

# Beratung und Fachdienste für bayerische Gemeinden und Zweckverbände

Herzlich  
willkommen



 **Bitterwolf**

Beratung und Fachdienste für  
Wasser- und Abwasserabgaben

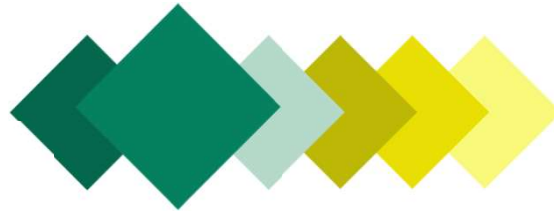
An der Gredl 3  
91171 Greding  
Tel: 08463/1884  
Fax: 08463/6029410

Mail: [info@kommunalberatung-bitterwolf.com](mailto:info@kommunalberatung-bitterwolf.com)  
[www.kommunalberatung-bitterwolf.com](http://www.kommunalberatung-bitterwolf.com)



## Grund der Flächenerfassungen

1. Aktualisierung der Flächen. Aktuelle Bestandsermittlung aufgrund von nachträglichen Veränderungen (z.B. Dachgeschoßausbau, Anbau Wintergarten o.ä.)
2. Baupläne meist nicht aktuell.
3. Aktuelle Flächen notwendig für die Kalkulation von Herstellungsbeiträgen (erstmaliger Anschluss >> Neubauten) → Rechtssicherheit
4. Aktuelle Flächen notwendig für die Kalkulation von Verbesserungsbeiträgen (bei konkreten Baumaßnahmen) → Rechtssicherheit
5. Mögliche Refinanzierung (über Bescheid) von Investitionsmaßnahmen über Beiträge für die Kläranlage für die Wasserversorgung



Ermittlung von Wasser- u. Abwasserabgaben

## Rechtliche Basis und Sicherheit:

Art. 5 Bayerisches  
**K**ommunal **A**bgaben **G**esetz



Bestehende Satzung der Kommune bzw. des Zweckverbandes

§ 5

### **Beitragsmaßstab der Beitrags- und Gebührensatzung Wasser bzw. Abwasser**

(1) Der Beitrag wird nach der Grundstücksfläche und der Geschossfläche der vorhandenen Gebäude berechnet. Die beitragspflichtige Grundstücksfläche wird bei Grundstücken von mindestens 2.500 m<sup>2</sup> Fläche (übergroße Grundstücke) in unbeplanten Gebieten

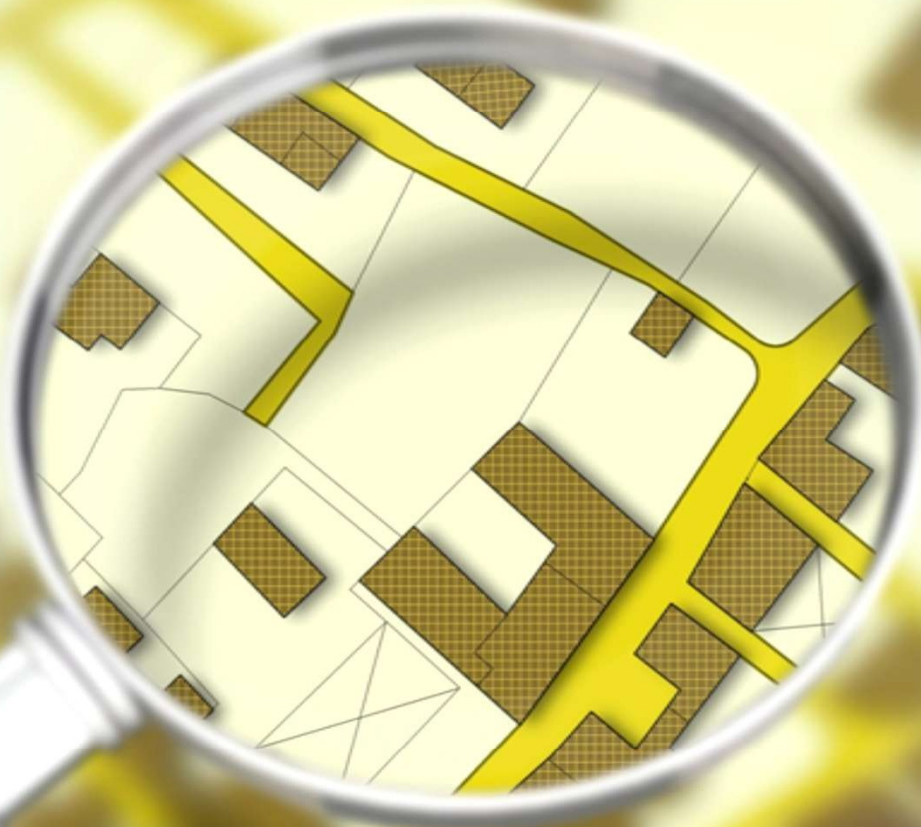
– bei bebauten Grundstücken auf das 3,25-fache der beitragspflichtigen Geschossfläche, mindestens jedoch 2.500 m<sup>2</sup>,

