

## **Wasserbeitrags- und -gebührensatzung (WBGS)**

Auf Grundlage der §§ 5, 19, 20, 51 und 93 der Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. 03. 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291) und der §§ 1 bis 5a, 6a, 9 bis 12 des Hessischen Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG) vom 24.03.2013 (GVBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 247) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach in ihrer Sitzung am 07.12.2020 den 1. Nachtrag und am 16.12.2024 den 2. Nachtrag zur Wasserbeitrags- und -gebührensatzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Allgemeines**

Zur Deckung des Aufwandes für die öffentliche Wasserversorgungsanlage werden nach näherer Regelung in dieser Wasserbeitrags- und -gebührensatzung Wasserbeiträge, laufende Benutzungsgebühren, Grundgebühr und Grundstücksanschlusskosten erhoben.

### **Teil I**

#### **§ 2 Wasserbeitrag**

(1) Die Stadt erhebt zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung und Erneuerung der Wasserversorgungsanlagen Beiträge, die nach der Veranlagungsfläche bemessen werden. Die Veranlagungsfläche ergibt sich durch Vervielfachen der Grundstücksfläche (§ 3) mit dem Nutzungsfaktor (§§ 4 bis 7).

(2) Der Beitrag beträgt

a) für das Verschaffen einer erstmaligen Anschlussmöglichkeit (Schaffensbeitrag) an die Wasserversorgungsanlagen 5,17 €/m<sup>2</sup> Veranlagungsfläche

b) für die .... *(Beitragssätze für Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen - Ergänzungsbeitrag - werden gesondert kalkuliert und festgesetzt, sobald entsprechende beitragsfähige Maßnahmen zur Verwirklichung anstehen.)*

#### **§ 3 Grundstücksfläche**

(1) Als Grundstücksfläche im Sinne von § 2 Abs. 1 gilt bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans grundsätzlich die Fläche des Grundbuchgrundstücks; für außerhalb des Bebauungsplanbereichs liegende Grundstücksteile gelten die nachfolgenden Vorschriften in Abs. 2 und 3 entsprechend.

(2) Wenn ein Bebauungsplan nicht besteht, gilt

a) bei Grundstücken im Innenbereich grundsätzlich die Fläche des Grundbuchgrundstücks,

b) bei Grundstücken im Innenbereich, die in den Außenbereich hineinragen, regelmäßig die Fläche zwischen der Erschließungsanlage im Innenbereich und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand von 50 m dazu verläuft. Überschreitet die bauliche oder gewerbliche Nutzung des Grundstücks die in Satz 1 bestimmte Tiefe, ist zusätzlich die übergreifende Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht, dem Innenbereich zuzurechnen. Dies gilt auch dann, wenn die Bebauung, gewerbliche oder sonstige Nutzung erst bei oder hinter der Begrenzung von 50 m beginnt.

(3) Bei Grundstücken im Außenbereich gilt die bebaute oder gewerblich genutzte/ aufgrund einer Baugenehmigung bebaubare oder gewerblich nutzbare Fläche einschließlich einer Umgriffsfläche in einer Tiefe von 5 m - vom jeweils äußeren Rand der baulichen oder gewerblichen Nutzung/ Nutzbarkeit gemessen. Gänzlich unbebaute oder gewerblich nicht genutzte Grundstücke, die tatsächlich an die öffentliche Einrichtung angeschlossen sind, werden mit der angeschlossenen, bevorteilten Grundstücksfläche berücksichtigt.

#### **§ 4 Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten**

(1) Der Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten bestimmt sich nach der Zahl der im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschosse. Hat ein neuer Bebauungsplan den Verfahrensstand des § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erreicht, ist dieser maßgebend. Werden die Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten, ist die genehmigte oder vorhandene Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe (Traufhöhe) oder Baumassenzahl zugrunde zu legen. Der Nutzungsfaktor beträgt:

- a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit 1,00,
- b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,25,
- c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,50,
- d) bei viergeschossiger Bebaubarkeit 1,75.

Bei jedem weiteren Vollgeschoss erhöht sich der Nutzungsfaktor um 0,25.

(2) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchst zulässige Höhe geteilt durch 2,2, wobei Bruchzahlen kaufmännisch auf- oder abgerundet werden. In Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. v. § 11 BauNVO erfolgt die Teilung in Abweichung zu Satz 1 durch 3,5.

(3) Ist weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Gebäudehöhe (Traufhöhe), sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt, ist sie durch 3,5 zu teilen, wobei Bruchzahlen kaufmännisch auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden. Das Ergebnis gilt als Zahl der Vollgeschosse.

