

Wasserzweckverband Marloffsteiner Gruppe

Finanzierung der Wasserversorgungseinrichtung

**Bürgerversammlung
26.05.2015**

**Dr. Schulte | Röder
Kommunalberatung**

Dr. Heinrich Schulte

**Raiffeisenstr. 2
97209 Veitshöchheim
Tel.: 0931 / 30 40 84 - 90
Fax: 0931 / 30 40 84 - 99**



1. Gesetzliche Finanzierungsmöglichkeiten nach Art. 5 Kommunalabgabengesetz (KAG)

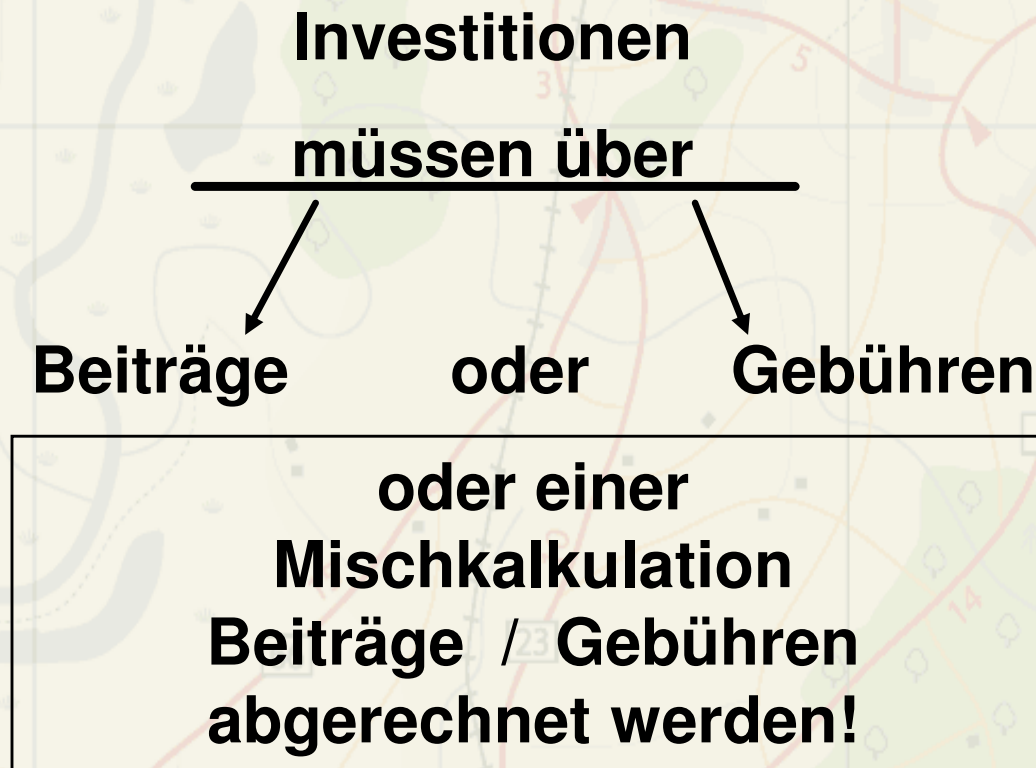
Art. 5 Abs. 1 KAG schreibt vor:

„Die Gemeinden und Landkreise können zur Deckung des Aufwands für die **Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung** ihrer öffentlichen Einrichtungen (Investitionsaufwand) **Beiträge** von den Grundstückseigentümern erheben, denen die **Möglichkeit** der Inanspruchnahme dieser Einrichtungen besondere Vorteile bietet“.



2. Voraussetzungen für die Ermittlung rechtsgültiger Beitragssätze

2.1 Ausgangssituation



Prinzip der sog. kostenrechnenden Einrichtung!!

Übersicht: Finanzierung der Wasserversorgungseinrichtungen

Ausgaben u.a.

- Investitionen/
Abschreibungen
- Zinsen
- Personalkosten
- Instandhaltungen
- Sonst. Betriebsaufwand

Zuschüsse (entfällt ab 01.01.2015)

Beiträge

Gebühren

Prinzip der kostendeckenden Einrichtungen!!