– bei unbebauten Grundstücken auf 2.500 m<sup>2</sup> begrenzt.

(2) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen. Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind. Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Schmutzwasserableitung bzw. Wasserversorgung auslösen oder die nicht angeschlossen werden dürfen, werden nicht herangezogen; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich an die Schmutzwasserableitung angeschlossen sind bzw. einen Wasseranschluss haben. Balkone, Loggien und Terrassen bleiben außer Ansatz, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen.



# Ermittlung von Wasser- und Abwasserabgaben

- 
- ◆ Wir informieren und beraten die Bürger
  - ◆ Wir vermessen vor Ort  
Dauer ca. 10-15 Minuten
  - ◆ Wir sind unabhängig und sachkompetent
  - ◆ Ohne Eigentümer Aufmaß nur von außen



## Flächenermittlung

Mitarbeiterausweise

Bestätigungs-  
schreiben

Termine möglich

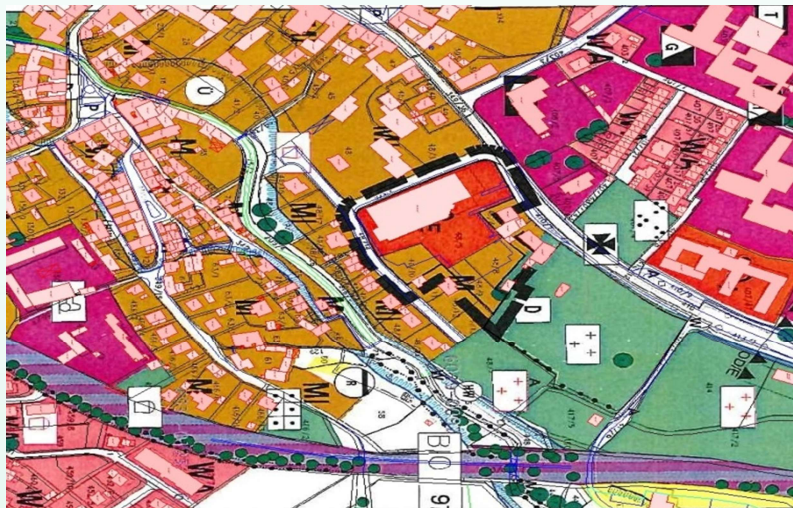
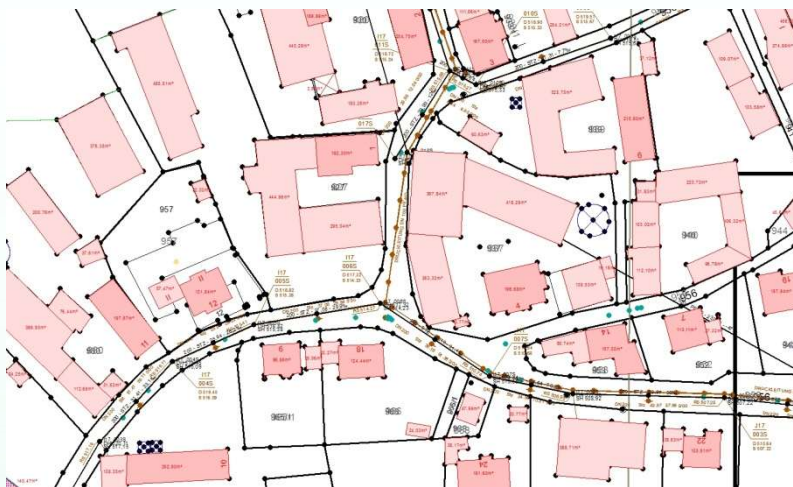


