

Beitragssatzung zur Wasserversorgungssatzung der Stadt Werneuchen

Auf der Grundlage der §§ 3 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], ber. [Nr. 38]), geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 8]), der §§ 1, 2, 8, 10 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 08], S. 174), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 31]), sowie des § 59 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Art. 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 14), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen in ihrer Sitzung am 27.11.2025 die folgende Satzung beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Allgemeines
§ 2	Begriffsbestimmungen
§ 3	Gegenstand der Beitragspflicht
§ 4	Beitragsmaßstab, Beitragssatz
§ 5	Beitragspflichtige
§ 6	Entstehen der Beitragspflicht
§ 7	Kostenersatz
§ 8	Festsetzung, Fälligkeit, Vorausleistung
§ 9	Auskunfts- und Duldungspflicht
§ 10	Anzeigespflicht
§ 11	Datenverarbeitung
§ 12	Zahlungsverzug
§ 13	Ordnungswidrigkeiten
§ 14	Inkrafttreten

§ 1 Allgemeines

- (1) Die Stadt Werneuchen, nachfolgend als Stadt bezeichnet, betreibt die Wasserversorgung nach Maßgabe ihrer Wasserversorgungssatzung als eine rechtlich selbständige öffentliche Einrichtung.
- (2) Die Stadt erhebt nach Maßgabe dieser Satzung Beiträge (Trinkwasserbeiträge) zur teilweisen Deckung des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Erneuerung und Verbesserung der öffentlichen Wasserversorgungsanlage und als Gegenleistung für die durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme gebotenen besonderen wirtschaftlichen Vorteile, soweit der Aufwand nicht nach § 8 Abs. 4 S. 7 BbKAG von der Allgemeinheit und anderweitig gedeckt ist.
- (3) Die Stadt erhebt nach Maßgabe dieser Satzung Kostenersatz für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung, Beseitigung und Unterhaltung von Grundstücksanschlüssen an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist – unabhängig von der Eintragung im Liegenschaftskataster und im Grundbuch und ohne Rücksicht auf die Grundstücksbezeichnung – jeder zusammenhängende Grundbesitz desselben Eigentümers, der selbstständig baulich oder gewerblich genutzt werden kann (wirtschaftlicher Grundstücksbegriff). Mehrere selbstständig nicht baulich oder gewerblich nutzbare Grundstücke gelten als ein Grundstück, wenn die Eigentümer identisch sind, die Grundstücke aneinandergrenzen und sie nur in ihrer Gesamtheit baulich oder gewerblich nutzbar sind.

Wird ein bereits an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossenes Grundstück durch Hinzunahme eines angrenzenden Grundstücks, für das ein Trinkwasserbeitrag noch nicht erhoben wurde, zu einer wirtschaftlichen Einheit verbunden, so wird der Trinkwasserbeitrag für das hinzukommende Grundstück nacherhoben.

- (2) Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, wird ein Vollgeschoss je angefangene 2,30 m Höhe des Bauwerks, bei industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerks gerechnet.

§ 3 Gegenstand der Beitragspflicht

- (1) Der Beitragspflicht unterliegen Grundstücke, die an die betriebsfertig hergestellte öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden können oder angeschlossen sind und für die
 - a) eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden können, oder
 - b) eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, wenn sie aber nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen oder nach der geordneten baulichen Entwicklung in der Gemeinde zur Bebauung oder gewerblichen Nutzung anstehen oder bereits eine bauliche oder gewerbliche Nutzung besteht.
- (2) Wird ein Grundstück an die öffentliche Wasserversorgungsanlage tatsächlich angeschlossen, so unterliegt es der Beitragspflicht auch dann, wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt sind.

