Zweckverband zur Wasserversorgung
der Schwarzachgruppe

90530 Wendelstein/Großschwarzenlohe · Schaftnacher Weg 7a
Tel. 0 91 29 90 99 95-0 · Fax 0 91 29 90 99 95-22
Internet: www.schwarzachgruppe.de · E-Mail: info@schwarzachgruppe.de

TRINK WASSER

Information zur Geschossflächen-Berechnung

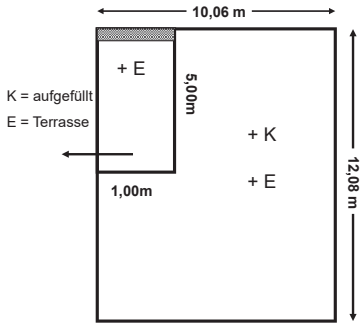
Um Ihnen die Überprüfung Ihres Aufmaßes zu erleichtern, erhalten Sie nachfolgend grundlegende Informationen über die Thematik des Beitragswesens.

- **Rechtliche Grundlage**
  Grundlage für die Erhebung von **Beiträgen** für leitungsgebundene Einrichtungen (Wasserversorgung und Entwässerung) sind gesetzliche Vorschriften wie das Kommunalabgabengesetz (KAG), die Satzungen, sowie die einschlägige Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes.

- **Bemessung der Geschossflächen**
  Aus Ihrem Aufmaßblatt gehen sowohl die beitragspflichtigen Geschossflächen als auch die Grundstücksflächen Ihres Grundstücks hervor.

  Für das beitragsrechtliche **Geschossflächenaufmaß** sind grundsätzlich die Außenmaße, abgerundet auf volle 10 cm, der Gebäude in allen Geschossen heranzuziehen. Nicht relevant sind die Innenmaße, die beispielsweise bei der Ihnen bekannten Wohnflächenberechnung zum Tragen kommen oder die Vollgeschosszahl, die im Erschließungs- oder Straßenausbaubeitragsrecht maßgeblich ist. Auch auf die Höhe des Innenraums der Geschosse kommt es grundsätzlich nicht an.
  Keller werden mit ihrer vollen Fläche zur Berechnung herangezogen. Balkone, Loggien und Terrassen sind Teil der beitragspflichtigen Geschossfläche, soweit sie innerhalb der Gebäudeflucht liegen. Rücksprünge im Keller, die mit Erdreich aufgefüllt und deshalb nicht begehbar sind, werden vom Grundriss des Kellers abgezogen.

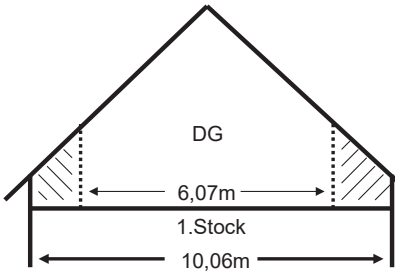
Beispielhaft haben wir hier eine Skizze eines Wohngebäudes mit Keller und Erdgeschoss eingefügt:

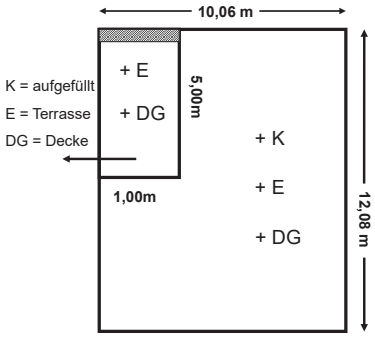


K:	**10,00m x 12,00m**	
	- 1,00m x 5,00m	**= 115,00m²**
E:	**10,00m x 12,00m**	**= 120,00m²**
Beitragspfl. Geschossfläche		**= 235,00m²**

Dachgeschosse werden mit 66,67% des darunter liegenden Geschosses berechnet, sofern und soweit sie ausgebaut sind. Bei teilausgebauten Dachgeschossen ist die Berechnung auf den ausgebauten Teil sinngemäß zu übertragen.

Beispiel eines Wohngebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss:





K:	**10,00m x 12,00m**	
	- 1,00m x 5,00m	**= 115,00m²**
E:	**10,00m x 12,00m**	**= 120,00m²**
DG:	**10,00m x 12,00m x 66,67%**	**= 80,00m²**
Beitragspfl. Geschossfläche		**= 315,00m²**

Zweckverband zur Wasserversorgung
der Schwarzachgruppe

90530 Wendelstein/Großschwarzenlohe · Schaftnacher Weg 7a
Tel. 0 91 29 90 99 95-0 · Fax 0 91 29 90 99 95-22
Internet: www.schwarzachgruppe.de · E-Mail: info@schwarzachgruppe.de

Information zur Geschossflächen-Berechnung

- Bei **unbebauten Grundstücken** (Bauplätzen) ist eine sog. fiktive Geschossfläche in Höhe von einem Viertel der Grundstücksfläche anzusetzen.