 **Bitterwolf**

Beratung und Fachdienste für  
Wasser- und Abwasserabgaben

# Grundlagen

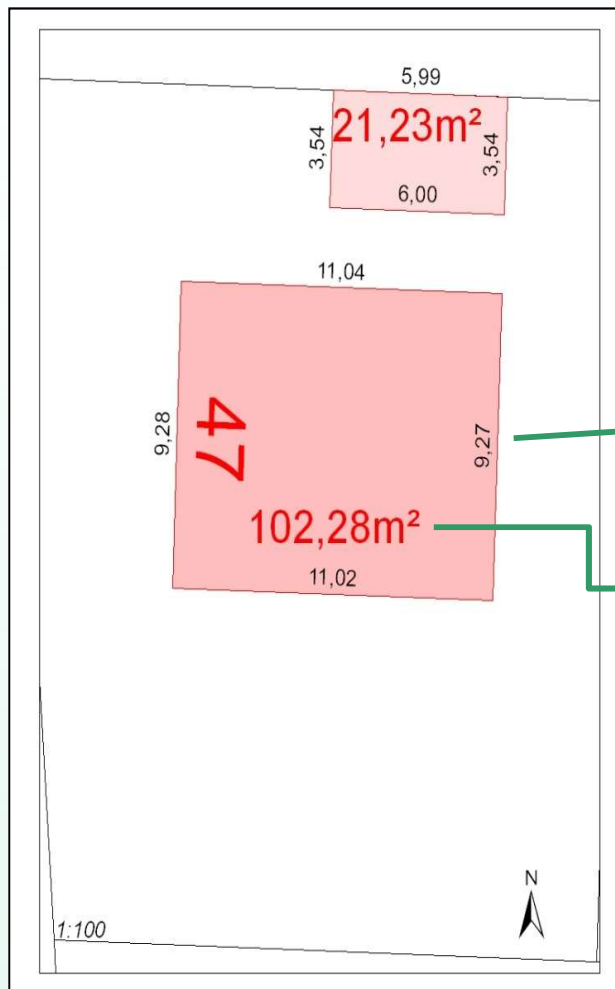
Digitale Flurkarte, B-Pläne, FNP, Orthophotos







