



Beratung und Fachdienste für
Wasser- und Abwasserabgaben

Beratung und Dienste für
Gemeinden und
Zweckverbände

Rechtliche Ausgangslage!

Kommunales Abgabengesetz (KAG)

Gibt die Finanzierung über Beiträge und
Gebühren vor

+

Satzungen

Entwässerungssatzung

Beitrags- und Gebührensatzung zur
Entwässerungssatzung

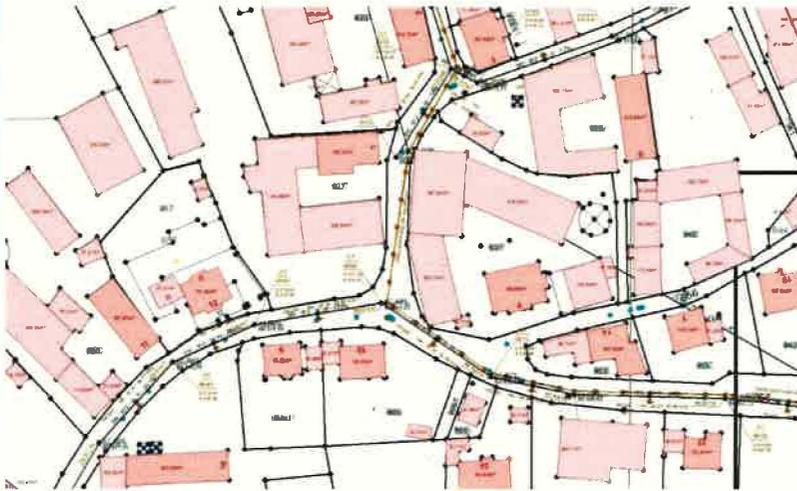
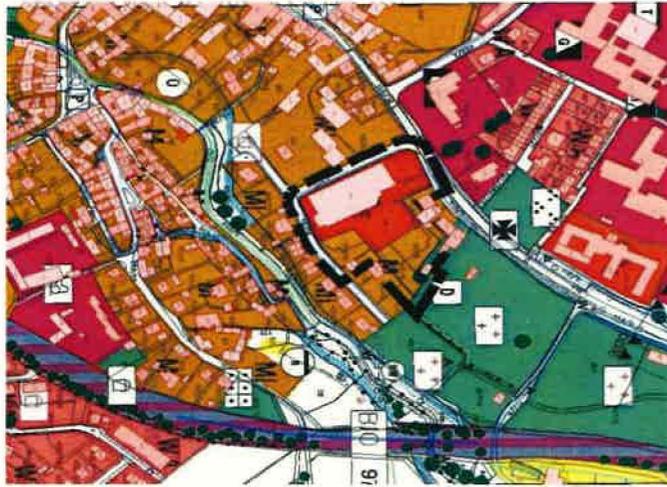
Verbesserungsbeitragssatzung

Grundlage für die Kalkulation der Beiträge sind alle beitragspflichtigen Grundstücks- und Geschossflächen

Ermittlung der Flächen: Vorbereitung der Lagepläne



Einlesen und Georeferenzieren von Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen, Kanal- bzw. Wasserleitungen sowie Orthofotos



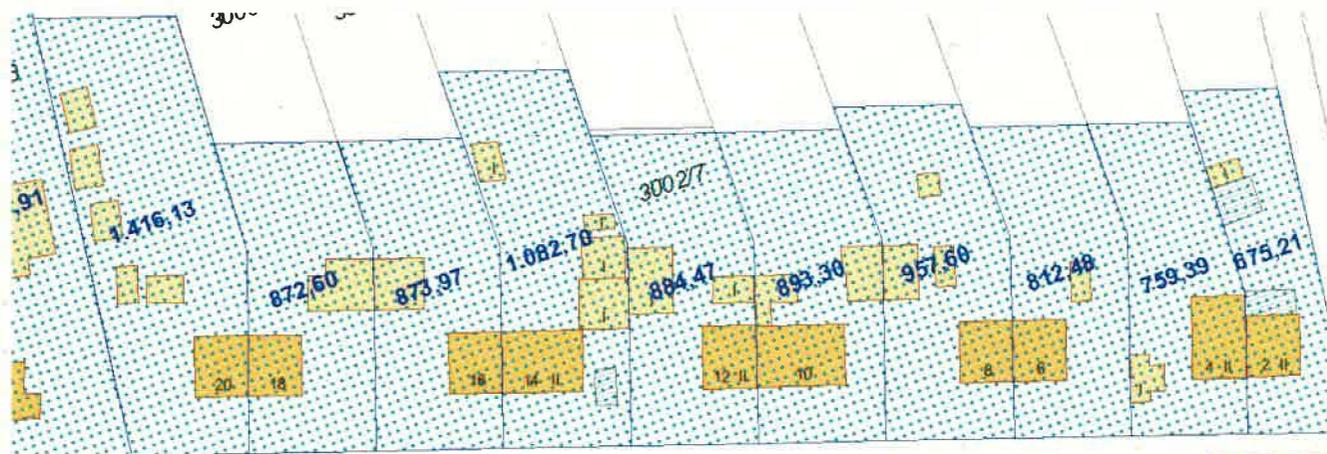
Erfassung in 2017/2018:

