

# **Schmutzwasserbeitrags- und Kostenersatzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf**

geändert durch

**1. Änderungssatzung vom 25.10.2018**

**2. Änderungssatzung vom 29.08.2024**

Aufgrund des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 8. Dezember 2007 (GVBl. 1, S. 286), zuletzt geändert am 05. März 2024 (GVBl. 1/24, [Nr. 10], der §§ 1, 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. 1, 174), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. 1, Nr. 36) und § 13 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung der Stadt, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf in ihrer Sitzung am 29.06.2017 die nachstehende Satzung beschlossen die durch die 1. Änderungssatzung vom 25.10.2018 und durch die 2. Änderungssatzung am 29.08.2024 und die 3. Änderungssatzung vom 20.03.2025 geändert wurde:

## **Teil 1**

### **Finanzierung der Schmutzwasseranlagen**

#### **§1**

#### **Allgemeines zur Beitragserhebung**

Zum Ersatz des tatsächlichen Aufwandes für die erstmalige Herstellung und Anschaffung, der zentralen öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlage (öffentliche Schmutzwasseranlage), soweit dieser nicht durch Gebühren oder auf andere Weise gedeckt wird, und als Gegenleistung für die durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme geschaffenen wirtschaftlichen Vorteile erhebt die Stadt Schmutzwasseranschlussbeiträge. Die Beitragssätze für die Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung der öffentlichen Schmutzwasseranlage werden im Einzelfall unter Angabe des Beitragstatbestandes in besonderen Satzungen geregelt.

## **Teil II Beitragsrechtliche Regelungen**

#### **§2**

#### **Gegenstand der Beitragspflicht**

- (1) Der Beitragspflicht unterliegen Grundstücke, die an die öffentliche Schmutzwasseranlage angeschlossen sind oder angeschlossen werden können und für die
  - a) eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist und sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen,
  - b) eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, wenn sie nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung zur Bebauung oder gewerblichen Nutzung anstehen,

- c) bereits tatsächlich baulich oder gewerblich genutzt werden.
- (2) Wird ein Grundstück an die öffentliche Schmutzwasseranlage tatsächlich angeschlossen, so unterliegt es der Beitragspflicht auch dann, wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht erfüllt sind.
- (3) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist unabhängig von der Eintragung im Grundbuch oder im Liegenschaftskataster jeder zusammenhängende Grundbesitz eines Eigentümers, der selbständig baulich oder gewerblich nutzbar ist (wirtschaftlicher Grundstücksbegriff).

### **§3 Beitragsmaßstab**

Maßstab für den Beitrag ist die nachfolgenden Vorschriften modifizierte Grundstücksfläche (nutzungsbezogener Flächenmaßstab). Diese ergibt sich durch Vervielfachen der anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 4) mit einem Nutzungsfaktor (§ 5).

### **§4 Grundstücksfläche**

- (1) Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt:
  - a) bei Grundstücken, die im Bereich eines Bebauungsplans liegen, die gesamte Fläche, wenn und soweit für das Grundstück im Bebauungsplan bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist,
  - b) bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus reichen, die Flächen gemäß a) sowie die Flächen, die über den Bereich des Bebauungsplanes hinaus baulich oder gewerblich genutzt werden,
  - c) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen (§ 34 BauGB), die Gesamtfläche des Grundstückes; bei Grundstücken, die vom Innenbereich in den Außenbereich übergehen höchstens die Fläche, die im Rahmen des wirtschaftlichen Grundstücksbegriffs baulich oder gewerblich nutzbar ist,
  - d) bei Grundstücken, die über die sich nach den Buchst. a) bis c) ergebenden Grenzen hinaus tatsächlich bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Flächen zwischen dem Entsorgungsgrundstück und einer Parallelen hierzu, die in einer Tiefe verläuft, die der übergreifenden baulichen oder gewerblichen Nutzung entspricht,
  - e) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine sonstige Nutzung ohne oder mit nur untergeordneter Bebauung festgesetzt ist oder die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) tatsächlich so genutzt werden (z. B. Schwimmbäder, Campingplätze, nicht Friedhöfe oder Sportplätze), 75 % der sich nach den Buchst. a) bis c) ergebenden Grundstücksfläche,
  - f) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Nutzung als Friedhof oder Sportplatz festgesetzt ist oder die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) tatsächlich so genutzt werden, die Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl (=GRZ) 0,2,