## Geschoßfläche



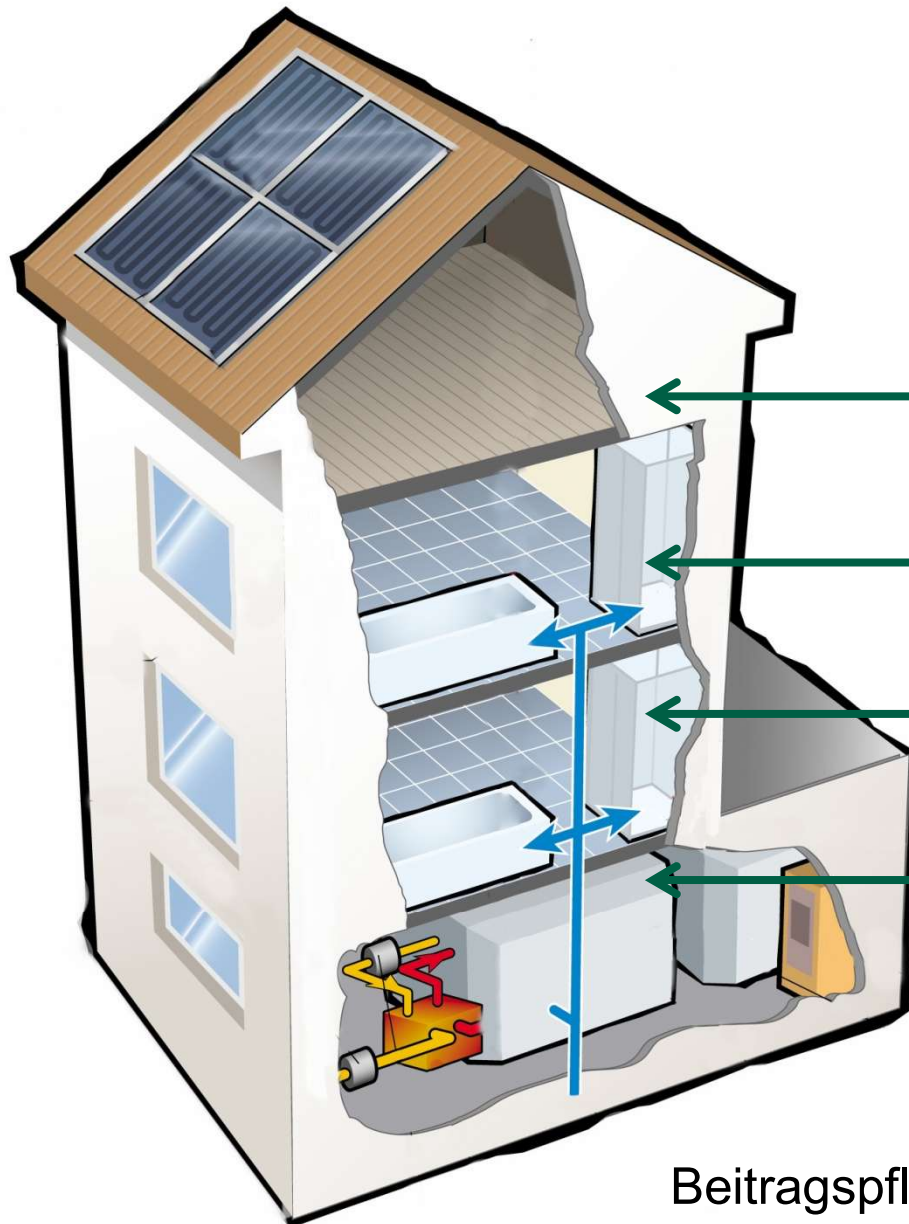
**Grundlage aller Aufmaße ist ein Lageplanausschnitt des Anwesens aus der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes (siehe Bild).**

**Auf diesem Plan sind sowohl die Seitenlängen in Meter**

**als auch die Gesamtgrundflächen der Gebäude in m<sup>2</sup> zu erkennen.**

Flächenermittlung zentimetergenau und  
auf Basis der gleichen Grundlage

Kein Auf- und Abrunden!



