

Häufig gestellte Fragen zum Verbesserungsbeitrag

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

damit die Kläranlage in Pfaffenhofen auch weiterhin ausreichend Kapazität aufweist sowie die aktuellen und künftigen Anforderungen an die Abwasserbeseitigung effizient erfüllen kann, wird diese derzeit durch die Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm saniert und erweitert. Voraussichtlich wird die in mehrere Bauphasen aufgeteilte Modernisierungsmaßnahme im Jahr 2026 vollendet und sichert damit über Jahrzehnte auch unsere Entwässerung. Die Gemeinde Scheyern wird an den Investitionskosten dieser Sanierung und Erweiterung anteilig beteiligt. Erfreulicherweise reduziert sich der Anteil der Gemeinde Scheyern von ursprünglich geschätzt ca. 2.613.600,- € auf nunmehr voraussichtlich 2.062.200,- €.

Wir sind nach den Vorgaben des Kommunalabgabengesetzes verpflichtet diese Kosten auf die Bürger umzulegen (Prinzip der Kostendeckung). Deshalb hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.2024 beschlossen die umlagefähigen Investitionskosten der Gemeinde Scheyern an der Sanierung und Erweiterung der Kläranlage Pfaffenhofen zu 100 % als Verbesserungsbeiträge zu vereinnahmen.

Anhand dieses Informationsblattes möchten wir Ihnen einen Überblick zur Thematik geben und gleichzeitig häufig gestellte Fragen beantworten.

1. Was sind Verbesserungsbeiträge?

Verbesserungsbeiträge sind gemäß Art. 5 Kommunalabgabengesetz (KAG) ein besonderes Entgelt dafür, dass einem Grundstück durch die Verbesserung einer öffentlichen Einrichtung (wie hier der Entwässerungseinrichtung) ein Vorteil erwächst. Der Verbesserungsbeitrag kann bei jeder Verbesserungsmaßnahme im Bereich der öffentlichen Einrichtung erhoben werden.

2. Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?

Ein Verbesserungsbeitrag wird für bebaute, bebaubare oder gewerblich genutzte (auch landwirtschaftlich) bzw. gewerblich nutzbare Grundstücke erhoben, die ein Recht zum Anschluss an die Entwässerungseinrichtung haben oder tatsächlich an Versorgungsanlagen angeschlossen sind.

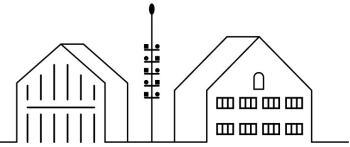
3. Mein Grundstück verfügt über eine eigene Kleinkläranlage. Muss ich trotzdem einen Verbesserungsbeitrag bezahlen?

Grundstücke, die über eine eigene Kleinkläranlage verfügen sowie über keine Möglichkeit zum Anschluss als auch über keinen tatsächlichen Anschluss verfügen sind grundsätzlich nicht beitragspflichtig.

4. Wer ist Beitragspflichtiger?

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist. Im Falle von Vorauszahlungen ist beitragspflichtig, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheids Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist.

Hinweis: Ein Versand an einen Nießbrauchnehmer oder Zustellungsbevollmächtigten ist nicht möglich. Sollte das Grundstück nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt sein, erhält jeder Eigentümer entsprechend seinen Miteigentumsanteilen einen separaten Bescheid.



5. Wie wird der Verbesserungsbeitrag berechnet?

Der Verbesserungsbeitrag berechnet sich nach der Grundstücks- und nach der Geschossfläche. Die Geschossfläche wird oftmals mit der Wohnfläche verwechselt. Bei der Geschossfläche handelt es sich jedoch um die Fläche der Geschosse, gemessen nach den Außenmaßen der Gebäude.

Die Firma Bitterwolf GmbH aus Greding wurde von der Gemeinde Scheyern mit der Grundstücks- und Geschossflächenermittlung beauftragt und steht für Rückfragen zur Berechnung gerne persönlich beim Ortstermin oder auch telefonisch zur Verfügung. Nach Abschluss der Aufmaßarbeiten erhalten Sie ein Informationsschreiben sowie ein Aufmaßblatt inklusive Lageplan, auf dem alle beitragspflichtigen Flächen ersichtlich sind, zu Ihrer Prüfung. Auch anhand dieses Aufmaßblatts haben Sie nochmals die Möglichkeit ggf. bestehende Fragen zu klären.

6. Wann ist die Höhe der Beitragssätze voraussichtlich bekannt?

Als Grundlage der vorläufigen Kalkulation der Beitragssätze sind aktuelle Grundstücks- und Geschossflächen aller betroffenen Grundstücke erforderlich. Die Firma Bitterwolf GmbH aus Greding wurde daher mit der Erhebung der Grundstücks- und Geschossflächen beauftragt. Diese wird voraussichtlich ab Ende Oktober 2025 via Ortsbegehungen stattfinden. Erst nach Abschluss der Grundstücks- und Geschossflächenenerhebung können die vorläufigen Beitragssätze (im Jahr 2026) ermittelt werden. Die endgültige Kalkulation der Beitragssätze kann erst nach Abschluss der Gesamtmaßnahme und Vorliegen der Schlussabrechnung durch die Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm voraussichtlich im Jahr 2028 erfolgen.