- g) bei bebauten bzw. bebaubaren Grundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB) die Grundfläche der Baulichkeiten geteilt durch die GRZ 0,2, höchstens jedoch die sich nach Buchst. d) ergebende Fläche des Grundstücks. Sollte die so ermittelte Fläche im Einzelfall nicht dem wirtschaftlichen Vorteil entsprechen, ist die wirtschaftlich bevorteilte Grundstücksfläche vor Ort nach den tatsächlichen Gegebenheiten zu ermitteln.
- (2) Als Festsetzung eines Bebauungsplanes im Sinne dieser Satzung gelten entsprechend:
- a) die Festsetzungen eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes im Sinne des § 12 BauGB, einer vor dem 01.01.1998 in Kraft getretenen Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, einer Satzung nach § 34 Abs.4 S.1 Nr. 3 BauGB oder einer Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB,
- b) die Festsetzungen eines noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes oder eines noch in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, soweit der Verfahrensgegenstand nach § 33 Abs.1 Nr. 1 BauGB erreicht ist.

## **§5 Nutzungsfaktor**

- (1) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche (§ 4) mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

a) bei eingeschossiger Bebauung	1,0
b) bei zweigeschossiger Bebauung	1,25
c) bei dreigeschossiger Bebauung	1,50
d) bei viergeschossiger Bebauung	1,75
e) bei fünfgeschossiger Bebauung	2,00
f) bei jedem weiteren Geschoss weitere	0,25

g) 1,0 bei gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist oder auf denen nur eine Nutzung als Campingplatz zulässig oder vorhanden ist,

h) 1,0 bei Grundstücken für den Gemeinbedarf, die auf Grund ihrer Zweckbestimmung nur untergeordnet bebaut werden können (zum Beispiel Freibadanlagen, Friedhöfe, Sportanlagen und ähnliches).

- (2) Als Zahl der Vollgeschosse gilt

- a) soweit ein Bebauungsplan besteht, die darin festgesetzte Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse,
- b) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt ist, sondern nur eine Baumassenzahl angegeben ist, gilt als Zahl der Vollgeschosse die durch 2,8 geteilte Baumassenzahl. Dabei werden Bruchzahlen unter 0,5 auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet und solche ab 0,5 auf die nächst folgende volle Zahl aufgerundet. Dies gilt entsprechend, wenn ein Bebauungsplan in Aufstellung ist und eine Bebauung nach § 33 BauGB stattfindet.

- c) die Zahl der tatsächlichen Vollgeschosse, wenn auf Grund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschosse nach Buchstabe a) und b) überschritten wird,
  - d) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen, bzw. für die im Bebauungsplan weder die Geschosshöhe noch die Baumassenzahl festgesetzt ist, ist sowohl bei bebauten Grundstücken, als auch unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Die zulässige Geschosshöhe wird nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB ermittelt.
  - e) bei Grundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB) die Zahl der tatsächlichen Vollgeschosse
  - f) bei Grundstücken, die mit einem Kirchengebäude bebaut sind, wird das Kirchengebäude als eingeschossiges Gebäude behandelt.
- (3) Als Vollgeschosse nach dieser Satzung gelten oberirdische Geschosse, die über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m aufweisen. Ist eine Geschosshöhe wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden bei industriell genutzten Grundstücken je angefangene 2,80 m und bei allen in anderer Weise genutzten Grundstücken je angefangene 2,30 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (4) Als Vollgeschoss gilt auch ein Dachgeschoss, wenn es eine abgeschlossene Wohnung enthält, unabhängig davon, ob das Dachgeschoss alle Merkmale eines Vollgeschosses nach § 5 Abs. 3 erfüllt.

### **§6**

#### **Beitragssatz**

Der Beitragssatz beträgt 3,48 Euro je Quadratmeter der nach § 4 und § 5 beitragspflichtigen modifizierten Grundstücksfläche.

### **§7**

#### **Entstehung der Beitragspflicht**

- (1) Die Beitragspflicht entsteht, sobald das Grundstück an die öffentliche Schmutzwasseranlage angeschlossen werden kann, frühestens jedoch mit dem Inkrafttreten dieser rechtswirksamen Satzung.
- (2) Für Grundstücke, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits an die Schmutzwasseranlage angeschlossen waren oder werden konnten, entsteht die Beitragspflicht mit Inkrafttreten dieser Satzung.

