

## 1. Rechtliche Grundlage für die Datenerhebung

Grundlage für die Erhebung von Beiträgen für leitungsgebundene Einrichtungen (Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung) sind gesetzliche Vorschriften wie das

- Kommunalabgabengesetz (KAG), die
- gemeindlichen Satzungen und die
- einschlägige Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes

## 2. Bemessung der Geschossfläche für künftige Beitragsveranlagungen

### Wasserversorgungseinrichtung / Entwässerungseinrichtung:

Die Geschossfläche ist gemäß § 5 Abs. 2 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS-WAS) bzw. Entwässerungssatzung (BGS-EWS) nach den **Außenmaßen der Gebäude** in allen Geschossen zu ermitteln.

- **Keller** werden mit der vollen Fläche herangezogen (auch Gewölbekeller)
- **Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind.** Als Geschossfläche für das ausgebaute Dachgeschoss werden 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses (entspricht der Dachgeschossgrundfläche im Außenmaß) angesetzt. Bei nur teilweisem Ausbau erfolgt die Berechnung anteilmäßig, d. h. noch weiter ausbaubare Flächen werden abgezogen, bis ein Ausbau erfolgt. Dies trifft jedoch nicht zu auf abgemauerte, nicht nutzbare Flächen zwischen der Außenwand des Gebäudes und Innenwand eines ausgebauten Raums, der sog. Drempelwand.
- **Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile**, die nach Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Wasserversorgung (bzw. Schmutzwasserableitung) auslösen, werden nicht herangezogen (z.B. freistehende Garagen, (Holz-) Schuppen, Garten- und Gerätehäuschen, Maschinenhallen, Scheunen und dergleichen); **das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich einen Wasseranschluss (bzw. eine Schmutzwasserableitung) haben** (z. B. Vorhandensein eines Wasserhahns, eines Gullys, eines Waschbeckens, einer Toilette, einer Dusche oder dergleichen).  
Gleiches gilt auch, wenn eine entsprechende **bedarfsauslösende Nutzung** (ohne tats. Anschluss), etwa wegen des **Aufenthalts von Personen**, vorliegt (z.B. Ausstellungshalle, Lagerhalle mit Warenumschlag und /oder Gabelstaplerverkehr, Produktion, Verwaltungsgebäude).
- **Garagen und Garagenkeller mit Verbindungstür/-treppe** zum Wohnhaus bzw. zu einem beitragspflichtigen Gebäudeteil sind auch ohne Schmutzwasserableitung / Wasserversorgung beitragspflichtig.
- **Nicht relevant** sind die **Innenmaße**, die beispielsweise bei der Ihnen bekannten **Wohnflächenberechnung** zum Tragen kommen.
- **Loggien, Balkone und Terrassen** sind beitragspflichtig, wenn und soweit sie sich innerhalb der Gebäudefluchtlinie befinden.
- Bei **unbebauten Grundstücken** (z.B. Bauplätze) ist nach der BGS-WAS bzw. BGS-EWS ein **Viertel** der Grundstücksfläche als **vorläufige (fiktive) Geschossfläche** anzusetzen. Dies gilt nicht bei der Bebauung des Grundstückes mit einem beitragsfreien Gebäude. Für dieses Grundstück wird nur die beitragspflichtige Grundstücksfläche herangezogen.
- Bei Grundstücken, für die nur eine **gewerbliche Nutzung ohne Bebauung** zulässig ist, wird ebenfalls ein **Viertel** der Grundstücksfläche als Geschossfläche angesetzt. Dies gilt auch bei gewerblich genutzten Grundstücken, bei denen die zulässige oder für die Beitragsbemessung maßgebliche vorhandene Bebauung **im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung nur untergeordnete Bedeutung** hat.

### 3. Bemessung der Grundstücksfläche für künftige Beitragsveranlagungen

#### **Wasserversorgungseinrichtung:**

Die für die Veranlagung maßgebliche **Grundstücksfläche** ist grundsätzlich die im Grundbuch eingetragene Fläche (sog. **Buchgrundstück**), also ohne Abzug der durch Gebäude überbauten Flächen. Die beitragspflichtige Fläche kann aber auch mehrere Buchgrundstücke umfassen (sog. wirtschaftliche Einheit).

Bei **übergroßen Grundstücken** (größer als 2.000 m<sup>2</sup>) in **unbeplanten Gebieten im Innenbereich** wird eine **Begrenzung** der beitragspflichtigen Grundstücksfläche auf **das 4-fache der beitragspflichtigen Geschossfläche, mindestens jedoch 2.000 m<sup>2</sup>**, vorgenommen.

Erstreckt sich die nach diesen Kriterien errechnete Fläche **in den Außenbereich**, wird (zusätzlich) eine Innenbereichsbegrenzung vorgenommen. Bei solchen Fällen und bei **Grundstücken, welche komplett dem Außenbereich zuzuordnen** sind, liegt ein Lageplan bei, in welchem die begrenzte bzw. die herangezogene **Umgriffsfläche** eingezeichnet ist.

#### **Auf dem Aufmaßblatt verwendete Abkürzungen:**

**A** = Abwasserbeseitigung    **W** = Wasserversorgung    **SWK** = Schmutzwasserkanal

#### **Auf dem Skizzenblatt verwendete Abkürzungen oder Bemerkungen:**

**KG** = Kellergeschoss, **EG** = Erdgeschoss, **OG** = Obergeschoss, **DG** = Dachgeschoss (mit Dachschrägen), **DGII** = ausgeb. Spitzboden

**o. A.** = ohne Schmutzwasserableitung    **mit / o. Verb.** = mit / ohne Verbindung zum Wohnhaus

= beitragspflichtig     = nicht beitragspflichtig

### 4. Berechnung des Beitrags bei Wohnungs- /Teileigentum

Mehrere Eigentümer haften als Gesamtschuldner. Welcher Eigentümer als Beitragspflichtiger herangezogen wird, entscheidet die Gemeinde.

Nur bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer entsprechend ihrem im **Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteil** beitragspflichtig (vgl. Art. 5 Abs. 6 Satz 2 KAG). Für die Höhe des auf den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümer treffenden Beitrags **kommt es nicht auf den jeweiligen Raum- oder Flächeninhalt seines Sondereigentums** an.

Der Beitrag ist zunächst für die gesamte beitragspflichtige Grundstücks- und Geschossfläche (wie Aufmaßblatt) zu ermitteln und dann bei einer ev. Bescheiderstellung entsprechend dem Miteigentumsanteil (aus dem Aufmaßblatt ersichtlich) auf alle Wohnungs- und Teileigentümer zu verteilen:

$$\text{Anteiliger Beitrag} = \text{Gesamtbeitrag} \times \text{Miteigentumsanteil}$$

Es wird um Verständnis dafür gebeten, dass auf Grund der Komplexität dieses Rechtsbereiches keine vollumfängliche Darstellung aller eventuellen Sachverhalte dargelegt werden kann.