

Beratung und Fachdienste
für bayerische Gemeinden
und Zweckverbände

Herzlich
willkommen



Beratung und Fachdienste für
Wasser- und Abwasserabgaben

An der Gredl 3
91171 Greding

Tel: 08463/1884

Fax: 08463/6029410

Mail: info@kommunalberatung-bitterwolf.com
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
Kommunal 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 m² Fläche (übergroße Grundstücke) in unbeplanten Gebieten

- bei bebauten Grundstücken auf das 3,25-fache der beitragspflichtigen Geschossfläche, mindestens jedoch 2.500 m²,
- bei unbebauten Grundstücken auf 2.500 m² 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

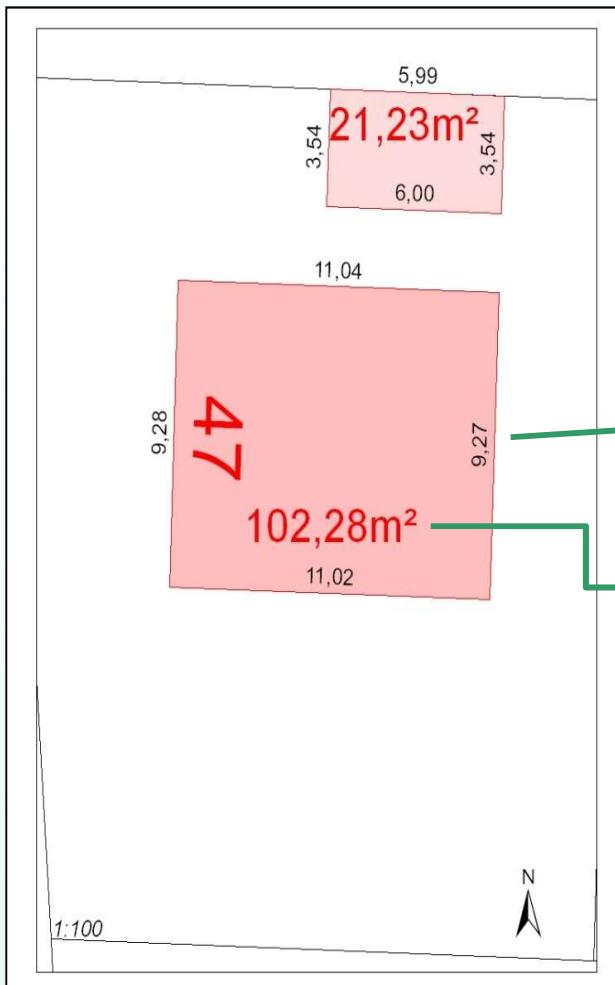
Termine möglich

Grundlagen

Digitale Flurkarte, B-Pläne, FNP, Orthophotos



Geschoßfläche



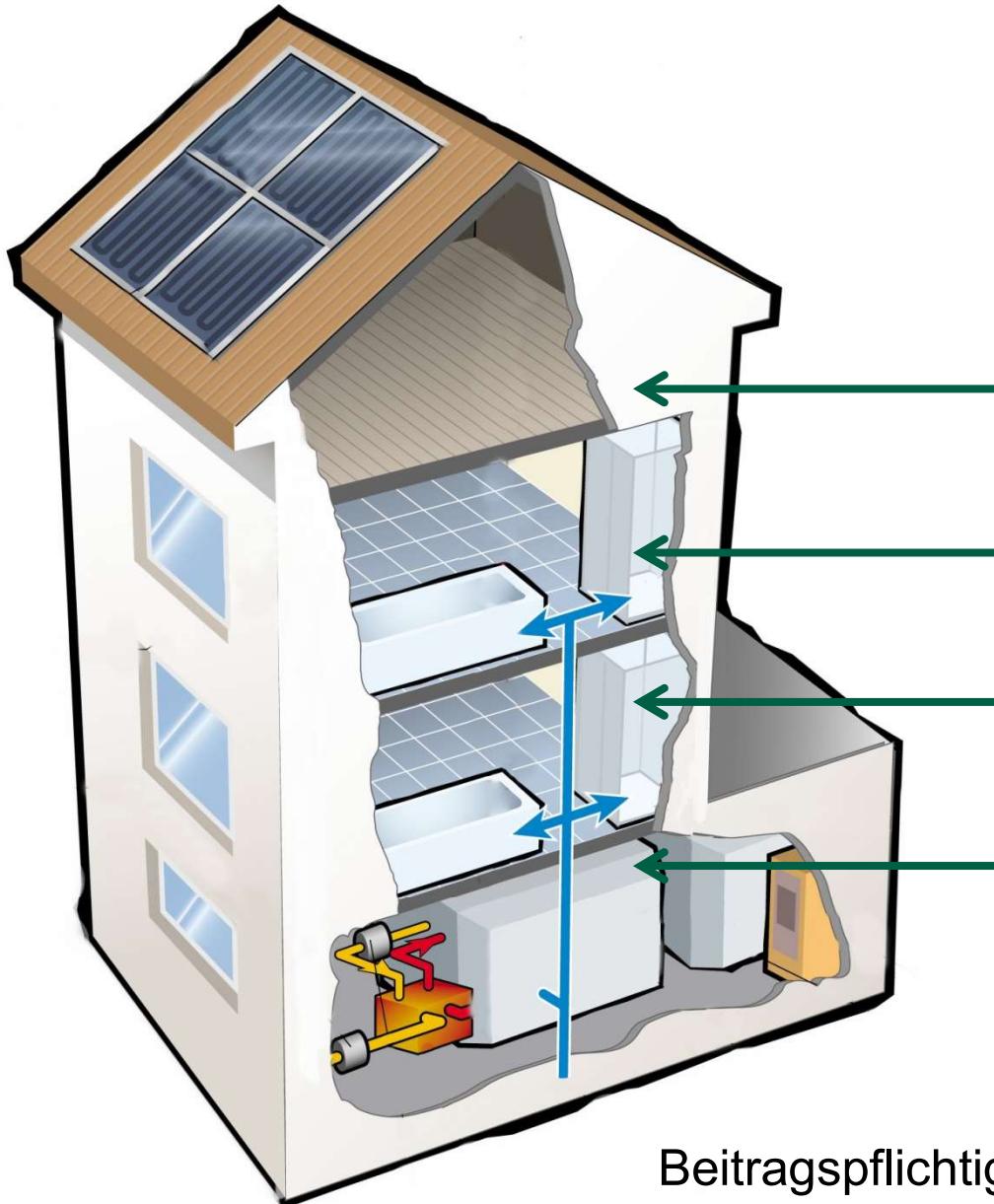
Grundlage aller Aufmaße ist ein Lageplanausschnitt des Anwesens aus der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes (siehe Bild).