## Flächenermittlung

vorhandener Bestand

Dachgeschoss

Obergeschoss

Erdgeschoss

Keller

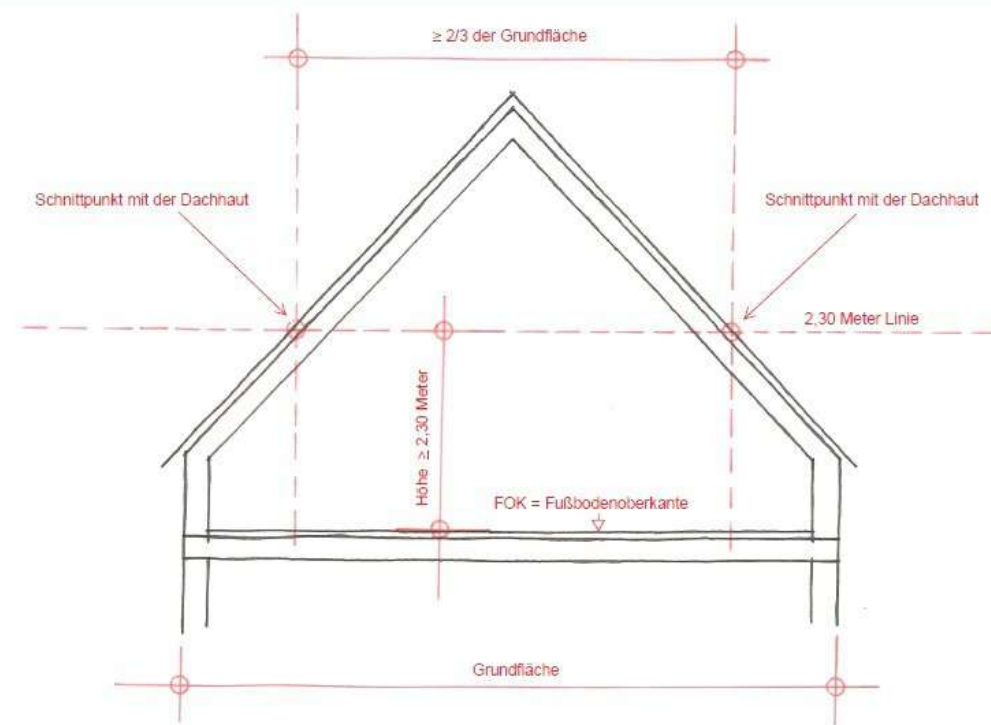
Beitragspflichtig sind Wintergärten,  
sowie innerhalb der Gebäudeflucht liegende Balkone und Terrassen.  
Nicht unterkellerte Terrassen sind Abzugsflächen.





## Flächenermittlung

### 1. Stock oder Dachgeschoss?





## Flächenermittlung

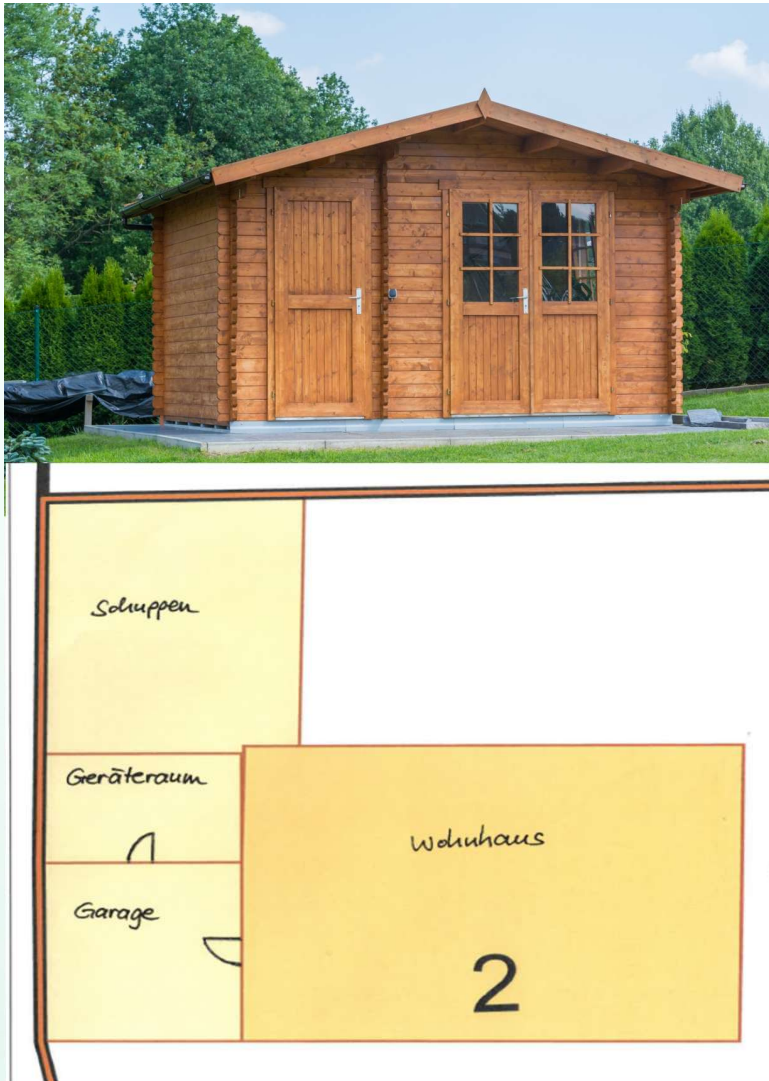
Beitragspflichtig sind Wintergärten  
sowie innerhalb der Gebäudeflucht liegende Balkone und Terrassen.