(4) Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan

a) Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse oder anderer Werte, anhand derer die Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 2 und 3 festgestellt werden könnte, vorsieht, gilt 1,25,

b) nur gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festsetzt oder bei denen die zulässige Bebauung im Verhältnis zu dieser Nutzung untergeordnete Bedeutung hat, gilt 1,0,

c) nur Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze sowie sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gestattet, gilt für die bebaubaren Teile dieser Grundstücke 1,0, für die Restfläche 0,2,

d) nur Garagen oder Stellplätze zulässt, gilt 0,5,

e) landwirtschaftliche Nutzung festsetzt, gilt 0,1,

f) Dauerkleingärten festsetzt, gilt 0,5,

g) Kirchengebäude oder ähnliche Gebäude mit religiöser Zweckbestimmung festsetzt, gilt 1,25 als Nutzungsfaktor.

(5) Sind für ein Grundstück unterschiedliche Vollgeschosshöhen, Gebäudehöhen (Traufhöhen) oder Baumassenzahlen festgesetzt, ist der Nutzungsfaktor nach dem höchsten festgesetzten Wert für die gesamte Grundstücksfläche im beplanten Gebiet zu ermitteln.

(6) Enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen über die Anzahl der Vollgeschosse oder der Gebäudehöhe (Traufhöhe) oder der Baumassenzahlen, anhand derer sich der Nutzungsfaktor ermitteln lässt, gelten die Vorschriften für den unbeplanten Innenbereich nach § 6 entsprechend.

### **§ 5 Nutzungsfaktor bei Bestehen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB**

Enthält eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB, gelten die Regelungen des § 4 für die Ermittlung des Nutzungsfaktors entsprechend; ansonsten sind die Vorschriften des § 6 anzuwenden.

### **§ 6 Nutzungsfaktor im unbeplanten Innenbereich**

(1) Im unbeplanten Innenbereich wird zur Bestimmung des Nutzungsfaktors auf die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse abgestellt. Sind Grundstücke unbebaut, wird auf die Höchstzahl der in ihrer unmittelbaren Umgebung vorhandenen Vollgeschosse abgestellt.

(2) Ist im Bauwerk kein Vollgeschoss vorhanden, gilt als Zahl der Vollgeschosse die tatsächliche Gebäudehöhe (Traufhöhe), geteilt durch 3,5, für insgesamt gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke; durch 2,2 für alle in anderer Weise baulich genutzte Grundstücke. Bruchzahlen werden hierbei kaufmännisch auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.

(3) Die in § 4 Abs. 1 festgesetzten Nutzungsfaktoren je Vollgeschoss gelten entsprechend.

(4) Bei Grundstücken, die

a) als Gemeinbedarfsflächen unbebaut oder im Verhältnis zu ihrer Größe untergeordnet bebaut sind (z. B. Festplatz u. Ä.), gilt 0,5,

b) nur gewerblich ohne Bebauung oder mit einer im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung untergeordneten Bebauung genutzt werden dürfen, gilt 1,0,

c) nur Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze sowie sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gilt für die bebauten Teile dieser Grundstücke 1,0, für die Restfläche 0,2,

d) wegen ihrer Größe nur mit Garagen bebaut, als Stellplatz oder in ähnlicher Weise genutzt werden können, gilt 0,5,

e) mit Kirchengebäuden oder ähnlichen Gebäuden mit religiöser Zweckbestimmung bebaut sind, gilt 1,25 als Nutzungsfaktor.

### **§ 7 Nutzungsfaktor in Sonderfällen**

(1) Bei gänzlich unbebauten - aber dennoch angeschlossenen - Außenbereichsgrundstücken gilt als Nutzungsfaktor 0,5 (bezogen auf die gemäß § 3 Abs. 3 ermittelte Grundstücksfläche

(2) Bei bebauten Außenbereichsgrundstücken bestimmt sich der Nutzungsfaktor (bezogen auf die gemäß § 3 Abs. 3 ermittelte bebaute Fläche) nach den Regelungen des § 6 Abs. 1 bis 3.

(3) Geht ein Grundstück vom Innenbereich in den Außenbereich über, so gelten die Nutzungsfaktoren der §§ 4 bis 6 für das Teilgrundstück im Innenbereich jeweils entsprechend.

## **§ 8 Gegenstand der Beitragspflicht**

Der Beitragspflicht unterliegen die an die Wasserversorgungsanlagen angeschlossenen Grundstücke; die anschließbaren, wenn sie bebaut sind bzw. gewerblich genutzt werden oder baulich, gewerblich oder in wasserbeitragsrechtlich relevanter Weise genutzt werden dürfen.