2.2 Aufbau einer Globalberechnung für die Beiträge

2.2.1 Grundsätzliches

- Die Berechnungsgrundlage für die Beitragssätze für die Herstellung und Verbesserung von einer Wasserversorgungseinrichtung ist die sog. Globalkalkulation.

Grundlage der Globalkalkulation ist:

- die Ermittlung des Investitionsaufwand und
- die Ermittlung der Flächen im Einrichtungsgebiet
Nach dem aktuellen Stand des KAG sowie der derzeitigen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes sind dies die **Grundstücks- und Geschossflächen** des Einrichtungsgebietes.
- Maßstab für die Ermittlung der Geschossflächen ist in Bayern überwiegend (94%) die „tatsächliche Geschossfläche“

2.2.2 Einrichtungsgebiet

- Das Einrichtungsgebiet ist das Flächengebiet des Wasserverbandes mit den dort liegenden Grundstücks- und Geschossflächen, die zur Beitragsberechnung (Verteilungsmaßstab: „Wer zahlt wieviel?“) herangezogen werden.
 - In einem Einrichtungsgebiet können eine oder auch mehrere technisch selbständige Wasserversorgungseinrichtungen liegen.
- Hier gilt: **Ein** rechtliches Einrichtungsgebiet mit **einer** in der Satzung WAS definierten technisch selbstständigen Wasserversorgungseinrichtung.
Folge: **Alle** im Einrichtungsgebiet liegenden Beitragsflächen sind ggf. auch beitragspflichtig → **Solidarprinzip**



2.2.3 Was sind Herstellungsbeiträge?

Herstellungsbeiträge werden für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungseinrichtung sowie deren räumliche Erweiterung (Aufnahme von neuen Verbandsgemeinden oder Erschließung von bisher historisch nicht erschlossenen Ortsteilen oder neuen Bau- und Gewerbegebieten) erhoben. Der einzubeziehende Aufwand bestimmt sich aus den laufend fortzuschreibenden Anschaffungs- und Herstellungskosten der jeweiligen Einrichtung.

Nachträgliche Herstellungsbeiträge ergeben sich ggf., wenn an einzelnen Gebäuden **zusätzliche Geschossflächen** geschaffen werden oder **bestehende Gebäude** erstmals an die Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen werden (z.B. Dachgeschosse, Wintergärten, Anschluss von Garagen oder anderen Nebengebäuden).



2.2.4. Wann liegen Verbesserungs- und Erneuerungsbeiträge vor?

Unter Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen sind Maßnahmen zu verstehen, die der Hebung der Qualität und Leistungsfähigkeit einer **schon vorhandenen** Einrichtung dienen, also Maßnahmen, die sich nach der Verkehrsauffassung positiv auf eine schon vorhandene Anlage auswirken.

Verbesserungs- und Erneuerungsbeiträge werden von allen angeschlossenen und anschließbaren Grundstücken des Einrichtungsgebietes erhoben; denn nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes dient eine Maßnahme, die in einem Teilbereich der Anlage vorgenommen wird, immer der Verbesserung und Erneuerung der Gesamteinrichtung -> **Solidarprinzip!!**

2.2.5 Die Ermittlung des jeweiligen umlagefähigen Investitionsaufwandes

➤ Aufwandssumme

Die Ermittlung des Aufwandes erfolgt nach den in der Verwaltung vorhandenen Unterlagen, z.B. nach Sachbüchern, **Anlagenachweisen**, ingenieurtechnischen Berechnungen, Ausschreibungsergebnissen, Kostenschätzungen usw.