Auf diesem Plan sind sowohl die Seitenlängen in Meter

als auch die Gesamtgrundflächen der Gebäude in m² zu erkennen.

Flächenermittlung zentimetergenau und auf Basis der gleichen Grundlage

Kein Auf- und Abrunden!



Flächenermittlung vorhandener Bestand

Dachgeschoß

Obergeschoß

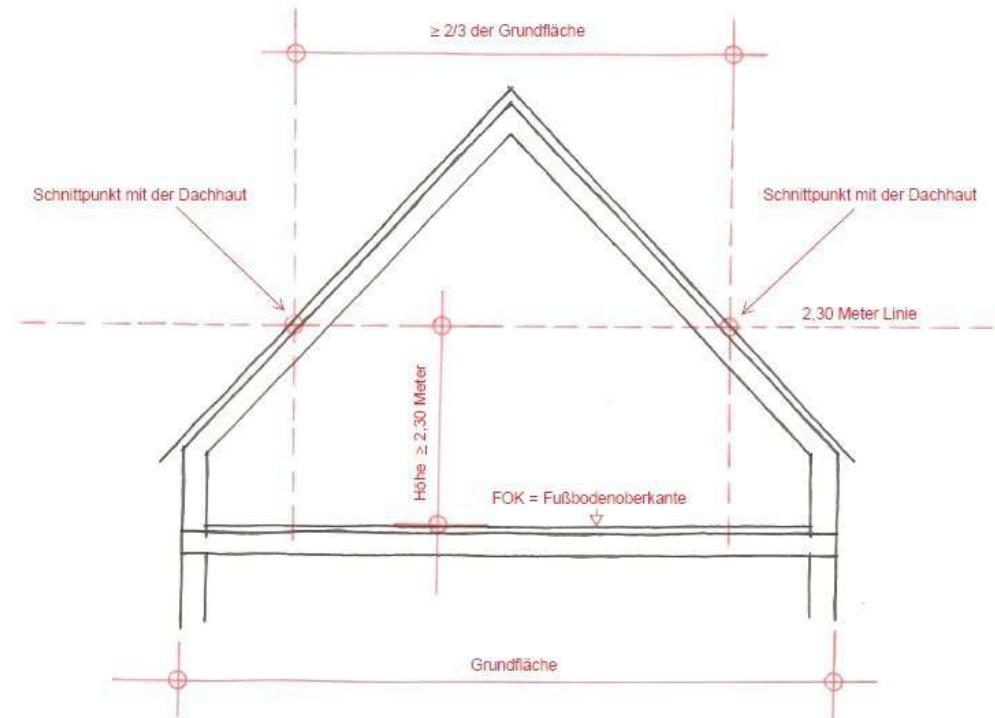
Erdgeschoß

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

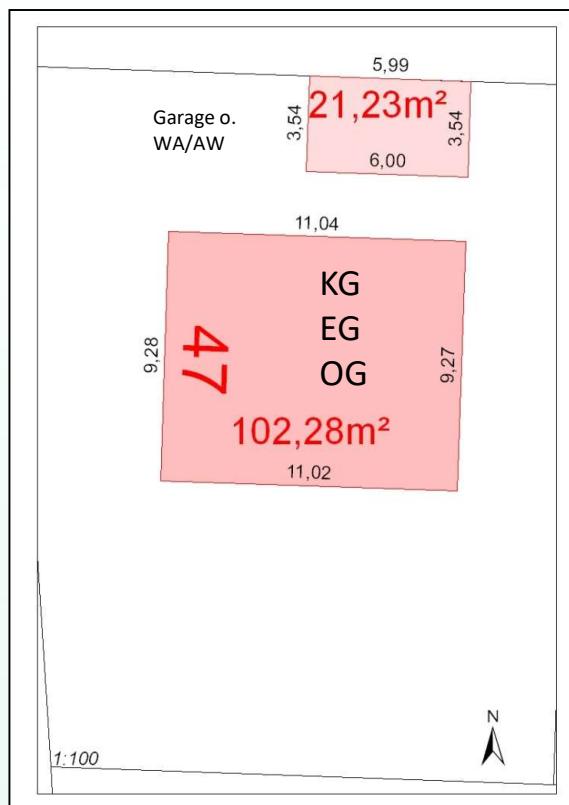


Nebengebäude:

- 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		
Bonummer	Flurnummer 111/1	
	Gemarkung Muster	
Herr/Frau Mustermann Martina Musterstraße 1 11111 Musterstadt	Legt des Grundstücks Musterstraße 1	
	Gemeinde, Ortsteil Musterstadt	
	Grundstücksfläche in m ² 1.000	
	Grundbuchs Bezirk / Blatt 0000, 0	Miteigentumanteil 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.