## Selbstständige Gebäude-/Gebäudeteile Prüfung vor Ort



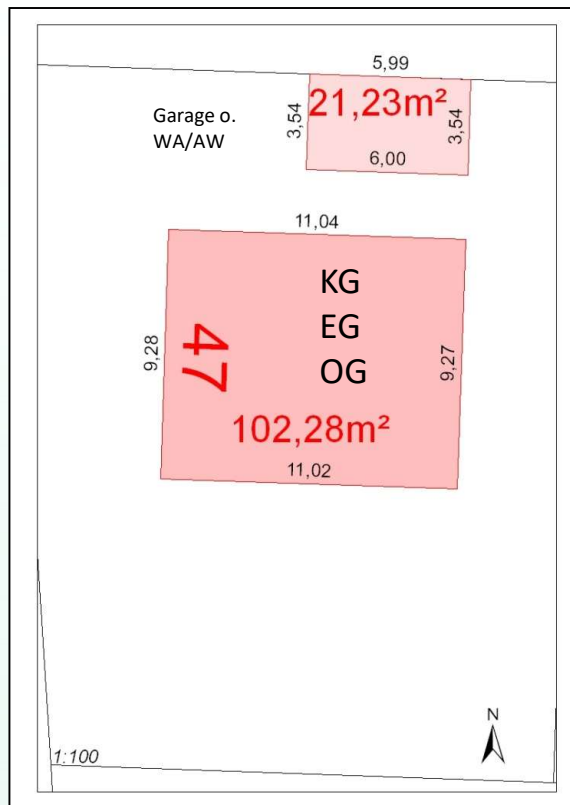
Nebengebäude:

- beitragsfrei, außer sie haben einen tatsächlichen Anschluss
- oder sie lösen einen Bedarf aus
- oder sie werden gewerblich genutzt
- oder es besteht eine direkte Verbindung zu einem beitragspflichtigen Gebäude



Grundstücksfläche laut Grundbuch, bei übergroßen Grundstücken  
Begrenzung laut Satzung

## Geschoßfläche



**Aufmaßblatt für Geschossflächen**  
Kommunalberatung Bitterwolf GmbH, An der Gredl 3, 91171 Greding  
Tel: 08463/1884

Flurstücknummer: 11111  
Gemarkung: Muster  
Lage des Grundstücks: Musterstraße 1  
Gemeinde, Ortsteil: Musterstadt  
Grundstücksfläche in m²: 1.000  
Grundbuch Blatt / Blatt: 0000, 0  
Mengenumsatz: 1

**Rechenansatz für Hauptgebäude**

|   |        |
|---|--------|
| Kellergeschoß 1                             | 102,28 |
| Erdgeschoß 1                                | 102,28 |
| 1. Obergeschoß 1                            | 102,28 |
| Summe Hauptgebäude Wasserversorgung (W):    |        |
| Summe Hauptgebäude Abwasserbeseitigung (A): |        |

Aufmaßdaten zum Grundstück (alle Eigentümer) Datum Seite 1 von 1

KG: 102,28 m²  
EG: 102,28 m²  
OG: 102,28 m²  
Summe: 306,84 m²

Alle Teilflächen werden graphisch im Lageplan dargestellt (z.B. Teilkeller, Rücksprünge, Nebengebäude o.ä.)



Zeit für Ihre Fragen

Wir nehmen uns gerne Zeit für Ihre Fragen  
und beraten Sie.

