

Um Ihnen vorab die Überprüfung Ihres Aufmaßes zu erleichtern, finden Sie nachfolgend einige grundlegende Informationen zur Thematik des Beitragswesens

• **Rechtliche Grundlage**

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

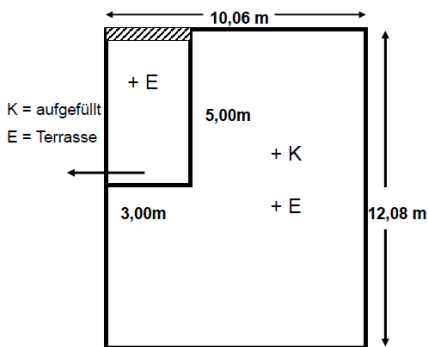
• **Bemessung der Geschossflächen**

Aus Ihrem Aufmaßblatt gehen sowohl die beitragspflichtigen Geschossflächen als auch die Grundstücksflächen Ihres Grundstücks hervor.

Für das beitragsrechtliche **Geschossflächenaufmaß** sind grundsätzlich die Außenmaße der Gebäude, abgerundet auf volle 10 cm, 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 war. 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.

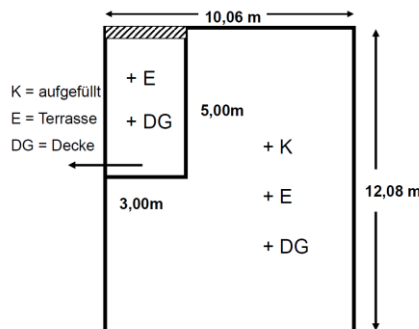
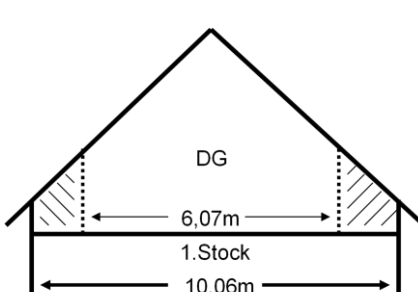
Beispielhaft haben wir hier die Skizze eines Wohngebäudes mit Keller und Erdgeschoss eingefügt:



K:	10,00m x 12,00m	
	- 3,00m x 5,00m	= 105,00m ²
<hr/>		
E:	10,00m x 12,00m	= 120,00m ²
<hr/>		
Beitragspfl. Geschossfläche		= 225,00m²

Dachgeschosse werden mit einer Pauschale von 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche 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	
	- 3,00m x 5,00m	= 105,00m ²
<hr/>		
E:	10,00m x 12,00m	= 120,00m ²
<hr/>		
DG:	10,00m x 12,00m x 2/3	= 80,00m ²
<hr/>		
Beitragspfl. Geschossfläche		= 305,00m²

• 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 über einen Wasser- bzw. Kanalanschluss (Ablauf, Gully, Waschbecken, Toilette, etc.) verfügen. Gleiches gilt auch, wenn eine entsprechende bedarfsauslösende Nutzung vorliegt, wie beispielsweise Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Ställe sind für Beiträge zur Entwässerungseinrichtung nicht einzubeziehen, für die Wasserversorgung gelten diese jedoch als bedarfsauslösend. Garagen etc., die keine selbstständigen Gebäude oder Gebäudeteile darstellen, die also in ein beitragspflichtiges Gebäude integriert und deshalb nicht selbstständig sind, sind als Bestandteil des Außenmaßes des (beitragspflichtigen) Gebäudes in allen Geschossen heranzuziehen. Gleiches gilt für Garagen, die am Hauptgebäude angebaut sind und über eine direkte Verbindung dazu verfügen.

- **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 Flächen bei der Beitragsberechnung auszuscheiden, z.B. wenn ein Grundstücksteil baurechtlich im sogenannten Außenbereich liegt. Sofern für Ihr Grundstück eine von der Grundbuchfläche abweichende Fläche herangezogen wurde, ist diese Abzugsfläche auf Ihrem Erhebungsbogen erfasst. Diese Fläche kann Ihnen im Rahmen der Anhörtermine ausführlich erläutert werden.

- **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 Wasserversorgungs- oder die Entwässerungseinrichtungen mit entsprechenden Leitungen/Kanäle erschlossen wird und eine bedarfsauslösende Bebaubarkeit besteht.

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 noch nicht veranlagter Flächen.

Die erstmalige Beitragspflicht zu Herstellungsbeiträgen ist somit für die meisten Bürger der Stadt 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 und der 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 letzten Endes noch erhöhen würde. Eine Finanzierung über einmalige Beiträge reduziert daher, auf Dauer gesehen, die Kosten für den einzelnen Bürger.

Vorerst sollen nun zusammen mit Ihnen als Bürger die erfassten Flächen Ihres Anwesens auf Richtigkeit überprüft werden. Die Beitragsflächen sind für kommende Veranlagungen als Grundlage heranzuziehen.

Wir hoffen, dass Ihnen diese kurzen Ausführungen ermöglichen, die im Aufmaßblatt angegebenen Maße nachzuvollziehen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aufgrund der Komplexität dieses Rechtsbereiches keine vollumfängliche Darstellung aller evtl. Sachverhalte darlegen können. Anlässlich der im Einladungsschreiben genannten Anhörtermine wird Ihnen jedoch Gelegenheit gegeben, eine ausführliche Erklärung für Ihren individuellen Fall zu erhalten.