## **§ 9 Entstehen der Beitragspflicht**

(1) Wird ein Beitrag für das Verschaffen der erstmaligen Anschlussmöglichkeit erhoben, so entsteht die Beitragspflicht, sobald das Grundstück an die Einrichtung angeschlossen werden kann.

(2) Im Übrigen entsteht die Beitragspflicht mit der Fertigstellung der beitragsfähigen Erneuerungs-/Erweiterungsmaßnahme. Im Falle einer Teilmaßnahme entsteht die Beitragspflicht mit der Fertigstellung des Teils.

## **§ 10 Ablösung des Wasserbeitrags**

Vor Entstehen der Beitragspflicht kann der Beitrag abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlichen Beitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 11 Beitragspflichtige, öffentliche Last**

(1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Wenn das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, ist anstelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte beitragspflichtig.

(2) Bei Wohnungs- oder Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

(3) Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner.

(4) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück bzw. - bei Bestehen eines solchen - auf dem Erbbaurecht bzw. bei Bestehen eines Wohnungs- und Teileigentums auf diesem.

## **§ 12 Vorausleistungen**

(1) Die Stadt kann unabhängig vom Baufortschritt und von der Absehbarkeit der Fertigstellung Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrags ab Beginn der Maßnahme verlangen.

(2) Die Vorausleistung ist auf die endgültige Beitragsschuld anzurechnen, auch wenn die oder der Vorausleistende nicht endgültig beitragspflichtig ist. Dies gilt auch, wenn eine überschüssige Vorausleistung zu erstatten ist.

## **§ 13 Fälligkeit**

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids fällig.

## Teil II

### **§ 14 Laufende Benutzungsgebühren**

(1) Die laufende Benutzungsgebühr wird nach der Menge des Frischwassers berechnet, das der öffentlichen Wasserversorgungsanlage vom angeschlossenen Grundstück abgenommen wird. Der Wasserverbrauch auf dem Grundstück wird durch Wasserzähler gemessen.

Die laufende Wasserbenutzungsgebühr ist nach Jahresverbrauchsmenge gestaffelt und beträgt je Kubikmeter Frischwasser

bei einem Jahresverbrauch	ohne gesetzliche Umsatzsteuer (netto)	einschließlich derzeitiger gesetzlicher Umsatzsteuer (brutto)
bis einschließlich 1.800 cbm	2,88 €	3,08 €
Über 1.800 cbm	3,95 €	4,23 €

Im Übrigen gelten §§ 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 2 der Allgemeinen Wasserversorgungssatzung. Beträgt der Erhebungszeitraum weniger als 12 Monate, wird zur Feststellung der anzuwendenden Staffel die ermittelte Verbrauchsmenge auf ein volles Jahr umgerechnet. Bei Mietwohngrundstücken wird auf Antrag zur Ermittlung der anzuwendenden Staffel die Verbrauchsmenge durch die Anzahl der Haushalte geteilt.

(2) Der Wasserverbrauch für vorübergehende Zwecke (z. B. Bauwasser, Wasser für Festveranstaltungen) wird, soweit er nicht durch Wasserzähler messbar ist, durch die Stadt nach Erfahrungswerten geschätzt und im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Wasserabnehmer vor Beginn der Abnahme bindend festgesetzt.

### **§ 15 Entstehen der Gebührenpflicht**

- (1) Die Gebührenpflicht entsteht mit dem Benutzen des betriebsfertigen Anschlusses des Grundstücks an die öffentliche Wasserversorgungsanlage, in den Fällen des § 14 Abs. 2 mit der betriebsfertigen Herstellung der Einrichtung zur Wasserentnahme.
- (2) In den Fällen des unerlaubten Wasserverbrauchs entsteht die Gebührenpflicht mit dem Beginn dieser unerlaubten Entnahme.

### **§ 16 Gebührenpflichtige**

- (1) Gebührenpflichtig ist, wer im Erhebungszeitraum Grundstückseigentümer ist, im Falle des § 14 Abs. 2 daneben auch noch der Wasserabnehmer. Der Erbbauberechtigte ist anstelle des Grundstückseigentümers Gebührenpflichtiger.
- (2) Beim Wechsel des Grundstückseigentümers oder Erbbauberechtigten geht die Gebührenpflicht auf den neuen Rechtsträger mit dem nachfolgenden Monatsersten über, falls nicht schon beim Wechsel ein Ablesen der Wasserzähler durch die Stadt auf Antrag des Grundstückseigentümers durchgeführt worden ist. Melden der bisherige oder der neue Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigte die Rechtsänderung nicht vorschriftsmäßig (§2 Abs.3 der Allgemeinen Wasserversorgungssatzung) an, so haften beide gesamtschuldnerisch für die Gebühren für die Zeit ab Rechtsübergang bis zum Ende des Kalendermonats, in dem die Stadt von der Rechtsübertragung Kenntnis erhält.
- (3) Mehrere Gebührenpflichtige haften als Gesamtschuldner.