§ 4 Beitragsmaßstab, Beitragssatz

- (1) Der Beitrag wird nach einem nutzungsbezogenen Flächenmaßstab berechnet. Er ist abhängig von der Größe und der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks. Dazu ist die nach Abs. 2 ermittelte anrechenbare Grundstücksfläche mit dem Nutzungsfaktor nach Abs. 3 und dem Beitragssatz nach Abs. 9 zu vervielfachen.
- (2) Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt:
 - a) bei Grundstücken, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- (vBP) liegen, die vom Bebauungsplan, VEP oder vBP erfasst wird und für die im Bebauungsplan, im VEP oder vBP eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist,
- b) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan, VEP oder vBP besteht, die aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen (Innenbereich, § 34 BauGB), die gesamte Fläche des Grundstücks,
 - c) bei Grundstücken, die über die sich nach den Buchstaben a) und b) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt oder bebaubar oder gewerblich nutzbar sind oder insgesamt im Außenbereich (§ 35 BauGB) belegen sind
 - aa) und die mit einer Grundstücksseite an das Versorgungsleitungsgrundstück (Grundstück, in dem die öffentliche Versorgungsleitung verläuft) angrenzen, die Grundstücksfläche zwischen der dem Versorgungsleitungsgrundstück zugewandten Grundstücksseite und einer dazu verlaufenden Parallelen, die in einer Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht,
 - bb) und die nicht mit einer Grundstücksseite an ein Versorgungsleitungsgrundstück angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden öffentlichen oder privaten Weg mit diesem verbunden sind, die Fläche zwischen der zu dem Versorgungsleitungsgrundstück liegenden Grundstücksseite und einer dazu verlaufenden Parallelen, die in einer Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht, wobei der das Grundstück verbindende Weg bei der Berechnung unberücksichtigt bleibt,
 - d) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan, VEP oder vBP eine sonstige Nutzung ohne oder mit nur untergeordneter Bebauung festgesetzt ist (z. B. Campingplätze und Sportplätze, nicht aber Friedhöfe) oder die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) tatsächlich so genutzt werden, 50 % der nach den Buchstaben a) bis c) ermittelten Grundstücksfläche,
 - e) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan, VEP oder vBP die Nutzung als Friedhof festgesetzt ist oder die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) tatsächlich so genutzt werden, die Grundfläche der an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossenen Baulichkeiten geteilt durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2, höchstens jedoch die Fläche des Buchgrundstücks. Die so ermittelte Fläche ist diesen Baulichkeiten dergestalt zugeordnet, dass ihre Grenzen jeweils im gleichen Abstand von den Außenwänden der Baulichkeiten verlaufen. Bei Überschreiten der Grundstücksgrenzen durch diese Zuordnung bzw. bei Überschneidungen der zuzuordnenden Flächen erfolgt eine gleichmäßige Flächenergänzung auf dem Grundstück,
 - f) bei Grundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB), für die durch eine rechtsverbindliche Fachplanung (Planfeststellung, bergrechtlicher Betriebsplan oder ähnlicher Verwaltungsakt) eine der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbare Nutzung zugelassen ist, die Grundstücksfläche, auf die sich die rechtsverbindliche Fachplanung bezieht.
- (3) Die nach Abs. 2 ermittelte anrechenbare Grundstücksfläche wird mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt wird. Dieser beträgt bei einer zulässigen Bebauung mit einem Vollgeschoss 1,0 und für jedes weitere Vollgeschoss zusätzlich 0,25.
- (4) Für Grundstücke im Bereich eines Bebauungsplanes, VEP oder vBP ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan, VEP oder vBP festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die nach dem Bebauungsplan, VEP oder vBP höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.
- b) Ist im Bebauungsplan, VEP oder vBP statt der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,3 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) als Zahl der Vollgeschosse. Bruchzahlen werden auf die nächste ganze Zahl abgerundet.
- c) Weist der Bebauungsplan, VEP oder vBP statt der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine Baumassenzahl aus, gilt als Zahl der Vollgeschosse in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO die Baumassenzahl geteilt durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die Baumassenzahl geteilt durch 2,3. Bruchzahlen werden auf die nächste ganze Zahl abgerundet.
- d) Setzt der Bebauungsplan, VEP oder vBP sowohl eine Baumassenzahl als auch eine höchstzulässige Gebäudehöhe fest, so ist die höchstzulässige Gebäudehöhe für die Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse maßgeblich.

Ist tatsächlich eine höhere als die nach den Buchstaben a) bis c) ermittelte Zahl der Vollgeschosse vorhanden oder genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen.

- (5) Bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan, VEP oder vBP weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl festsetzt oder die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen, gilt
 - a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 2; für den Fall, dass die tatsächliche Geschosshöhe hinter der zulässigen Geschosshöhe zurückbleibt, ist die zulässige Geschosshöhe zugrunde zu legen; die zulässige Geschosshöhe ermittelt sich nach der Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse,
 - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 2.

Lässt sich die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse nach der Eigenart der näheren Umgebung nicht bestimmen, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Vollgeschosshöhe, die nach Bauplanungsrecht auf dem jeweiligen Grundstück zulässig wäre.