7. Wann wird der Verbesserungsbeitrag zur Zahlung fällig? Werden Vorauszahlungen erhoben?

Der Verbesserungsbeitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids zur Zahlung fällig. Durch Beschluss des Gemeinderats besteht die Möglichkeit Vorauszahlungen zu erheben. Eine Verbesserungsbeitragssatzung, welche detaillierte Grundlagen zur Erhebung des Verbesserungsbeitrags regelt, wird der Gemeinderat im Jahr 2026 erlassen. Die genauen Zahlungstermine können dann dem Beitragsbescheid entnommen werden.

Im Vorfeld weisen wir bereits darauf hin:

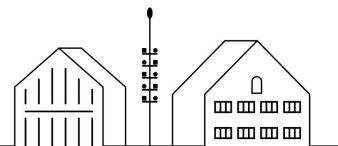
Bitte beachten Sie, dass trotz Einlegung eines Rechtsbehelfs (Widerspruch bzw. Klage) die Forderung zum angegebenen Zeitpunkt fällig wird. Sollte eine rechtzeitige Zahlung nicht möglich sein, kann auf Antrag eine Stundung z. B. in Form einer Ratenzahlung gewährt werden. Für die Dauer der gewährten Stundung müssen allerdings Zinsen erhoben werden. Weitere Informationen zur Stundung erhalten Sie bei unserer Kassenverwalterin Fr. Eichinger, Tel.: 08441 8064-23 / E-Mail: gemeindekasse@scheyern.de.

8. Gilt ein bestehendes Lastschrift-Mandat auch für den fälligen Verbesserungsbeitrag?

Bestehende SEPA-Mandate gelten nur für die laufenden Gebühren. Der Verbesserungsbeitrag bzw. Vorauszahlungen werden nicht abgebucht, sondern müssen vom Beitragspflichtigen separat überweisen werden.

9. 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.



10. Ist es möglich die Kosten auf die Gebühren umzulegen? Welche Vorteile bietet der Verbesserungsbeitrag?

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Gebührenfinanzierung. Jedoch müssten in diesem Fall alle Investitionskosten über einen langen Zeitraum über Kredite vorfinanziert werden. Dies würde zu einer enormen Zins- und Tilgungsbelastung führen, die wiederum von allen Gebührenpflichtigen durch deutlich höhere Gebühren finanziert werden müsste. Insgesamt verursacht eine Gebührenfinanzierung daher höhere Kosten für die betroffenen Grundstückseigentümer, daher hat sich der Gemeinderat für eine Finanzierung über Verbesserungsbeiträge entschieden. Daneben werden zu einem Verbesserungsbeitrag auch unbebaute Grundstücke sowie Leerstände herangezogen und auch zukünftige Bauherren und Grundstückskäufer werden nicht bevorzugt, da diese durch einen höheren Herstellungsbeitrag ebenfalls einen Beitrag zur Deckung der Investitionskosten leisten.

11. Kann ich Rechtsmittel einlegen?

Gegen Informationsschreiben können Sie kein Rechtsmittel einlegen, da diese lediglich der Information bzw. korrekten Erfassung der Daten (u. A. Versand Aufmaßblatt) dienen. Selbstverständlich können Sie unabhängig von Rechtsmitteln z. B. bei Unrichtigkeiten in der Erfassung der Geschossflächen eine Berichtigung bzw. einen nochmaligen Ortstermin verlangen. Widerspruch oder Klage können Sie jedoch erst gegen den Verbesserungsbeitragsbescheid selbst einlegen.

12. Bekomme ich meinen Verbesserungsbeitrag zurück wenn ich mein Grundstück verkaufe?

Etwaige Zahlungen z. B. Vorauszahlungen werden nicht erstattet. Die Rate wird aber dem Grundstück gutgeschrieben, sodass der künftige Eigentümer weniger bezahlen muss. Es obliegt dem Verkäufer dies im Verkaufspreis zu berücksichtigen.

13. Warum stimmen meine Kontaktdaten (Name, Anschrift) nicht?

Die Eigentümerdaten werden stets aus dem Datenbestand des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung gezogen, das wiederum seine Daten aus dem Grundbuchamt entnimmt. Ein Abgleich mit der Datenbank im Einwohnermeldeamt findet aus technischen Gründen nicht statt. Wenn im Grundbuch keine Änderungen durch den Eigentümer vorgenommen wurden (z. B. Namensänderung bei Hochzeit/Scheidung oder Aktualisierung Anschrift bei Umzug) sind diese Daten auch weiterhin falsch hinterlegt.

14. Wie kann ich mich laufend über Neuerungen und Beschlüsse informieren?

Die Gemeinde Scheyern hat auf ihrer Homepage www.scheyern.de eine eigene Informationsseite für den Verbesserungsbeitrag eingerichtet (siehe „Aktuelles“ -> „Verbesserungsbeitrag“). Interessierte Bürger haben so die Möglichkeit sich laufend über den aktuellen Sachstand zu informieren. Bei den Ortsbegehungen besteht außerdem die Möglichkeit mit den Mitarbeitern der Firma Kommunalberatung Bitterwolf GmbH persönlich Fragen zu klären. Des Weiteren findet am Donnerstag, den 23.10.2025 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt bei der Sie sich ausführlich informieren und ebenfalls Fragen stellen können.

15. Ich habe weitere Fragen. An wen kann ich mich wenden?

Ansprechpartnerin:	Erreichbarkeit:	Telefon:	E-Mail:
Frau Sabrina Jany-Neidl	Dienstag - Donnerstag (8:00 - 13:00 Uhr)	08441 8064-31	projektleitung@scheyern.de

Wir hoffen, dass Sie anhand dieses Informationsblattes einen guten Überblick erhalten haben und freuen uns Sie bei der Bürgerinformationsveranstaltung begrüßen zu können.