FAQ`s zum Verbesserungsbeitrag

Wofür werden Verbesserungsbeiträge erhoben?
Die Maßnahmen an der Abwasseranlage sind in der Verbesserungsbeitragssatzung explizit aufgeführt (Auflösung der Kläranlagen Arrach und Woppmannszell, Sanierung der Kläranlage Falkenstein, Ertüchtigung der Regenüberläufe). Dies stellt eine Verbesserung für die Entwässerungseinrichtung dar, weil das Abwasser künftig besser gereinigt in den Vorfluter eingeleitet werden kann.

Warum sind die Maßnahmen an der Abwasseranlage erforderlich?
Die gesetzlichen Vorschriften stellen immer höhere Anforderungen an die Abwasserreinigung. Um die behördliche Erlaubnis für den Betrieb der Abwasseranlage auch weiterhin zu bekommen, sind diese Maßnahmen zwingend erforderlich. Die entsprechenden Vorgaben kommen vom Wasserwirtschaftsamt als staatliche Fachbehörde, die die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu überwachen hat.

Kläranlage Arrach: künftig höhere Anforderungen an die Abwasserreinigung wegen der Einleitung des gereinigten Abwassers in einen Stausee; Ableitung zur Kläranlage Falkenstein als wirtschaftlichere Lösung

Kläranlage Woppmannszell: Klärteiche ohne Technik nicht mehr zulässig; Einleitung des gereinigten Abwassers in den Woppmannszeller Bach nicht mehr zulässig, weil dieser zu wenig Wasser führt (Mischungsverhältnis!); Ableitung zur Kläranlage Falkenstein als wirtschaftlichere Lösung

Kläranlage Falkenstein: künftig höhere Anforderungen an die Abwasserreinigung wegen der Einleitung des gereinigten Abwassers in den relativ wenig wasserführenden Perlbach; Tropfkörper ist nicht mehr Stand der Technik; Anpassung der Leistung an die bestehenden bzw. zu erwartenden Verhältnisse

Mischwasserentlastungen: Anpassung an die bestehenden bzw. zu erwartenden Verhältnisse; Nachrüstung von Einrichtungen zum Grobstoffrückhalt; Nachrüstung von notwendigen Messeinrichtungen

Warum werden dafür (einmalige) Verbesserungsbeiträge erhoben und keine laufenden Gebühren?
Die Marktgemeinde Falkenstein investiert voraussichtlich rund 10,80 Mio. Euro in die Entwässerungseinrichtung. Nach den gesetzlichen Vorschriften ist der Markt Falkenstein verpflichtet, diese Investitionskosten in Form von Beiträgen oder Gebühren auf die Grundstückseigentümer umzulegen (Prinzip der Kostendeckung).
Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.10.2025 beschlossen, den Aufwand zu 100 % über Verbesserungsbeiträge umzulegen. Demzufolge wird -nach Abzug der zu erwartenden Staatszuschüsse- ein voraussichtlicher Investitionsaufwand i.H.v. rund 9,65 Mio. Euro über Beiträge umgelegt.

Folgende Gründe, die für die Finanzierung über Verbesserungsbeiträge sprechen, liegen dieser Entscheidung zu Grunde:

- **Auch unbebaute Grundstücke und Leerstände** werden beim Verbesserungsbeitrag herangezogen.

- Für die über Verbesserungsbeiträge finanzierten Anlageteile werden **keine kalkulatorischen Kosten (= Verzinsung)** fällig; somit stellt dies die insgesamt günstigste Finanzierungsform dar. Bei einer gebührenfinanzierten Variante ergäbe sich durch den zu verzinsenden Gesamtbetrag eine erhebliche Mehrbelastung bei den künftigen Abwassergebühren.
- Der Verbesserungsbeitrag ist vom Eigentümer und nicht vom Mieter zu bezahlen. Der Vorteil der intakten Infrastruktur liegt beim Eigentümer (Grundsatz der Vorteilsgerechtigkeit).

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 über einen tatsächlichen Anschluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung verfügen.

Wer ist Beitragspflichtiger?
Beitragspflichtig ist, wer zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids als Eigentümer des Grundstücks (oder Erbbauberechtigter) im Grundbuch eingetragen ist.

Wie wird mein Verbesserungsbeitrag berechnet?
Der individuelle Verbesserungsbeitrag berechnet sich jeweils 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. Auch Grundstücke, auf denen das gesamte anfallende Oberflächenwasser versickert wird, die aber technisch die Möglichkeit haben, die Oberflächenentwässerung an die Entwässerungseinrichtung anzuschließen, sind beitragspflichtig.

Geschossfläche:
Die Geschossfläche berechnet sich nach den Außenmaßen der Gebäude in den Geschossen.

Keller werden dabei mit der vollen Fläche herangezogen.

Dachgeschosse werden einberechnet, soweit diese ausgebaut sind. Die begehbare Höhe zur Dachschräge ist hierbei 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.