## § 17 Fälligkeit der Benutzungsgebühr

- (1) Die laufende Wasserbenutzungsgebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig; bei Vorausleistungsbescheiden gilt Entsprechendes. Ist im Gebührenbescheid ein anderer Zeitpunkt für die Fälligkeit angegeben, so gilt dieser. Die Gebühren können zusammen mit anderen Abgaben angefordert werden.
- (2) Die Stadt verlangt grundsätzlich die laufenden Wasserbenutzungsgebühren monatlich/vierteljährlich/halbjährlich/ganzjährig; ein Rechtsanspruch der Wasserabnehmer auf Ablesen und Abrechnen an bestimmten Kalender- und Wochentagen besteht nicht.
- (3) Die Stadt kann monatlich/vierteljährlich/halbjährlich Abschlagszahlungen anfordern, um am Ende des Rechnungsjahres eine Jahresabrechnung durchzuführen.

### Teil III

## § 18 Grundgebühr

- (1) Für das Vorhalten des Wassers und des Wasserzählers wird eine Grundgebühr erhoben.
- (2) Die Grundgebühr beträgt je Wasserzähler und je angefangenen Kalendermonat bei Wasserzählern mit einer Verbrauchsleistung

	ohne gesetzliche Umsatzsteuer (netto)	einschließlich derzeitiger gesetzlicher Umsatzsteuer (brutto)
Q3= 4/Qn 2,5	7,50 €	8,03 €
Q3=10/Qn 6,0	18,00 €	19,26 €
über Q3=10/Qn 6,0	180,00 €	192,60 €

- (3) Für das Entstehen der Gebührenpflicht gilt § 15 entsprechend.
- (4) Für den Kreis der Zahlungspflichtigen gelten die Bestimmungen des § 16 entsprechend.
- (5) Für die Fälligkeit gilt § 17 entsprechend.

## § 19 Grundstücksanschlusskosten

- (1) Der Aufwand für die Herstellung, Änderung, Erneuerung, Unterhaltung, Reparatur oder Beseitigung (Stilllegung) der Wasseranschlussleitung ist der Stadt zu erstatten.
- (2) Wünscht der Grundstückseigentümer neben der einen Anschlussleitung zusätzlich Anschlussleitungen, so trägt er sämtliche dadurch entstehenden Aufwendungen der Stadt für Herstellung, Erneuerung, Veränderung, Unterhaltung, Reparatur, Reinigung und Beseitigung dieser zusätzlichen Anschlussleitungen.
- (3) Berechnet werden die der Stadt im einzelnen Falle jeweils entstandenen tatsächlichen Aufwendungen.
- (4) Der Erstattungsanspruch entsteht für die Herstellungskosten mit der betriebsfertigen Herstellung der Anschlussleitung, für die anderen nach den vorstehenden Regelungen erstattungspflichtigen Tatbestände mit der Beendigung der jeweiligen Maßnahmen.
- (5) Die Stadt ist berechtigt, vor Ausführung der Arbeiten eine Vorausleistung in Höhe des gegebenenfalls zu schätzenden voraussichtlichen Kostenbetrages zu verlangen. Bis zur Zahlung dieses Betrages kann die Durchführung der Arbeiten, insbesondere auch der Anschluss des Grundstücks selbst, verweigert werden.
- (6) Erstattungspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Zustellung des Bescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist anstelle des Grundstückseigentümers der im Zeitpunkt der Zustellung des

Bescheides Erbbauberechtigte erstattungspflichtig. Mehrere Pflichtige haften als Gesamtschuldner.

- (7) Der Erstattungsanspruch wird einen Monat nach Zustellung des Bescheides fällig; er ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück oder Erbbaurecht

### **§ 20 Umsatzsteuer**

Soweit die Beiträge, Gebühren und Anschlusskosten der Umsatzsteuer unterliegen, wird diese in Höhe der geltenden Steuersätze zusätzlich erhoben.

### **§ 21 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Bad Schwalbach, den 17.12.2024

**D E R M A G I S T R A T**  
der Stadt Bad Schwalbach

Gez.  
Markus Oberndörfer  
Bürgermeister  
Kurdirektor

1. Nachtrag veröffentlicht im Wiesbadener Kurier, Untertaunus, am 16.12.2020
2. Nachtrag veröffentlicht im Wiesbadener Kurier, Untertaunus, am 19.12.2024