- **Selbstständige Gebäude**
  Selbstständige Gebäude und Gebäudeteile, insbesondere freistehende Garagen, Schuppen, Hallen, Scheunen sind in der Regel nur dann zur Beitragsberechnung heranzuziehen, wenn sie einen Wasseranschluss (Wasserhahn, Waschbecken, Toilette, etc.) besitzen. Gleiches gilt auch, wenn eine entsprechende bedarfsauslösende Nutzung vorliegt. Garagen etc., die keine selbstständigen Gebäude oder Gebäudeteile darstellen, die also in ein beitragspflichtiges Gebäude integriert oder mit direktem Zugang angebaut und deshalb nicht selbstständig sind, müssen als Bestandteil des Außenmaßes des (beitragspflichtigen) Gebäudes in allen Geschossen herangezogen werden.

- **Grundstücksfläche**
  Als beitragspflichtige Grundstücksfläche ist grundsätzlich die **im Grundbuch ausgewiesene Fläche**, die sog. Buchgrundstücksfläche, heranzuziehen. Auf Grund von gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen kann es hierbei im Einzelfall jedoch zu Abweichungen kommen. Beispielsweise sind in bestimmten Fällen mehrere Buchgrundstücke als sog. wirtschaftliche Einheit beitragsrechtlich als ein Grundstück zu behandeln oder sind Teilflächen bei der Beitragsberechnung auszuscheiden, z.B. wenn ein Grundstücksteil baurechtlich im sogenannten unbebauten Außenbereich liegt.

- **Herstellungsbeiträge**
  Herstellungsbeiträge werden erstmals dann erhoben, wenn ein bisher nicht beitragspflichtiges Grundstück an die Wasser- und/oder Entwässerungseinrichtungen anschließbar und damit neu beitragspflichtig wird. Dies ist der Fall, wenn es durch die öffentlichen Wasserversorgungs- oder die Entwässerungseinrichtungen mit entsprechenden Kanälen/Leitungen erschlossen wird.

  Außerdem werden Herstellungsbeiträge dann nacherhoben, wenn neue beitragspflichtige Geschossflächen geschaffen werden (z. B. Anbau Wintergarten, Ausbau des Dachgeschosses, neue Anschlüsse in bestehenden Nebengebäuden etc.). Auch sind Herstellungsbeiträge dann nachzuentrichten, wenn sich die beitragspflichtige Grundstücksfläche vergrößert, z.B. durch Zukauf bisher nicht veranlagter Flächen.

  Die erstmalige Beitragspflicht zu Herstellungsbeiträgen ist somit für die meisten Bürger lange abgegolten. Auch eine nun ggf. neue Höhe der Beiträge bedeutet nicht eine nachträgliche Beitragspflicht (Erhöhung) oder Beitragserstattung (Minderung) gegenüber den bisherigen Beitragssätzen.
  Insoweit dient das neue aktualisierte Aufmaß aller Grundstücks- und Geschossflächen lediglich der notwendigen Neuberechnung der Beitragssätze für neu entstehende Flächen und als Grundlage zur Erhebung von Verbesserungsbeiträgen.

- **Verbesserungsbeiträge**
  Diese fallen an, wenn der öffentliche Ver- bzw. Entsorger erhebliche Investitionen durch Maßnahmen zur Erneuerung oder Erweiterung vorhandener Anlagen tätigen muss. Eine komplette Umlage dieser Kosten auf die laufenden Gebühren würde bedeuten, dass erhebliche Kredite zur Finanzierung aufgenommen werden müssten, welche die Belastung der Bürger letztens noch erhöhen würde. Eine Finanzierung der Verbesserung der öffentlichen Einrichtung über einmalige Verbesserungsbeiträge war daher unumgänglich.

Wir hoffen, dass Ihnen diese kurzen Ausführungen ermöglichen, die im Aufmaßblatt angegebenen Daten nachzuvollziehen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aufgrund der Komplexität dieses Rechtsbereiches keine vollumfängliche Darstellung aller evtl. Sachverhalte darlegen können.