

Hinweise zur Ermittlung der Grundstücks- und Geschossflächen

• **Rechtliche Grundlage für die Erhebung von Beiträgen**

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.

• **Bemessung der Geschossfläche**

Die Geschossfläche ist gemäß § 5 Abs. 2 der noch zu erlassenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS-WAS) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln, wobei die Außenmaße auf volle 10 cm abgerundet werden. Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen. Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind. Als Geschossfläche für das ausgebauten Dachgeschoss werden 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses bzw. der Dachgeschossgrundfläche angesetzt. Bei nur teilweisem Ausbau erfolgt die Berechnung anteilmäßig.

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.

Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile, die nach Art ihrer Nutzung keinen Bedarf Wasserversorgung auslösen, insbesondere frei stehende Garagen, Schuppen, Hallen, Scheunen sind in der Regel nur dann heranzuziehen, wenn sie eine Wasserversorgung (Wasserhahn, Gully, Waschbecken, Toilette, Dusche, etc.) besitzen. Gleiches gilt auch, wenn eine entsprechende bedarfsauslösende Nutzung, etwa wegen des Aufenthalts von Personen, vorliegt. Garagen mit Verbindungstür zum Wohnhaus sind auch ohne Wasserleitung beitragspflichtig.

Loggien, Balkone und Terrassen werden zur Geschossfläche gerechnet, wenn und soweit sie sich innerhalb der Gebäudefluchtlinie befinden.

• **Bemessung der Grundstücksfläche**

Als beitragspflichtige Grundstücksfläche ist grundsätzlich die im Grundbuch eingetragene (nicht etwa die um bebaute Flächen verminderte) Fläche heranzuziehen. Aufgrund von gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen kann es im Einzelfall zu Abweichungen kommen, wenn etwa Teile eines Grundstücks in den Außenbereich hineinragen oder mehrere Buchgrundstücke als sog. wirtschaftliche Einheit beitragsrechtlich als ein Grundstück zu behandeln sind. Bei übergroßen Grundstücken (mindestens 2.500 m²) in unbeplanten Gebieten wird nach der künftigen BGS-EWS bzw. BGS-WAS eine Begrenzung der beitragspflichtigen Grundstücksfläche auf das 5-fache der beitragspflichtigen Geschossfläche, mindestens jedoch 2.500 m², erfolgen.

• **Sonstige Grundstücke**

Bei sonstigen unbebauten Grundstücken ist nach der künftigen BGS-WAS ein Viertel der Grundstücksfläche als Geschossfläche anzusetzen. Dies gilt nicht bei der Bebauung des nicht gewerblich genutzten Grundstückes mit einem beitragsfreien Gebäude. Für dieses Grundstück wird nur die beitragspflichtige Grundstücksfläche herangezogen.

• **Berechnung des Beitrags bei Wohnungs- /Teileigentum**

Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur 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 (deshalb erhalten alle Miteigentümer ein Aufmaßblatt über die gesamte Grundstücks- und Geschossfläche) zu ermitteln und dann bei zukünftiger Bescheiderstellung entsprechend dem Miteigentumsanteil (ist dem Aufmaßblatt zu entnehmen) auf alle Wohnungs- und Teileigentümer zu verteilen:

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

- **Grundstücke ohne Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgungseinrichtung**

Soweit einzelne Anwesen keine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung haben, ist die auf dem Aufmassblatt angegebene Geschossfläche in der Spalte W belanglos.

Wir hoffen, dass Ihnen diese kurzen Ausführungen ermöglichen, die im Aufmaßblatt ermittelten Grundlagen nachvollziehen zu können. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir auf Grund der Komplexität dieses Rechtsbereiches keine vollumfängliche Darstellung aller eventuellen Sachverhalte darlegen können. Anlässlich der Anhörtermine wird Ihnen jedoch Gelegenheit gegeben, offene Fragen bezüglich der ermittelten Flächen zu klären.

Quelle: Dr. Schulte / Röder – Kommunalberatung, Veitshöchheim