➤ Aufwandsverteilung auf Grundstücks- und Geschossflächen

Die Verteilung der Investitionssumme der Herstellungs- und Verbesserungsmaßnahmen auf die Grundstücks- und Geschossflächen **muss** sich nach neuester Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes an folgenden Vorgaben orientieren:



➤ **Wasserversorgung:**

Der Herstellungs- bzw. Verbesserungsaufwand ist nach der Rechtsprechung mehrheitlich (mindestens 50%) auf die Geschossflächen – also größer 50% **bis zu 70% / 80%** – zu verteilen, also z.B. 65% Geschossflächenbeitrag zu 35% Grundstücksflächenbeitrag;

hier gilt bisher: **35% - Anteil Grundstücksfläche**
 65% - Anteil Geschossfläche



3. Ermittlung der Beizugsflächen für Zwecke der Beitragserhebung



3.1 Beitragspflichtige Grundstücksfläche

➤ Grundsatz

Grundsätzlich ist die im Grundbuch eingetragene Grundstücksfläche anzusetzen.

➤ Sonderregel für übergroße Grundstücke:

Die Grundstücksfläche wird für übergroße Grundstücke von mindestens 2.500 m² in sog. unbeplanten Gebieten auf

- bei bebauten Grundstücken auf das 5,0-fache der beitragspflichtigen Geschossfläche, jedoch mindestens 2.500 m²,
- bei unbebauten Grundstücken auf 2.500 m² begrenzt.



Beispiel: Bebautes Grundstück Größe 10.000 m², unbeplantes Gebiet,
Geschossfläche: a) 350 m², b) 600 m²

Lösung a): Grundstücksberechnung: 350 m² Geschossfläche x 5,0 = 1.750 m²
Geschossfläche, mindestens jedoch 2.500 m² = beitragspflichtig,
hier also Ansatz von 2.500 m² als Grundstücksfläche.

b): Grundstücksberechnung: 600 m² Geschossfläche x 5,0 = 3.000 m²
Geschossfläche; also mindestens 2.500 m²,
hier jedoch beitragspflichtige Grundstücksfläche 3.000 m².



3.2 Beitragspflichtige Geschossflächen

➤ Tatsächlich vorhandene Geschossfläche:

Zu erheben ist die **tatsächlich vorhandene Geschossfläche** nach den rechtlichen Vorgaben, die zum jeweiligen Zeitpunkt der Beitragsschuld vorhanden ist.

Zum Zeitpunkt der erstmaligen Herstellung wird die **tatsächlich vorhandene Geschossfläche** veranlagt; wird die beitragspflichtige Geschossfläche später vergrößert, **entsteht eine weitere Beitragsschuld** in Höhe der zusätzlichen Geschossflächen; es kommt damit unter Umständen zu Nacherhebungsveranlagungen.

➤ Unbebaute Grundstücke und Geschossfläche

„Bei Grundstücken, für die nur eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig ist, sowie bei sonstigen unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken wird als Geschossfläche ein **Viertel der Grundstücksfläche** in Ansatz gebracht.“