**§8**  
**Beitragspflichtige**

- (1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist (persönliche Beitragspflicht).
- (2) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte. Besteht für das Grundstück ein Nutzungsrecht, so tritt der Nutzer an die Stelle des Eigentümers. Nutzer sind die in § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom 12.09.1994 (BGBl. 1 Seite 2457) genannten juristischen oder natürlichen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts. Die Beitragspflicht dieses Personenkreises entsteht nur, wenn zum Zeitpunkt des Erlasses des Beitragsbescheides das Wahlrecht über die Bestellung eines Erbbaurechtes oder den Ankauf des Grundstücks gem. §§ 15 und 16 SachenRBerG bereits ausgeübt und gegen den Anspruch des Nutzers keine nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz statthaften Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind; anderenfalls bleibt die Beitragspflicht des Grundstückseigentümers unberührt.
- (3) Mehrere Beitragspflichtige eines Grundstücks haften als Gesamtschuldner. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihres Eigentumsanteils beitragspflichtig.

**§9**  
**Vorausleistungen**

- (1) Die Stadt kann von den Beitragspflichtigen Vorausleistungen von bis zu 70 % der zukünftigen Beitragsschuld verlangen, sobald mit der Baumaßnahme begonnen wird und sofern die öffentliche Anlage vor dem Grundstück innerhalb eines Jahres hergestellt ist. § 8 Abs. 2 gilt entsprechend.
- (2) Die Vorausleistungen werden durch Vorausleistungsbescheid festgesetzt. Die Vorausleistungen werden jeweils einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheides fällig.
- (3) Die Vorausleistungen werden beim Wechsel des Eigentums nicht erstattet, sondern später auf die Beitragsschuld angerechnet, auch wenn der Vorausleistende nicht Beitragspflichtiger wird.

**§10**  
**Ablösung**

Der Schmutzwasseranschlussbeitrag im Sinne dieser Satzung kann vor Entstehen der Beitragsschuld abgelöst werden. Der Betrag der Ablösung bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Die Ablösung erfolgt im Einzelfall durch eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Beitragspflichtigen. Ein Rechtsanspruch auf Abschluss einer Ablösevereinbarung besteht nicht.

**§ 11**  
**Veranlagung/Fälligkeit**

Der Schmutzwasseranschlussbeitrag wird durch Bescheid festgesetzt und ist einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

**Teil III Kostenersatz**

**§ 12**  
**Kostenersatz für Grundstücksanschlüsse**

Der Aufwand für die Herstellung, Veränderung, und Beseitigung eines zweiten oder jeden weiteren Grundstücksanschlusses ist der Stadt zu ersetzen (Kostenersatz).

**§ 13**  
**Ermittlung der Höhe und Entstehung des Ersatzanspruchs**

- (1) Der nach § 12 ersatzpflichtige Aufwand wird auf Grundlage der tatsächlich angefallenen Kosten ermittelt.
- (2) Der Kostenersatzanspruch entsteht mit der endgültigen Herstellung des Grundstücksanschlusses, im Übrigen mit der Beendigung der Maßnahme.
- (3) Der Kostenersatz wird durch Bekanntgabe eines Verwaltungsakts (Kostenersatzbescheid) festgesetzt.

**§ 14**  
**Ersatzpflichtige und Fälligkeit des Ersatzanspruchs**

- (1) Kostenersatzpflichtig ist, wer zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Kostenersatzbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte. Besteht für das Grundstück ein Nutzungsrecht, so tritt der Nutzer an die Stelle des Eigentümers. Nutzer sind die in § 9 SachenRBerG vom 21.09.1994 (BGBl. 1 Seite 2457) genannten natürlichen oder juristischen Personen des privaten und des öffentlichen Rechts. Die Kostenerstattungspflicht dieses Personenkreises entsteht nur, wenn zum Zeitpunkt des Erlasses des Kostenersatzbescheides das Wahlrecht über die Bestellung eines Erbbaurechts oder den Ankauf des Grundstücks gem. §§ 15 und 16 SachenRBerG bereits ausgeübt und gegen den Anspruch des Nutzers keine der nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz statthaften Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind; anderenfalls bleibt die Kostenersatzpflicht des Grundstückseigentümers unberührt.
- (2) Mehrere Kostenersatzpflichtige haften als Gesamtschuldner.
- (3) Der Erstattungsanspruch wird einen Monat nach Bekanntgabe des Kostenersatzbescheides fällig.