- (6) Bei bebauten Grundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB) richtet sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 2.
- (7) Für Grundstücke, die bebaubar sind oder gewerblich bzw. in sonstiger vergleichbarer Weise genutzt werden dürfen, ohne dass eine Bebauung mit einem Vollgeschoss zulässig oder tatsächlich vorhanden ist, gilt ein Nutzungsfaktor von 1,0. Bei tatsächlich bebauten oder gewerblich bzw. vergleichbar in sonstiger Weise genutzten Grundstücken im Außenbereich, bei denen keine Bebauung mit mindestens einem Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 2 vorhanden ist, gilt ein Nutzungsfaktor von 1,0. Ein Nutzungsfaktor von 1,0 gilt auch, wenn in Anwendung der Bestimmungen in Abs. 4 Buchstabe b) oder c) infolge der Abrundung auf ganze Zahlen der errechnete Nutzungsfaktor 0 beträgt.
- (8) Sind auf einem Grundstück bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Geschosshöhe vorhanden oder zulässig, ist die höchste Zahl an vorhandenen Vollgeschossen maßgebend.

- (9) Der Beitragssatz beträgt 1,02 Euro je m² der Veranlagungsfläche.

§ 5 Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist, wer zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte.
- (2) Besteht für das Grundstück ein Nutzungsrecht, so tritt der Nutzer an die Stelle des Eigentümers. Nutzer sind die in § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom 21. September 1994 (GVBl I S. 2457) genannten natürlichen oder juristischen Personen des privaten und des öffentlichen Rechts. Die Beitragspflicht dieses Personenkreises entsteht nur, wenn zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Beitrages das Wahlrecht über die Bestellung eines Erbbaurechtes oder den Ankauf des Grundstücks gemäß §§ 15 und 16 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bereits ausgeübt und gegen den Anspruch des Nutzers keine der nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz statthaften Einreden und Einwendungen geltend gemacht worden sind, andernfalls bleibt die Beitragspflicht des Grundstückseigentümers unberührt.
- (3) Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner.
- (4) Bei Rechtsnachfolge gehen alle Verpflichtungen des bisherigen Beitragspflichtigen auf den Rechtsnachfolger über. Die persönliche Haftung des Rechtsvorgängers bleibt hiervon unberührt. Die Rechtsnachfolge ist der Stadt sowohl vom bisherigen Beitragspflichtigen als auch vom Rechtsnachfolger innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Wird **der** Wechsel nicht rechtzeitig angezeigt, haftet neben dem Rechtsnachfolger auch der bisherige Rechtsinhaber für die Beitragsschuld.

§ 6 Entstehen der Beitragspflicht

- (1) Die Beitragspflicht entsteht mit der betriebsfertigen Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungsanlage vor dem Grundstück.
- (2) Im Falle des § 3 Absatz 2 entsteht die Beitragspflicht mit dem tatsächlichen Anschluss der auf dem Grundstück vorhandenen Baulichkeit oder der gewerblichen Nutzung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

§ 7 Kostenersatz

- (1) Die Aufwendungen für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung, Beseitigung und Unterhaltung von Grundstücksanschlüssen an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sind der Stadt nach dem tatsächlichen Aufwand zu ersetzen. Zum Kostenersatz nach Satz 1 wird ein Gemeinkostenzuschlag in Höhe von 15 Prozent erhoben.
- (2) Der Kostenersatzanspruch entsteht mit der endgültigen Herstellung des Grundstücksanschlusses, im Übrigen mit der Beendigung der Maßnahme. Die Maßnahme ist beendet, wenn der jeweilige Grundstücksanschluss betriebsfertig hergestellt, erneuert, verändert oder beseitigt ist. Die Maßnahme zur Unterhaltung ist beendet, wenn der Vorgang zur Unterhaltung technisch normgerecht abgeschlossen wurde.
- (3) Für die Bestimmung des Kostenersatzpflichtigen gilt § 5 entsprechend.

§ 8 Festsetzung, Fälligkeit, Vorausleistung

- (1) Der Trinkwasserbeitrag und der Kostenersatz werden jeweils durch Bescheid festgesetzt und sind einen Monat nach der Bekanntgabe dieses Bescheides fällig. Das gleiche gilt für einen Vorausleistungsbescheid.
- (2) Auf die künftige Abgabenschuld nach § 1 Abs. 2 und 3 können Vorausleistungen bis zu deren voraussichtlich endgültiger Höhe verlangt werden, sobald mit der Maßnahme begonnen wurde. Vorausleistungen werden von der Stadt nicht verzinst. Die Vorausleistung wird mit der endgültigen Abgabenschuld verrechnet, auch wenn der Vorausleistende nicht beitrags- oder kostenersatzpflichtig ist.

