beispielrechnung**

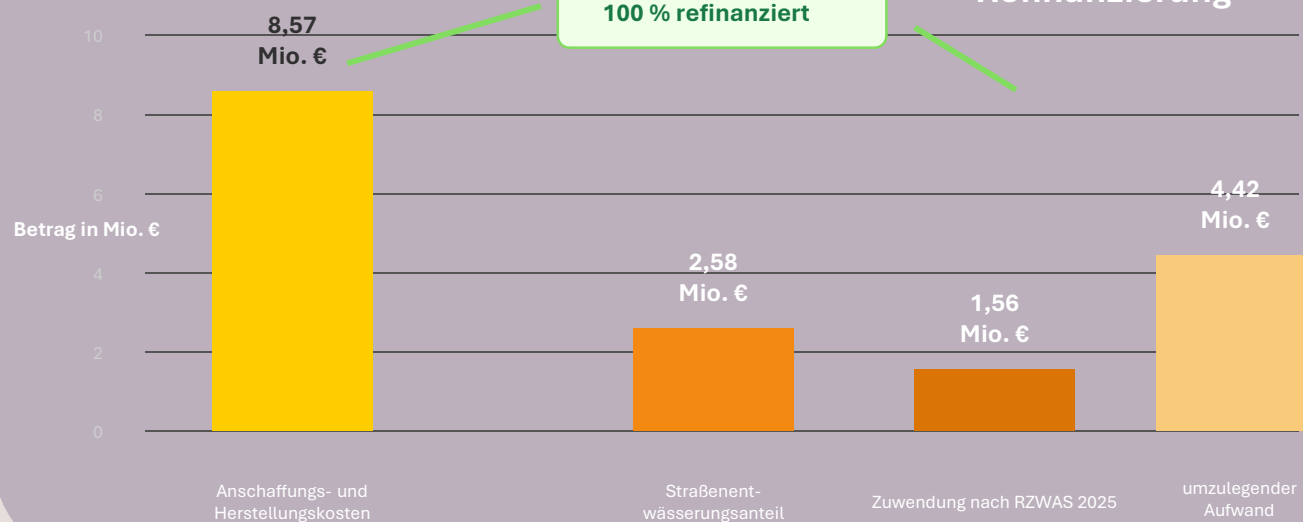
04 **Praktische Umsetzung**

Finanzielle Ausgangssituation

+++ alle Daten basieren auf der Kostenschätzung des Ing. Büro Dippold & Gerold vom 11.05.2026 +++



Finanzierungsübersicht



Refinanzierung

Refinanzierung im Detail

Position	Wert	Anteil
Straßenentwässerungsanteil	2,58 Mio. €	30 %
Zuwendung (Bürgerentlastung)	1,56 Mio. €	18 %
Umzulegender Aufwand	4,42 Mio. €	52 %
Summe	8,57 Mio. €	100 %



Wer ist betroffen?

Alle Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten,

denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Einrichtungen besondere Vorteile bietet.

Grundsätzliches zur Finanzierung von leitungsgebundenen



Beiträge

- Beteiligung an den Kosten für wertsteigernde Verbesserungen
- Einmalige Zahlung durch die Grundstückseigentümer
- Rechtliche Grundlage: Art. 5 KAG

Gebühren

- Finanzierung der laufenden Kosten sowie eines Anteils der Investitionskosten
- Zahlung durch die Anschlussnehmer entsprechend der Nutzung
- Sichert langfristig Betrieb und Instandhaltung der Abwasseranlage.
- Rechtliche Grundlage: Kommunalabgabengesetz Art. 8 KAG

Kostenerstattungen

- Erstattung der anteiligen Kosten für neue Anschlüsse bzw. zusätzliche Kapazitäten
- Zahlung durch die jeweiligen Verursacher, z. B. bei Neubauten oder Erweiterungen
- Rechtliche Grundlage: Art. 9 KAG



-
- Verbesserungsbeitrag** Maßnahme zur Hebung der Qualität und Leistungsfähigkeit, insbesondere zur Erhöhung der Wirkungskraft einer vorhandenen Einrichtung.
- Die Verbesserung muss sich positiv auf die Einrichtung insgesamt, aber nicht auf jedes einzelne Grundstück auswirken.
- Jede Verbesserung eines Teil der Einrichtung bedeutet zugleich eine Verbesserung der gesamten Einrichtung.
- Herstellungsbeitrag** Kommunalen Beitrag zur Finanzierung der erstmaligen Herstellung einer öffentlichen Einrichtung, insbesondere der Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung.
- derzeit**
- 1,15 EUR je qm Grundstücksfläche**
- 16,05 EUR je qm Geschossfläche**
- Gebühr** Entgelt für die Inanspruchnahme einer öffentlichen Leistung.
- 3,71 EUR je cbm Abwasser**



Zwei grundsätzliche Wege – jeweils einzeln oder auch in Kombination zulässig

(ständ. Rechtsprechung, zuletzt BayVGH, Urteil vom 23.11.2004, Nr. 23 N 04.1292)