▶ **Buchgrundstück**

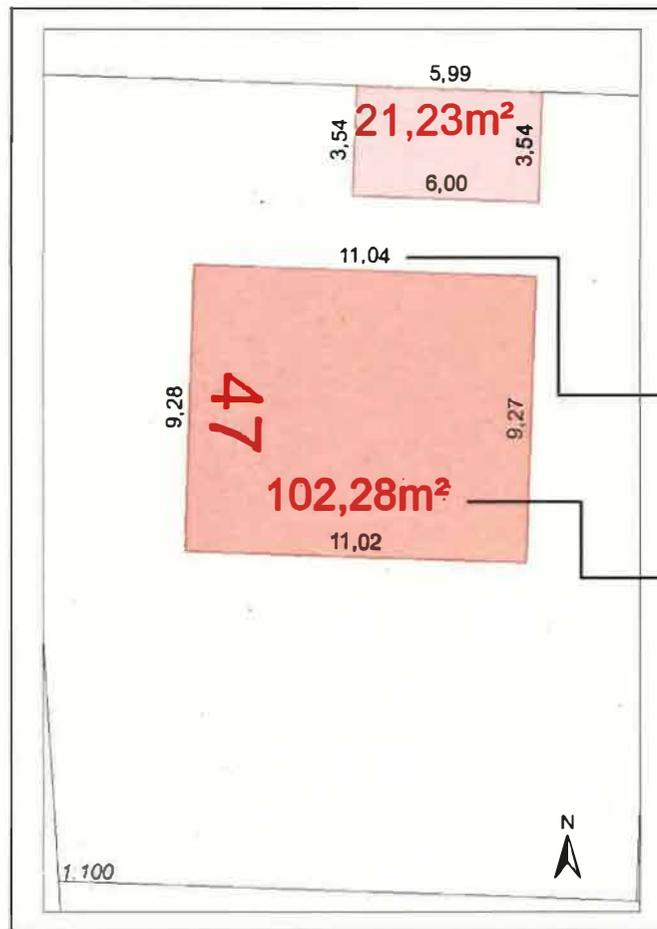
▶ *Zulässige*
Geschoßfläche

Ermittlung der beitragspflichtigen Grundstücksfläche (GRFL)

- ▶ **Möglichkeit** der Anschlussnahme ist ausschlaggebend für eine Beitragspflicht
- ▶ Grundsätzlich gilt die Grundstücksgröße wie im Grundbuch eingetragen
- ▶ Anwendung der Tiefenbegrenzungsregelung in unbeplanten Gebieten bis zu einer Tiefe von 40m oder 10m nach der letzten Bebauung



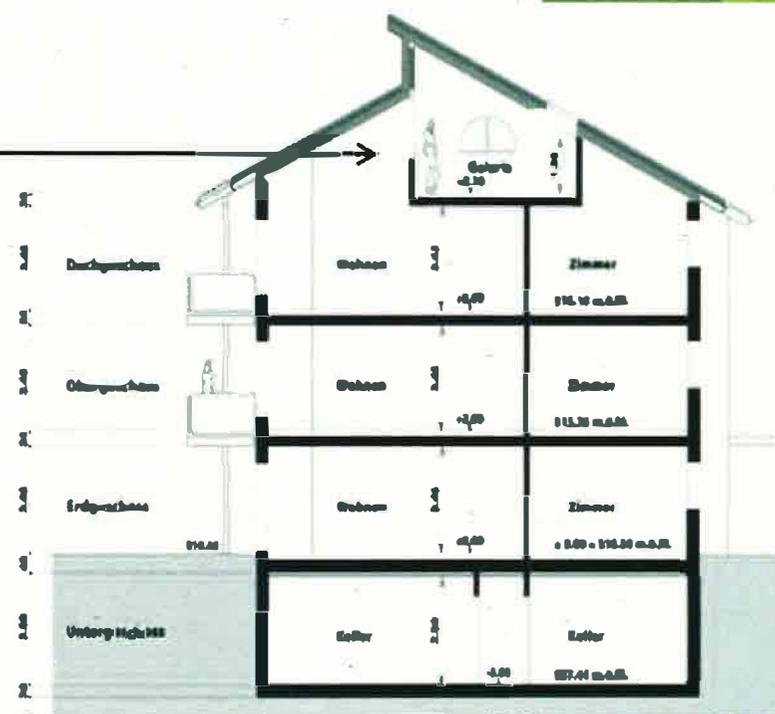
Ermittlung der **vorhandenen** Geschoßfläche (GFL)