§ 9 Auskunfts- und Duldungspflicht

- (1) Die Beitrags- und Kostenersatzpflichtigen sowie ihre Vertreter oder Bevollmächtigten haben der Stadt oder deren Beauftragten jede Auskunft zu erteilen, die für die Festsetzung und Erhebung der Beiträge oder des Kostenersatzes erforderlich ist, und die zum Nachweis erforderlichen Unterlagen zur Einsichtnahme zu überlassen.
- (2) Die Stadt kann an Ort und Stelle ermitteln. Die nach Absatz 1 zur Auskunft verpflichteten Personen haben dies zu ermöglichen und im erforderlichen Umfang zu unterstützen. Der Beitragspflichtige hat zu dulden, dass Beauftragte der Stadt das Grundstück betreten oder befahren, um Prüfungen und Feststellungen vorzunehmen.

§ 10 Anzeigepflicht

- (1) Jeder Wechsel der Rechtsverhältnisse am Grundstück, auch ohne Eintragung im Grundbuch, ist der Stadt sowohl vom bisherigen Pflichtigen als auch vom Rechtsnachfolger unter Vorlage der den Wechsel dokumentierenden Unterlagen innerhalb eines Monats nach dem Wechsel schriftlich anzuzeigen. Kommt der bisherige Pflichtige dieser Anzeigepflicht nicht, nicht richtig oder nicht fristgerecht nach, haftet er gesamtschuldnerisch neben dem Rechtsnachfolger für die Ansprüche der Stadt nach dieser Satzung, die in dem Zeitraum vom Eintritt der Rechtsnachfolge bis zum Eingang der Wechselmitteilung entstehen.
- (2) Sind auf dem Grundstück Anlagen oder gewerbliche Einrichtungen vorhanden, die die Berechnung der Beiträge oder des Kostenersatzes beeinflussen, so hat der Beitrags- bzw. Kostenersatzpflichtige dies unverzüglich der Stadt schriftlich anzuzeigen. Dieselbe Verpflichtung besteht für ihn, wenn solche Anlagen neu geschaffen, geändert oder beseitigt werden.

§ 11 Datenverarbeitung

Soweit der Stadt in Vollzug dieser Satzung personen- oder grundstücksbezogene Daten mitzuteilen sind oder die Stadt solche Daten im Rahmen ihrer Aufgabe der Wasserversorgung erhebt, ist sie zur Verarbeitung dieser Daten berechtigt.

§ 12 Zahlungsverzug

Rückständige Abgaben werden im Verwaltungszwangsverfahren eingezogen. Das Verwaltungsvollstreckungsgesetz des Landes Brandenburg in der jeweils aktuellen Fassung findet

Anwendung. Abgabenrechtliche Nebenforderungen (wie Säumniszuschläge, Aussetzungs- und Stundungszinsen) werden nach Maßgabe der Abgabenordnung (AO) erhoben.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 3 Abs. 2 BbgKVerf handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen
 - a) § 9 Abs. 1 eine Auskunft, die für die Festsetzung und Erhebung der Beiträge oder des Kostenersatzes erforderlich ist, nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt,
 - b) § 9 Abs. 1 die zum Nachweis erforderlichen Unterlagen nicht, nicht richtig oder nicht vollständig zur Einsichtnahme überlässt,
 - c) § 9 Abs. 2 Satz 2 Ermittlungen der Stadt an Ort und Stelle nicht ermöglicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang unterstützt,
 - d) § 9 Abs. 2 Satz 3 nicht duldet, dass Beauftragte der Stadt das Grundstück betreten oder befahren, um Prüfungen und Feststellungen vorzunehmen,
 - e) § 10 Abs. 1 oder § 5 Abs. 4 Satz 3 den Wechsel der Rechtsverhältnisse am Grundstück der Stadt nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht rechtzeitig oder nicht schriftlich anzeigt,
 - f) § 10 Abs. 2 Satz 1 der Stadt nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht rechtzeitig oder nicht schriftlich anzeigt, dass auf dem Grundstück Anlagen oder gewerbliche Einrichtungen vorhanden sind, die die Berechnung der Beiträge oder des Kostenersatzes beeinflussen können,
 - g) § 10 Abs. 2 Satz 2 die Schaffung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen, die die Berechnung der Beiträge oder des Kostenersatzes beeinflussen können, nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht rechtzeitig oder nicht schriftlich anzeigt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 Euro geahndet werden. Die Geldbuße soll den wirtschaftlichen Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen. Reicht der in Satz 1 genannte Betrag hierzu nicht aus, so kann er überschritten werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der jeweils geltenden Fassung findet Anwendung. Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Bürgermeister/die Bürgermeisterin der Stadt

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Werneuchen, den 27.11.2025

Astrid Hildebrand
Bürgermeisterin