Verbesserungsbeitrag

Einmalbetrag zur Finanzierung der
Maßnahme

- ✓ Auch unbebaute, bebaubare Grundstücke werden herangezogen
- ✓ Bauliche Nutzung der Grundstücke ist nur möglich, wenn die Erschließung mit Wasser, Abwasser und Straße gesichert ist → Wertsteigerung für Eigentümer
- ✓ Auch Eigentümer mit Zweitwohnungen werden beteiligt
- ✓ Einnahmen senken den Abschreibungsbedarf und ermöglichen der Gemeinde eine schnelle Refinanzierung
- ✓ Für den über Beiträge finanzierten Anteil müssen keine Zinsen bezahlt werden

Gebühren

Verteilung über den tatsächlichen Verbrauch

- ✓ Alle „Nutzer“ der Anlage werden mit herangezogen
- ✓ Über Nebenkostenabrechnungen können auch die Mieter an den Kosten beteiligt werden

Kernunterschied: einmalige Belastung versus verbrauchsabhängige Verteilung.



Nachteile der Beitragsfinanzierung

- Hoher Verwaltungsaufwand
- Teilweise hohe finanzielle Belastungen für Beitragspflichtige

Nachteile der Gebührenfinanzierung

- Lange Refinanzierungsdauer über die Abschreibungsdauer
- Zwischenfinanzierung durch die Gemeinde notwendig
- weitere Faktoren, bei denen die Gebühren steigen werden:
 - höhere Energiekosten (Strom etc.)
 - steigende Personalkosten
 - Sanierung der Ortsnetze
 - Umlageerhöhung AWOP

Um die Vorteile beider Finanzierungsarten zu nutzen und deren Nachteile auszugleichen, wird ein **70/30-Modell** aus Beitrags- und Gebührenfinanzierung angestrebt.



Vorteile des 70/30-Modells:

- ✓ Ein Teil der Kosten wird über Beiträge frühzeitig finanziert
- ✓ Die Gebührenbelastung wird durch den Beitragsanteil reduziert
- ✓ Die Kosten werden auf Beiträge und laufende Gebühren (tatsächlicher Verbrauch) verteilt
- ✓ Die Finanzierung wird langfristig planbarer und ausgewogener für Bürger und Gemeinde

Verbesserungsbeiträge

3.000.000 EUR

Gebührenfinanzierung – Kostenschätzung als
Berechnungsgrundlage

1.420.939 EUR



Was bedeutet das konkret?

Gleichheitsgrundsatz: Alt- und Neuanschließer sind im gleichen Umfang an dem Vorhaben finanziell beteiligt.

Altanschließer

Herstellungsbeitrag (alt) +
Verbesserungsbeitrag

Neuanschließer

Herstellungsbeitrag (neu)

Die Verteilung der Gesamtkosten erfolgt nicht unmittelbar nach dem Verhältnis der vorhandenen Grundstücks- und Geschossflächen in Quadratmetern. Vielmehr werden die Kosten zunächst entsprechend den jeweiligen Kostenverursachern gewichtet und anschließend auf die Grundstücks- und Geschossflächen verteilt.

Verbesserungsbeitrag – Beitragshöhe



Der Beitrag wird nach Grundstücksfläche und Geschossfläche aufgeteilt.

Grundstücksfläche

voraussichtlich 2,03 EUR / m²

Geschossfläche

voraussichtlich 7,67 EUR / m²



Außenbereich

Grundsätzlich beitragspflichtig, insofern eine Anschlussmöglichkeit an das Abwassernetzwerk besteht; mögliche Begrenzung durch Ansatz des sogenannten Umgriffes (Gebäude, Hofflächen, Garten, Zufahrten)

Beplanter Innenbereich (Bebauungsplan vorhanden)

Beitragspflichtig in voller Höhe bzw. Grundstückfläche wird voll angesetzt

Unbeplanter Innenbereich

Grundstücke über 1.800 qm → wenn 4-faches der Geschossfläche größer 1.800 qm → Ansatz von mindestens 1.800 QM; maximal jedoch Grundstücksgröße 1.800 qm
Bsp.: Grundstück 1.900 QM / 4-faches der Geschossfläche 2.000 QM → Ansatz 1.900 qm
Bsp.: Grundstück 1.900 QM / 4-faches der Geschossfläche 1.600 QM → Ansatz 1.800 qm

Berechnungsgrundlage - Geschossflächen



Gebäude mit Anschlussbedarf

Private Nutzung:

Wohnhäuser

Landwirtschaftliche Nutzung:

Milchkammern

Gewerbe:

Büro • Verwaltungsgebäude • Praxen •
Produktionsgebäude • Verkaufsräume •
Ausstellungshallen

Keine Grundlage

Private Nutzung:

Gartenhäuser • Geräteschuppen • Holzlegen •
Garagen

Landwirtschaftliche Nutzung:

Scheunen • Stadel • Remisen • Maschinenhallen
• Ställe

Gewerbe:

Gewerbliche Lagerhallen

GRUNDSATZ: Alle an die Schmutzwasserableitung **angeschlossenen Gebäude sind beitragspflichtig!**