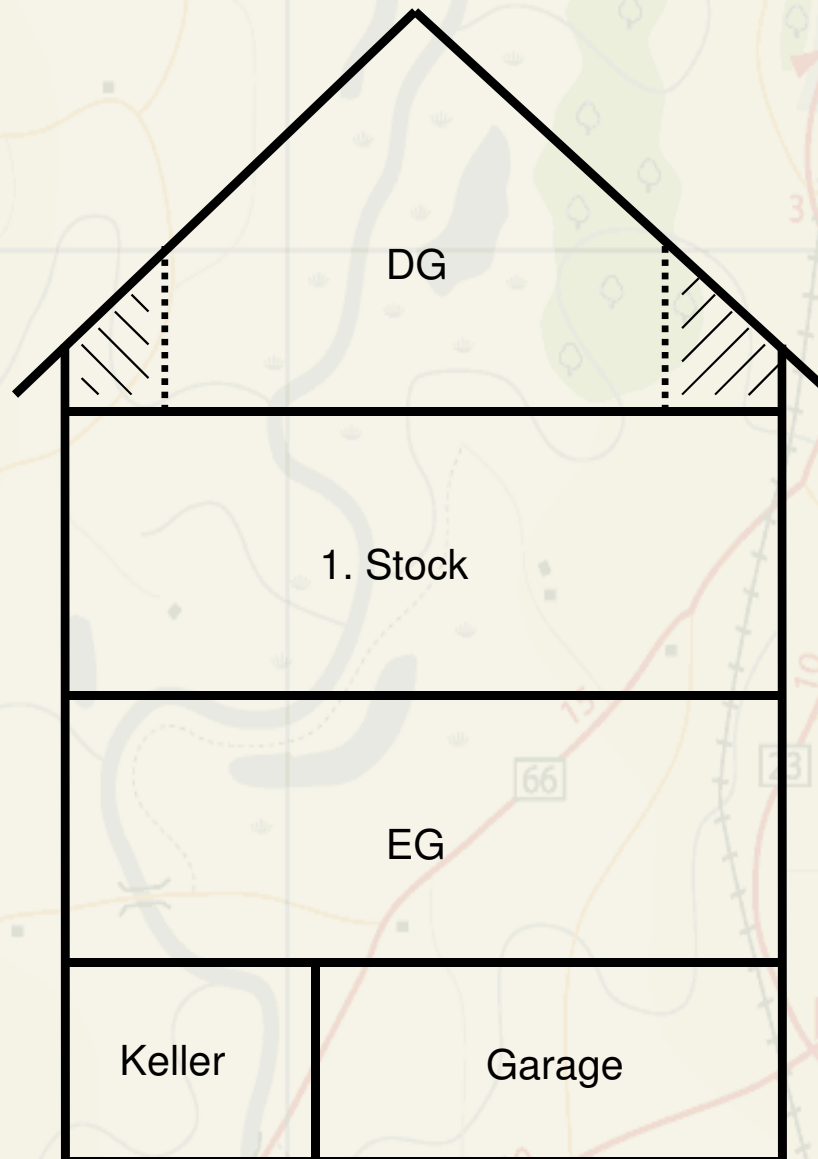
Beispiel: Grundstück, unbebaut, Größe 1.000 m²

=> fiktive Geschossfläche 25 % v. 1.000 m² = 250 m²

Bei späterer Bebauung wird diese vorausbezahlte Geschossfläche auf die dann tatsächlich gebaute Geschossfläche angerechnet.



3.3 Beispiele für die Erfassung und Berechnung der beitragspflichtigen Flächen nach dem Maßstab „Tatsächliche Geschossfläche“