- Grundlage aller Aufmaße ist ein Lageplanausschnitt des Anwesens aus der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes
- Auf diesem Plan sind sowohl die Seitenlängen in Meter
- als auch die Gesamtgrundflächen der Gebäude in m² zu erkennen.

Beitragspflichtige Flächen Hauptgebäude Vollgeschoßermittlung

- ▶ Spitzboden
- ▶ Dachgeschoße (ausgebaut)
wenn 2/3 über 2,30m Stehhöhe
- ▶ Obergeschoße
- ▶ Erdgeschoße
(alles innerhalb d. Gebäudeflucht)
- ▶ Keller



mehr als 50% der GFL liegen 1,20m über der natürliche Geländeoberkante
2/3 der Fläche haben eine Raumhöhe > 2,30m

„Nebengebäude“

- ▶ Garagen:

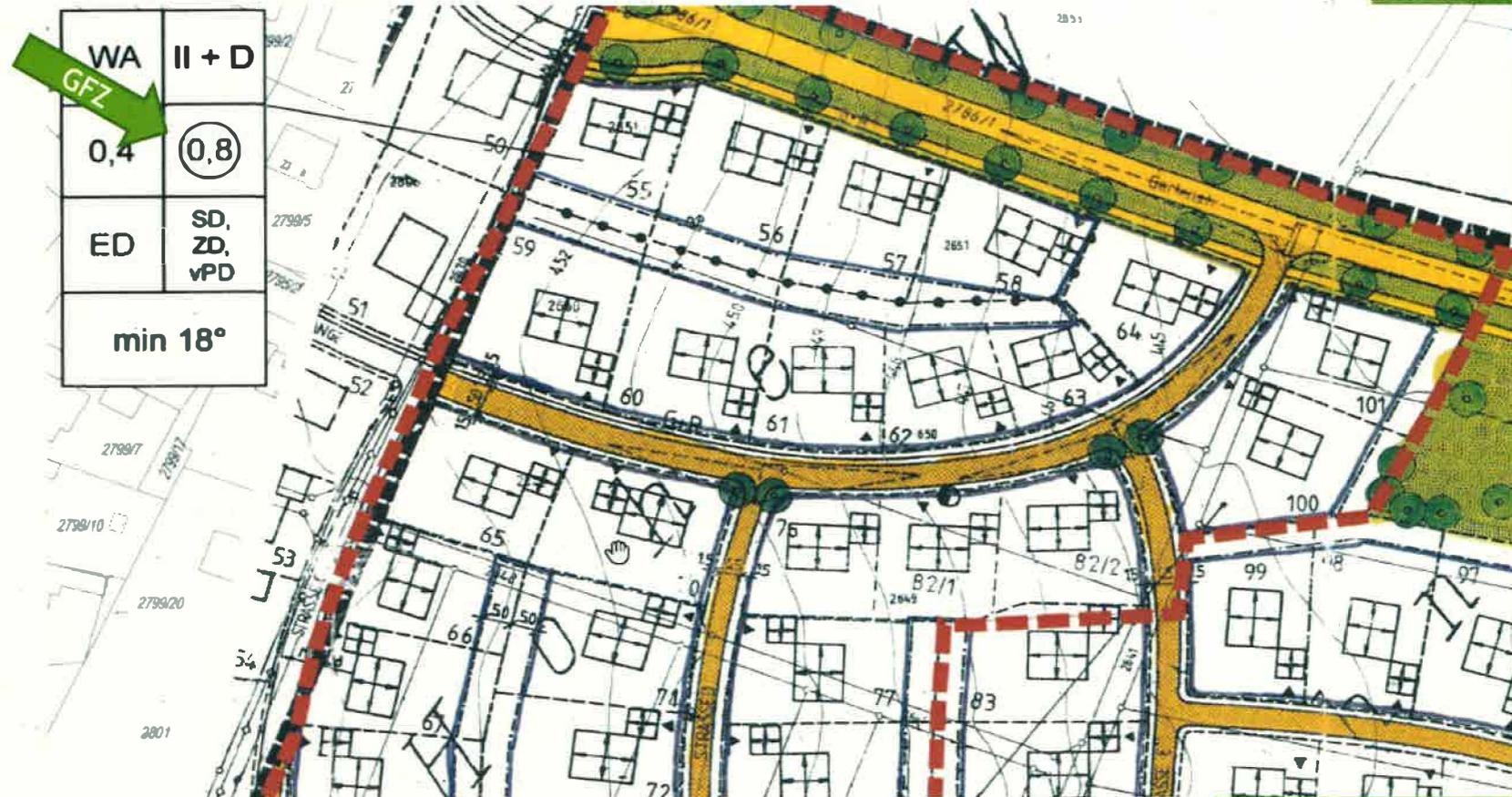
- beitragsfrei, außer sie haben einen tatsächlichen Anschluss oder einen direkten Zugang zu einem beitragspflichtigen Gebäudeteil