## **Teil IV Schlussvorschriften**

### **§15**

#### **Auskunftspflicht**

- (1) Die Beitrags- und Kostenersatzpflichtigen und ihre Vertreter haben der Stadt die Auskünfte zu erteilen, die für die Festsetzung und Erhebung der Beiträge und des Kostenersatzes erforderlich sind und zu dulden, dass Beauftragte der Stadt das Grundstück und ggf. das Gebäude betreten, um die Bemessungsgrundlagen festzustellen und zu überprüfen.
- (2) Die Stadt kann an Ort und Stelle ermitteln. Die nach Abs. 1 dieser Vorschrift zur Auskunft verpflichteten Personen haben dies zu ermöglichen und die Ermittlungen im erforderlichen Umfang zu unterstützen. Soweit sich die Stadt Dritter bedient, gilt das Vorstehende auch im Verhältnis zu diesen Dritten. Die Grundrechte der Verpflichteten sind zu beachten.

### **§16**

#### **Anzeigepflichten**

- (1) Jeder Wechsel der Rechtsverhältnisse am Grundstück ist der Stadt sowohl vom Veräußerer als auch vom Erwerber innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen.
- (2) Sind auf dem Grundstück bauliche Anlagen vorhanden, neue errichtet oder bestehende Nutzungen geändert, die die Berechnung der Abgaben beeinflussen, so hat der Abgabepflichtige dies unverzüglich der Stadt schriftlich anzuzeigen.

### **§17**

#### **Datenverarbeitung**

Zur Feststellung der sich aus dieser Satzung ergebenden Abgabepflichten sowie zur Festsetzung und Erhebung dieser Abgaben ist die Verarbeitung (§ 3 BbgDSG) der hierfür erforderlichen personen- und grundstücksbezogenen Daten gemäß §§ 12 ff. BbgDSG durch die Stadt zulässig.

### **§18**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 15 die erforderlichen Auskünfte, zu deren Erteilung er nach dieser Satzung verpflichtet ist, nicht oder nicht vollständig oder nicht wahrheitsgemäß erteilt bzw. den Zutritt verweigert.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 16 den Wechsel der Rechtsverhältnisse am Grundstück nicht oder nicht rechtzeitig anzeigt bzw. seiner Anzeigepflicht nach § 16 nicht nachkommt.
- (3) Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 und 2 können mit einer Geldbuße bis zu 1.000,00 € geahndet werden. Die Geldbuße soll den wirtschaftlichen Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit hat, übersteigen. Reicht der in Satz 1 vorgesehene Höchstbetrag hierzu nicht aus, kann er überschritten werden. Zuständige Behörde ist der Werkleiter.

### **§19**

#### **Zahlungsverzug/Säumniszuschläge**

- (1) Rückständige Abgaben werden nach den entsprechenden Verfahrensvorschriften des § 13 Abs.1 KAG und den einschlägigen Vorschriften der Abgabenordnung (AO) eingezogen.
- (2) Wird die mit dem Abgabenbescheid geltend gemachte Forderung nicht bis zum Ablauf des mit dem Leistungsgebot verbundenen Fälligkeitstermins erbracht, so sind gemäß § 12 Abs.1 Nr. 5b) KAG in Verbindung mit § 240 AO vom Abgabenschuldner Säumniszuschläge zu zahlen.
- (3) Der Säumniszuschlag beträgt für jeden angefangenen Monat der Säumnis 1 von Hundert des abgerundeten rückständigen Betrages; abzurunden ist auf den nächsten durch 50,00 € teilbaren Betrages.

## **§ 20**

### **Stundung und Erlass**

Stundung und Erlass von Abgabeforderungen aufgrund dieser Satzung richten sich nach § 12 c KAG.

## **§ 21**

### **Inkrafttreten**

Die 3. Änderungssatzung der Schmutzwasserbeitrags- und Kostenersatzsatzung tritt rückwirkend zum 01.01.2025 in Kraft.

Hohen Neuendorf, den 24.03.2025

gez.

Steffen Apelt  
Bürgermeister