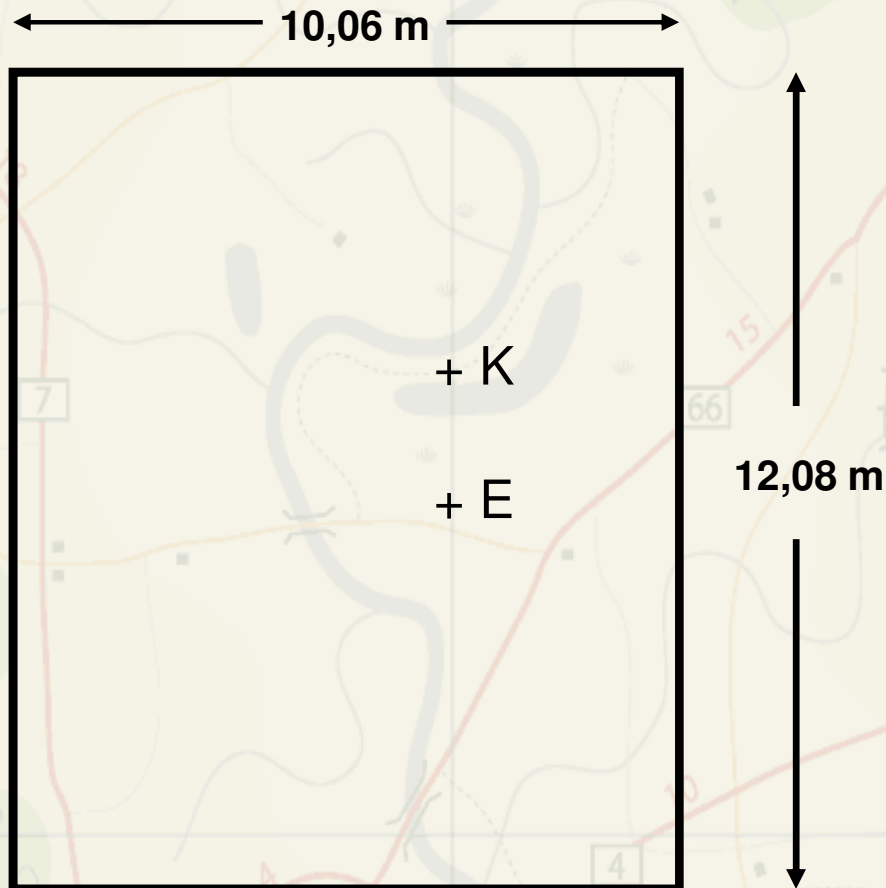


Grundsatz-Fragen

- Hat das Gebäude Anschlußbedarf?
z.B.
 - Wohngebäude
 - Stallgebäude
 - Garagen
 - u.a.
- Ist das Gebäude ein selbst. Gebäudeteil?
- Bestehen tats. Anschlüsse?

Geschossflächenberechnung nach KAG, tatsächliche Geschossfläche

Beispielberechnung Wohnhaus



$$K: 10,00\text{m} \times 12,00\text{m} = 120,00\text{m}^2$$

$$\underline{\underline{EG: 10,00\text{m} \times 12,00\text{m} = 120,00\text{m}^2}}$$