- ▶ Weitere Nebengebäude:

- beitragsfrei, außer sie haben **tatsächlich** einen Anschluss
 - oder sie lösen einen Bedarf aus
 - oder sie werden gewerblich genutzt

Berechnung nach der Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschosßfläche bestimmt sich, wenn ein **rechtsverbindlicher Bebauungsplan** besteht, nach dessen Festsetzungen.



Ermittlung Nutzungsziffer (NZ) unter Abstimmung bisheriger Berechnungen nach Rücksprache mit den Gemeinden

Ermittlung aus umliegenden B-Plänen oder nach der umliegenden Bebauung

► 1. Schritt

Verhältnis der Geschößfläche zur Grundstücksfläche wird errechnet

(vorhandene Geschößfläche ./ beitragspflichtige Grundstücksfläche)

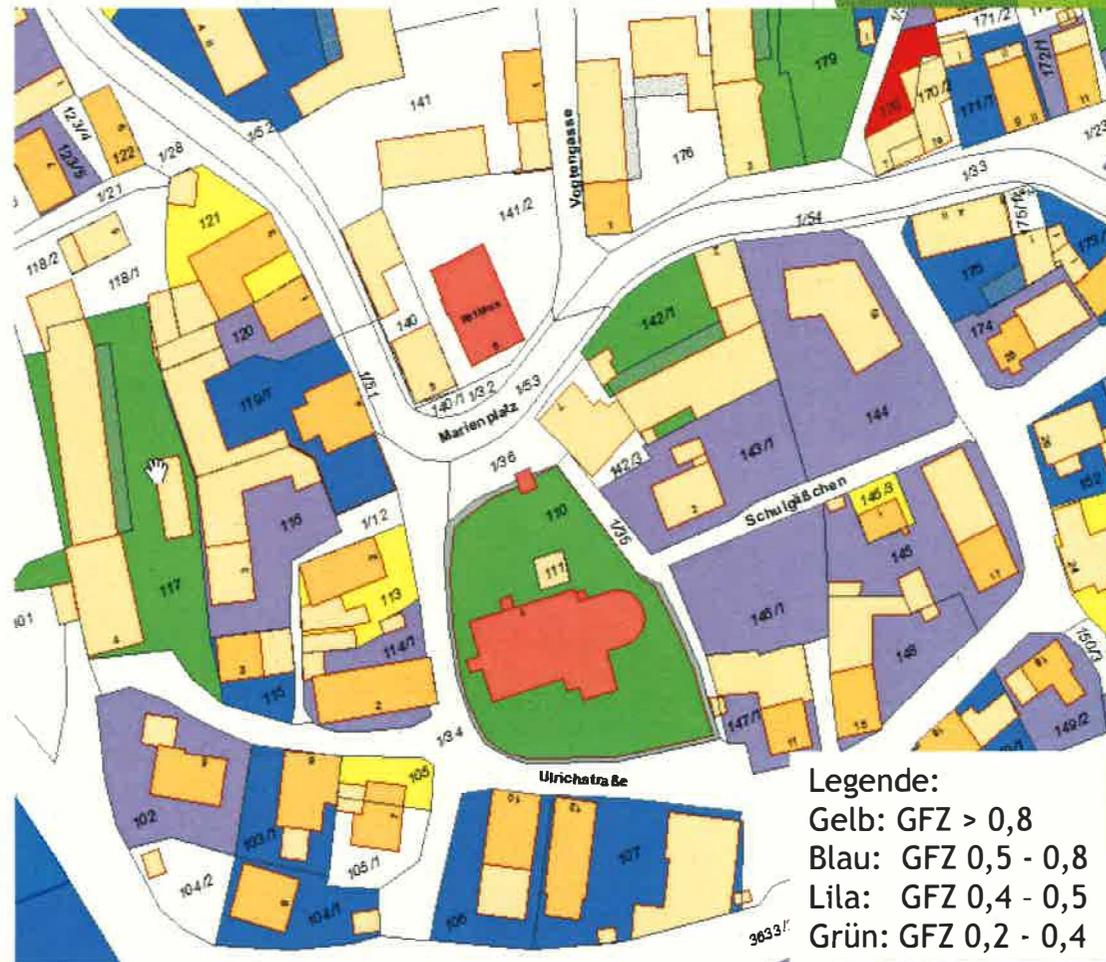
► 2. Schritt

Vergleichbare Anwesen werden gruppiert

(z.B. durchschn. GFZ von 0,4 bis 0,50)

► 3. Schritt

die Nutzungsziffer wird aus den durchschnittlichen Geschößflächenzahlen in den einzelnen Gruppen ermittelt



Art. 5 Abs. 2 Satz 5 KAG Abzugsflächen:

Beitragsfreie Gebäude mit Vollgeschoss wie z.B.

- Maschinenhallen
- Lagerhallen
- Scheunen

können Abzugsflächen von der errechneten zulässigen Geschossfläche sein.

Beispiel 1 - zul. GFL größer vorh. GFL

Grundstücksgröße: 1.000 m²

GFZ/NZ: 0,5

Abzugsfläche: Nebengebäude mit 50 m²

Zul. GFL:

$$1.000\text{m}^2 * 0,5 = 500\text{m}^2 - 50\text{m}^2 = \underline{450\text{ m}^2}$$

Vorhandene GFL:

350 m²

Zulässige GFL von 450 m² ist größer als die vorhandene GFL von 350 m²

>> anzurechnende Geschoßfläche: 450 m²

>> anzurechnende Grundstücksfläche: 1.000m²

Beispiel 2 - vorh. GFL größer zul. GFL

Grundstücksgröße: **1.000 m²**

GFZ/NZ: **0,5**

Abzugsfläche: Nebengebäude mit **200 m²**

Zul. GFL:

$$1.000\text{m}^2 * 0,5 = 500\text{m}^2 - 200\text{m}^2 = 300\text{ m}^2$$

Vorhandene GFL:

350 m²

Die zulässige Geschoßfläche von **300 m²** ist kleiner als **350 m²**
vorhandene GFL

>> anzurechnende Geschoßfläche: **350 m²**

>> anzurechnende Grundstücksfläche: **1.000 m²**

Sonderfall Außenbereich (BayVGH v. 8.3.2006)

Grundstücksgröße gemäß **Umgriff**
nach Nutzung

(z.B. 1.269 m² von 9.000 m²)

Bei bebauten Grundstücken im Außenbereich gilt als zulässige Geschoßfläche die vorhandenen Bebauung. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln.

Kellergeschoße werden mit der vollen Fläche herangezogen

Dachgeschoße werden nur herangezogen soweit sie ausgebaut sind.



Beschluss der Verbandsversammlung vom 22.10.2018 bezüglich des Verbesserungsbeitrages

Festlegung des Verteilungsschlüssels der
Mischfinanzierung von 50% über Gebühren
und 50% über Beiträge