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

Woher nimmt die Gemeinde die Flächen, die für die aktuellen Bescheide zugrunde gelegt werden?
Für jedes der angeschlossenen Grundstücke wurde in der Zeit seit ca. 1977 bis jetzt bereits einmal ein Kanalherstellungs-Beitrag festgesetzt. Diese Daten werden zunächst auch für den vorläufigen Verbesserungsbeitrag (1. bis 4. Rate) verwendet. Die endgültige Schlussabrechnung kann erst erfolgen, wenn die Bauarbeiten an der Kläranlage Falkenstein vollständig beendet und abgerechnet sind. Bis dahin wird ein Vermessungsbüro die tatsächlich vorhandenen Geschossflächen aufmessen. Die dabei jeweils individuell ermittelte Grundstücks- und Geschossfläche ist dann verbindlich für den Schlussabrechnungsbescheid. Alle bis dahin erfolgten Beitragszahlungen werden dann individuell berücksichtigt.

- Grundlage für **aktuellen** Bescheid: ➔ Daten aus dem früheren Beitrags-Bescheid für die Kanalherstellung
- Grundlage für **späteren Schlussbescheid** (voraussichtl. ca. 2030!): ➔ Tatsächlich vorhandene vor Ort vermessene Flächen und tatsächlich bezahlte Baukosten sowie individuell bezahlte Vorausleistung

Wie hoch sind die Beitragssätze?
Der vorläufige Verbesserungsbeitrag beträgt

- je m² Grundstücksfläche 0,80 €
- je m² Geschossfläche 20,43 €

Die Kalkulation zur Höhe der Beitragssätze findet sich ebenfalls auf der Homepage des Marktes Falkenstein.

Die Beitragssätze errechnen sich aus Kostenschätzungen / Kostenberechnungen und sind daher noch nicht endgültig. Sie sind nur vorläufig und dienen ausschließlich dazu, definierte Vorausleistungen erheben zu können.

Welcher Zeitpunkt ist für die Erhebung des endgültigen Verbesserungsbeitrags maßgebend?
Die Beitragsschuld entsteht zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gesamtmaßnahme (derzeit voraussichtlich 2029). Daher sind die zu diesem Zeitpunkt dann vorhandenen Geschossflächen und Grundstücksflächen entscheidend. Alle bis dahin geleisteten Vorauszahlungen werden von diesem Betrag abgezogen. Bis zum Abschluss der Maßnahme werden die Grundstücks- und Geschossflächen durch ein externes Vermessungsbüro neu aufgemessen, um eine höchstmögliche Beitragsgerechtigkeit sicherzustellen.

Warum muss ich dann jetzt schon bezahlen?
Der Markt Falkenstein darf bereits Vorausleistungen auf die endgültige Beitragsschuld verlangen, weil mit den Maßnahmen bereits begonnen wurde. Dies ist auch in Ihrem Interesse, weil ansonsten die Arbeiten vorfinanziert werden müssten und die Zinsen dafür die Maßnahmen entsprechend verteuern würden.

Muss ich den Beitrag auf einmal zahlen?
Die einmalige Beitragserhebung stellt für die Eigentümer eine erhebliche Belastung dar. Um dies möglichst zu umgehen bzw. in einem möglichst verträglichen Rahmen zu halten, hat der Marktgemeinderat entschieden, Vorauszahlungsraten zu erheben:

1. Rate: 30 % im November 2025
2. Rate: 20 % im Herbst 2026
3. Rate: 20 % im Herbst 2027
4. Rate 20 % im Herbst 2028
5. Rate Schlussbescheid nach Beendigung der Maßnahme

Wann wird der Beitrag zur Zahlung fällig?
Die jeweils angeforderte Beitragszahlung laut Vorausleistungs-Bescheid (= Rate) wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids zur Zahlung fällig.

Dies gilt auch, wenn Sie Widerspruch einlegen! Für verspätete Zahlungen müssen wir nach den gesetzlichen Bestimmungen Säumniszuschläge erheben (= Verzugszinsen i.H.v. 2%-Punkte über dem Basiszinssatz, z.Z. also 3,27%).

Weil die endgültige Beitragshöhe erst nach Abschluss der Baumaßnahme ermittelt werden kann, wird es frühestens ca. im Jahr 2030 möglich sein, die abschließenden Beitragssätze zu ermitteln und die individuellen Schlussbescheide zu erstellen. Darin werden aber alle von Ihnen geleisteten Zahlungen berücksichtigt (außer Säumniszuschläge / Verzugszinsen).

Was geschieht bei Eigentumsänderungen mit den Vorauszahlungen?
Bereits vom Voreigentümer entrichtete Vorausleistungsraten werden nicht zurückbezahlt. Geleistete Ratenzahlungen werden dem neuen Eigentümer bei der Abrechnung des Verbesserungsbeitrags als Vorauszahlung abgezogen. Wenn ein künftiger Eigentümer bereits entrichtete Vorauszahlungsbeiträge übernehmen soll, ist dies privatrechtlich im Kaufvertrag zu regeln.

Gilt ein bestehendes Lastschrift-Mandat auch für den fälligen Beitrag?
Bestehende SEPA-Mandate haben keine Gültigkeit für den Verbesserungsbeitrag! Der Beitrag wird daher nicht abgebucht, sondern ist auf eine der auf dem Bescheid angegebenen Bankverbindungen der Gemeinde zu überweisen.

Ist der Verbesserungsbeitrag steuerlich absetzbar?
Der Markt Falkenstein kann keine steuerlichen Beratungen übernehmen. Für diesbezügliche Auskünfte wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.