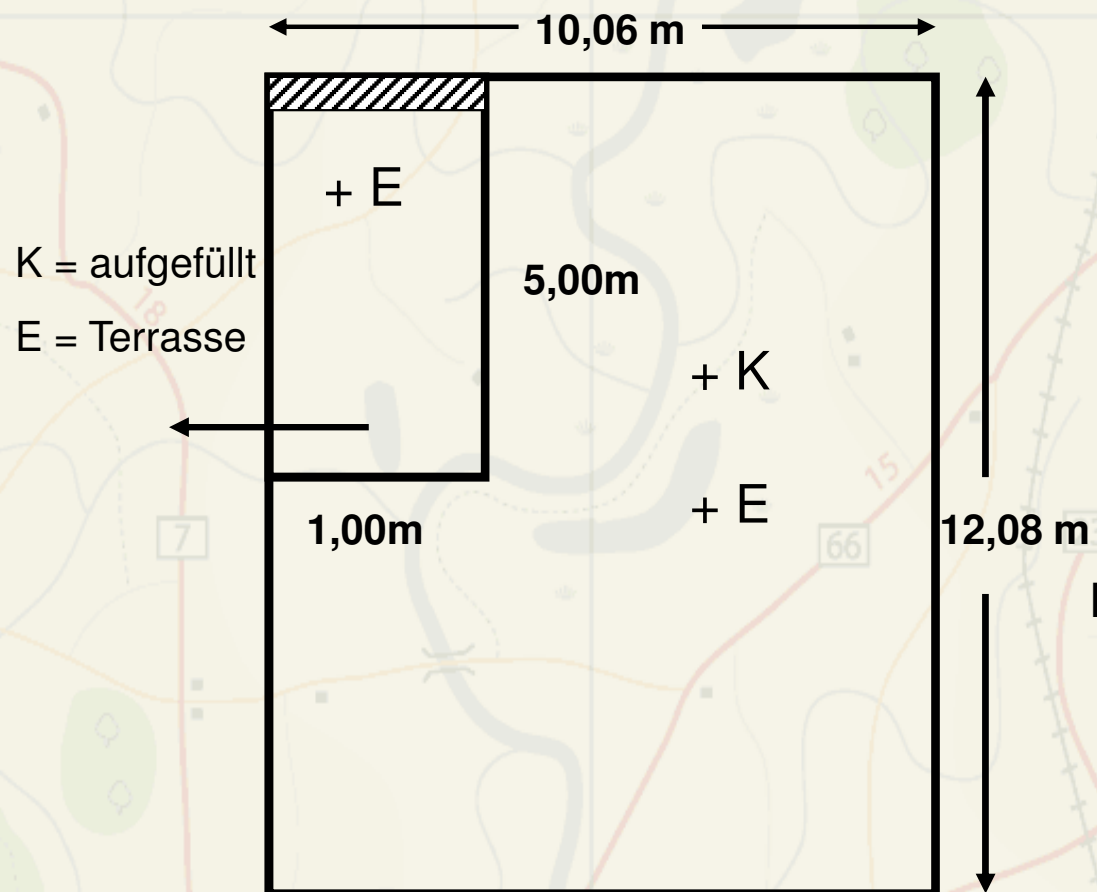
Beitragspflichtige

$$\text{Geschossfläche } 4 = 240,00\text{m}^2$$

Erfassung:

- Aussenmaße, abgerundet auf volle 10cm
- Bezugsfertig, auch etagenweise
- Muss kein Vollgeschoss sein
(Vollgeschoss = $\frac{2}{3}$ der Grundfläche mit Höhenmaß $> 2,30\text{m}$)
siehe auch Dachgeschoss

Beispielberechnung Wohnhaus



$$K: 10,00\text{m} \times 12,00\text{m}$$

$$- 1,00\text{m} \times 5,00\text{m} = 115,00\text{m}^2$$

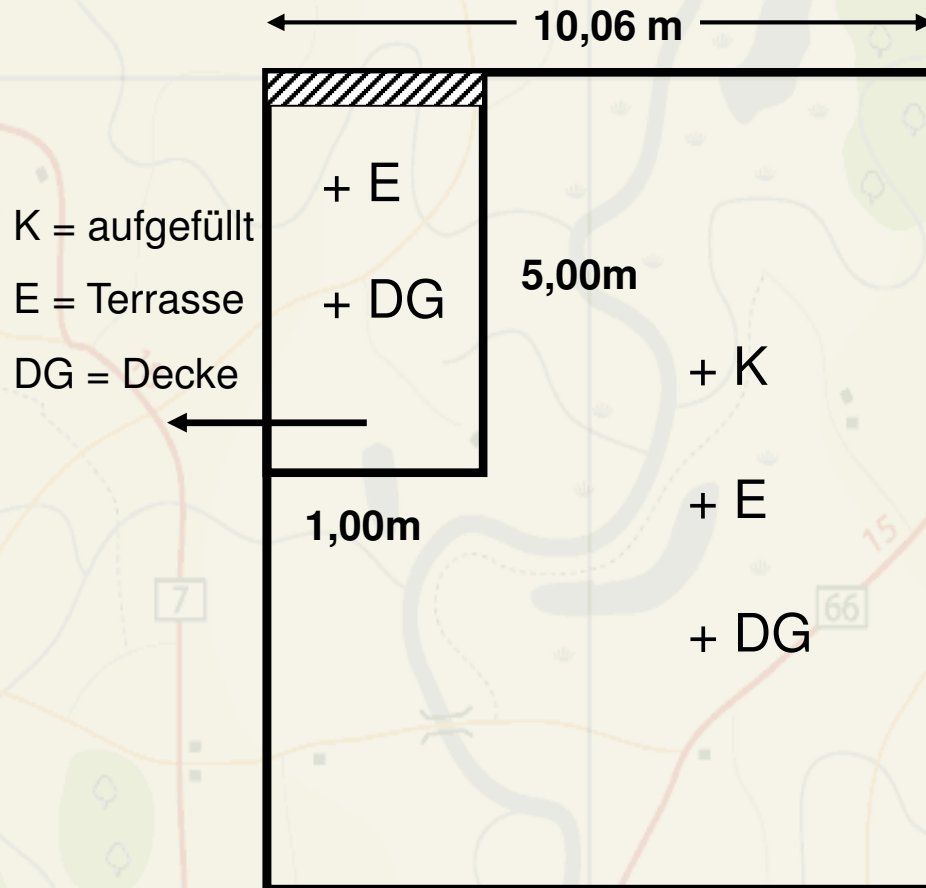
$$\text{EG: } 10,00\text{m} \times 12,00\text{m} = 120,00\text{m}^2$$

Beitragspflichtige

$$\text{Geschossfläche} = 235,00\text{m}^2$$

Keller: Volle Fläche, grundsätzlich wird Bedarf auf SW-Ableitung unterstellt
- Nutzung ist nicht erheblich

Beispielberechnung Wohnhaus



Dachgeschoss:

- DG, soweit sie ausgebaut sind (bewohnbar)
- Ausbauzustand:
- Wände verschalt
- Estrich o. ä.
- Heizung, Fenster und normale Treppe
- Nutzung vielfältig; nicht nur Wohnraum, auch Sauna, Hobby, Hausarbeit, Fitness u. a.