Festlegung über die Art der Erhebung >>

1. Rate: Vorauszahlungsbescheide 2020/2021
2. Rate: entspricht Endbescheid nach
Fertigstellung 2023/2024

Kalkulation vorläufiger Verbesserungsbeitrag

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG			SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG		
Nr.	Bezeichnung	Summen €	Nr.	Bezeichnung	Summen €
1	Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Abwasserbeseitigung <small>(ohne Anteil der Straßenenwässerung)</small>	2.895.890	1	Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Abwasserbeseitigung <small>(ohne Anteil der Straßenenwässerung)</small>	21.442.904
1.1	Kläranlage	2.672.734,00	1.1	Kläranlage	20.996.593,00
1.2	Mischwasserbehandlung (RÜB)	223.156,00	1.2	Mischwasserbehandlung (RÜB)	446.311,00
2	Abzugskapital	-468.038	2	Abzugskapital	-3.465.633
2.1	Zuschüsse Verbesserungsmaßnahme	468.037,92	2.1	Zuschüsse Verbesserungsmaßnahme	3.465.633,08
3	Umlagefähiger Aufwand	2.427.852	3	Umlagefähiger Aufwand	17.977.271
4	Berechnung der Beitragshöchstgrenzen für den Verbesserungsbeitrag		4	Berechnung der Beitragshöchstgrenzen für den Verbesserungsbeitrag	
4.1	Bemessungseinheiten		4.1	Bemessungseinheiten	
	Summe der Grundstücksflächen	6.367.100 m ²		Summe der Geschossflächen	3.979.400 m ²

Ermittlung der vorläufigen Beitragssätze bei Umlage der Investitionskosten von 50% auf Grundstücks bzw. Geschosflächen

Umlage	Grundstücksfläche	Geschoßfläche
50 % der Investitionskosten	0,19 €/m ²	2,25 €/m ²

Fl.Nr. 1
Gemarkung: Mustergemarkung
Lage: Musterstrasse

1. Ermittlung beitragspflichtige Grundstücksfläche für Kanal

Grundstückgröße lt. Grundbuch: **1.000 m²**

Im Falle einer Tiefenbegrenzung beträgt die beitragspflichtige Grundstücksfläche:
(0 m² bedeutet keine Anwendung der Tiefenbegrenzungsregelung)

0 m²

2. Ermittlung beitragspflichtige Geschossfläche für Kanal

Tatsächliche GFL: 350,00 m²
Abzugsflächen: 50,00 m²
Geschossflächenzahl (GFZ):
Nutzungsziffer (NZ): 0,5

Ermittlung zulässige GFL:

Anrechenbare Grundstücksfläche multipliziert mit der GFZ/NZ minus Abzugsflächen ergibt:

GRFL	GFZ/NZ	Zwischenerg.	- Abzugsflächen	Zul. GFL	Tats. GFL
1.000 m ²	0,5	500 m ²	50,00 m ²	450,00 m ²	350,00 m ²

- a) ist tatsächliche GFL höher als zulässige GFL → tatsächliche GFL ist maßgebend
b) ist zulässige GFL höher als tatsächliche GFL → zulässige GFL ist maßgebend

es ergibt sich eine beitragspflichtige Geschossfläche von
und eine beitragspflichtige Grundstücksfläche von

450,00 m²
1.000 m²

Berechnungsbeispiel: Verbesserungsbeitrag

Grundstücksfläche	Beitragsatz	Beitrag
1.000 m ²	0,19 €/m ²	190,00 €

Geschossfläche	Beitragsatz	Beitrag
450 m ²	2,25 €/m ²	1.012,50 €

Gesamtbeitrag:	1.202,50 €
-----------------------	-------------------

Bürgerservice:

Versand aller
Berechnungsblätter / Aufmassblätter
voraussichtlich 2020.

Fortführung der Bestandsermittlung bis zur
Bescheiderstellung.

Bürgerbüro im Zweckverbandsgebäude zur
Erklärung und Abstimmung der
Berechnungsblätter.

Nächste Schritte:

- ▶ **2021 Erstellung der Vorauszahlungsbescheide**
- ▶ **2023 oder 2024 Erstellen der Endbescheide**

Ergebnisse aus der Gebührenkalkulation der Kommunalberatung
Hurzlmeier GmbH vom April 2018

Niederschlagswassergebühr

Niederschlagswasser- gebühr Kalkulationszeitraum 2018-2021	2021-2023 KLK steht noch aus	Steigerung Niederschlagswasser- gebühr 2024-2027
0,65 €/m ²	?	+ 0,05 €/m ²

Schmutzwassergebühr

Schmutzwassergebühr Kalkulationszeitraum 2018-2021	2021-2023 KLK steht noch aus	Steigerung Schmutzwasser- gebühr 2024-2027
1,93 €/m ³	?	+ 0,60 €/m ³





Bitterwolf

Beratung und Fachdienste für
Wasser- und Abwasserabgaben

Ihre Fragen ?