Bebaute Grundstücke

- Außenmaße der Gebäude in allen Geschossen
- Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen
- Dachgeschosse soweit ausgebaut

Gewerbliche Nutzung ohne Bebauung / unbebaute Grundstücke

- $\frac{1}{4}$ der Grundstücksfläche als Geschossfläche

Finanzierung über Gebühren



Prinzip



Abrechnung über den tatsächlichen Verbrauch:

voraussichtlich 0,80 EUR/cbm

Berechnungsgrundlagen:

Personalkosten
Sachkosten
Betriebskosten
Unterhaltskosten
Verwaltungskosten, Umlagen

Kalkulatorische Kosten
(Abschreibung und Verzinsung)

Kalkulationszeitraum
4 Jahre

Nutzungsdauer



Gesamtbetrachtung

- Bis 31.12.2026 betragen die Höhe der gebildeten Rücklagen (aus den Vorjahren) ca. 845.000 EUR (Stand 31.12.2025: 718.625,25 EUR)
- Die Maßnahme zur Verbesserung der Abwasserbeseitigungseichrichtung wird mit einer Gebühr von 0,80 EUR/cbm angesetzt
- Der Gebührensatz von 3,71 EUR je cbm Abwasser bleibt nach derzeitigen Stand gleich

+++ WICHTIG +++

Durch Verbrauch der gebildeten Rücklagen über die nächsten vier Jahre, wird der künftige Gebührensatz bei derzeitiger Annahme der Kostenentwicklung ab 2030 auf voraussichtlich mindestens 5,91 EUR/cbm erhöht.



Beispiel: Zwei-Personen-Haushalt

Grundstück: 500 m² • Geschossfläche: 215 m² • Verbrauch: 40 m³ pro Person

Verbesserungsbeitrag – Grundstück

500 m² × 2,03 EUR

1.015,00 EUR

Verbesserungsbeitrag – Geschossfläche

215 m² × 7,67 EUR

1.649,05 EUR

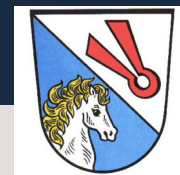
Gesamter Verbesserungsbeitrag

2.664,05 EUR

Jährlich erhöhte Gebühr aufgrund der Maßnahme:

2 × 40 m³ × 0,80 EUR = 64,00 EUR / Jahr

Stundungsmöglichkeit bei erheblicher Härte



Stundungsregel

Die Beiträge können ganz oder teilweise gestundet werden, wenn eine erhebliche Härte (unverschuldet) für den Schuldner vorliegt und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet ist (§222 AO i. V. m. Art. 10 Nr. 1, Art. 13 Abs. 1 Nr. 5 Buchstabe a KAG).

z.B. Krankheit, Arbeitslosigkeit, temporäre Liquiditätsengpässe o.ä.

Berechnung der Stundungszinsen zum 15.09.2026

Basiszinssatz	1,52 %
---------------	--------

+ Aufschlag	2,00 %
-------------	--------

Stundungszinsen = 3,52 %

§ 234 AO i. V. m. Art. 13 Abs. 1 Nr. 5 Buchstabe b Doppelbuchstabe dd KAG

Praktische Umsetzung – Verbesserungsbeitrag



Zeitplan

2027

Versendung der Anhörungsbögen: Datenabgleich; Stellungnahme der Eigentümer

Mitwirkungspflicht: Angaben insbesondere zu ausgebauten Dachgeschossen müssen wahrheitsgemäß erfolgen.

**Nach Fertigstellung der
Anlage**

Zugang der Bescheide; frühestens Anfang 2028

Ende 2027

**1 Monat nach Bekanntgabe
des Bescheides**

Fälligkeit des Beitrages



Zeitplan

Ab 02/2027

- Abrechnung der tatsächlichen Verbräuche zu alten Gebühren von 3,71 EUR
- Abschläge für 2027 werden auf Basis der neuen Gebühren (inkl. 0,80 EUR) Erhöhung berechnet

**Nach Fertigstellung der
Anlage**

Ende 2027

- Ggf. Neukalkulation bei extremen Abweichungen und unvorhersehbaren Ereignissen während des Baus

Ab 02/2028

- Abrechnung der tatsächlichen Verbräuche zu den dann aktuellen Gebühren

Unser Anliegen



- 01 Vorinformation bereits vor Beschlussfassung
- 02 Transparente Darstellung der voraussichtlichen Gebührenentwicklung
- 03 Alle Berechnungen basieren auf durchschnittlichen Verbräuchen und aktuellen Kostenschätzungen
- 04 Frühzeitige Orientierung für Bürgerinnen und Bürger – für eine verlässliche persönliche Finanzplanung
- 05 Die tatsächliche Entwicklung wird regelmäßig überprüft und entsprechend der Kostenentwicklung angepasst



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Weitere Fragen?

Ihr Ansprechpartner

Kämmerer
Michael Schlecht

 Tel.: 08145/84-26

 E-Mail: Michael.Schlecht@vgmammendorf.de