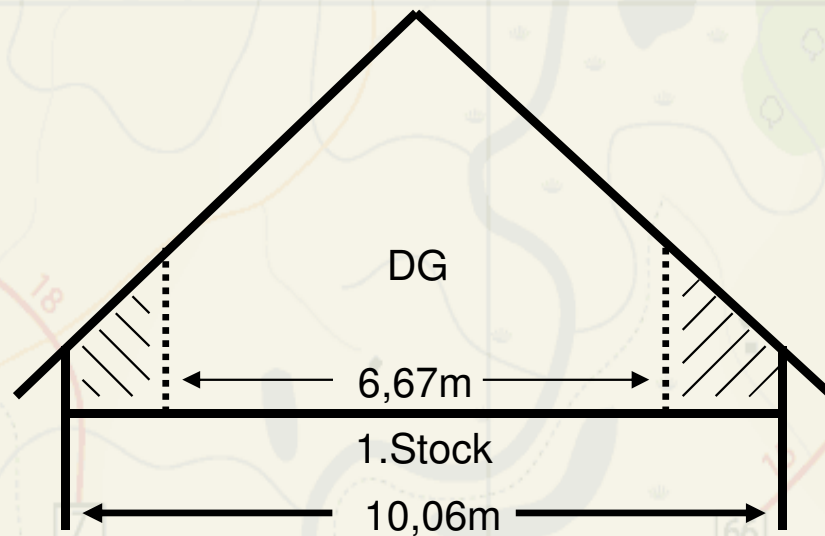
-Flächenberechnung:

2/3 des darunter liegenden Geschosses

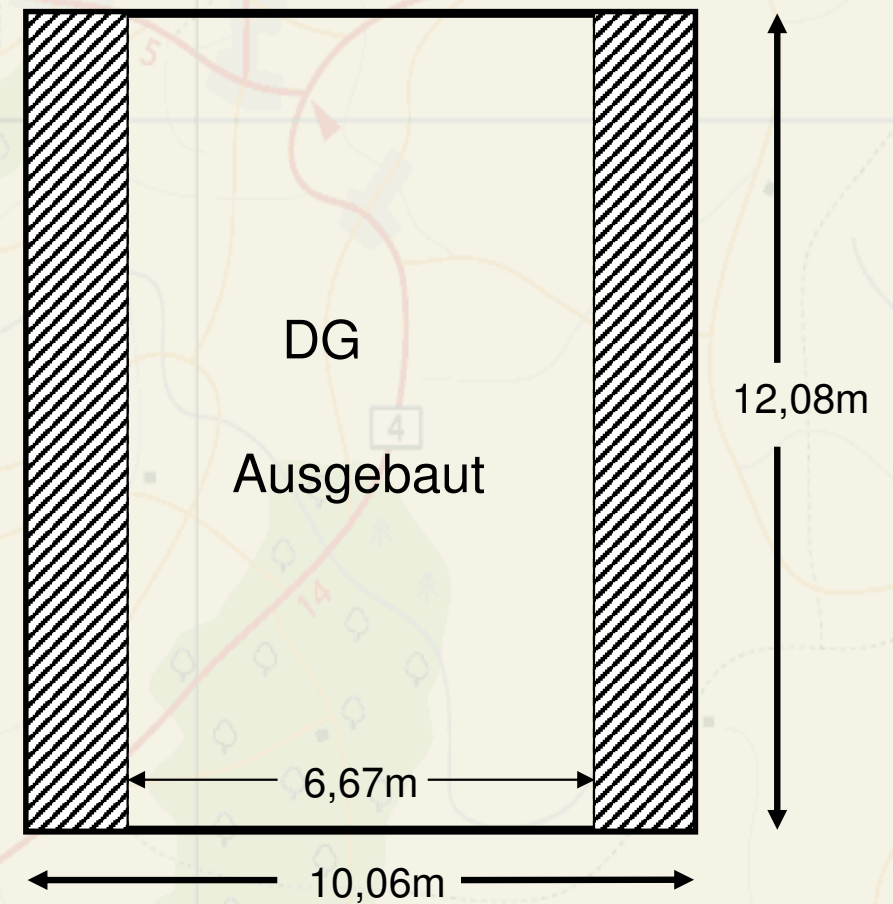
„Nicht – Ausgebaut“ = Begehung und Inaugenscheinnahme zwingend!!!!
(Duldungspflicht nach § 13 WAS!)



Beispielberechnung Wohnhaus

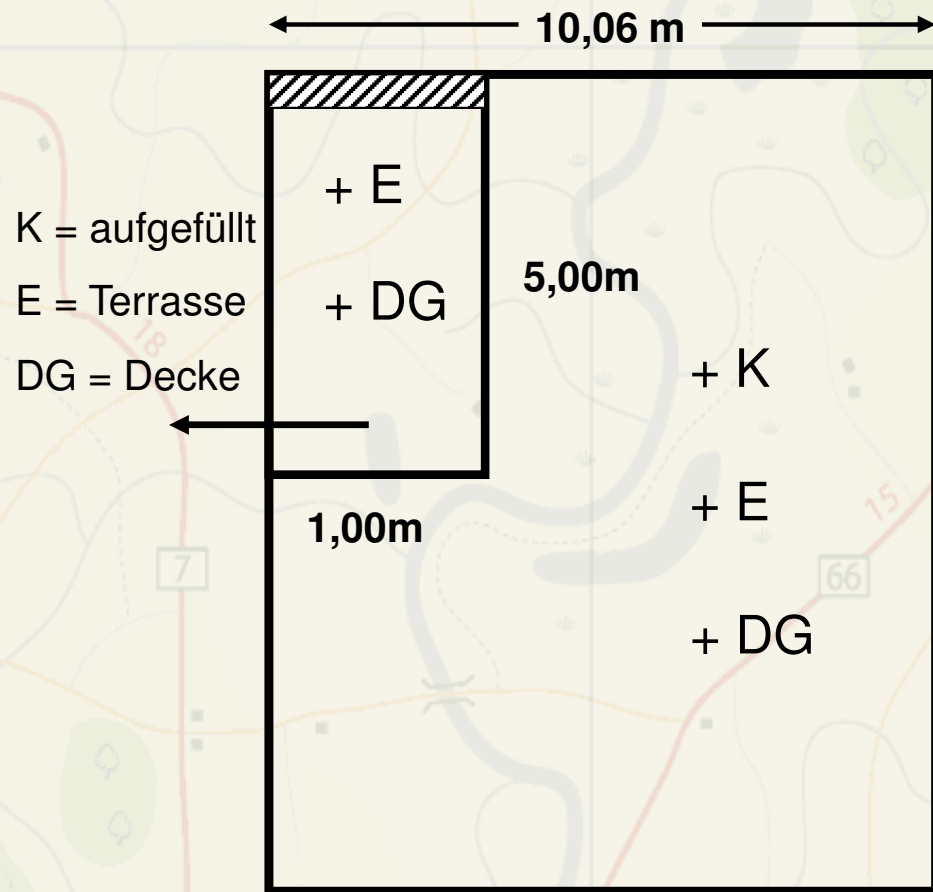


Ansicht



Grundriss

Beispielberechnung Wohnhaus



K = aufgefüllt
E = Terrasse
DG = Decke

K: 10,00m x 12,00m

- 1,00m x 5,00m = 115,00m²

EG: 10,00m x 12,00m = 120,00m²

DG: 10,00m x 12,00m x 2/3 = 80,00m²

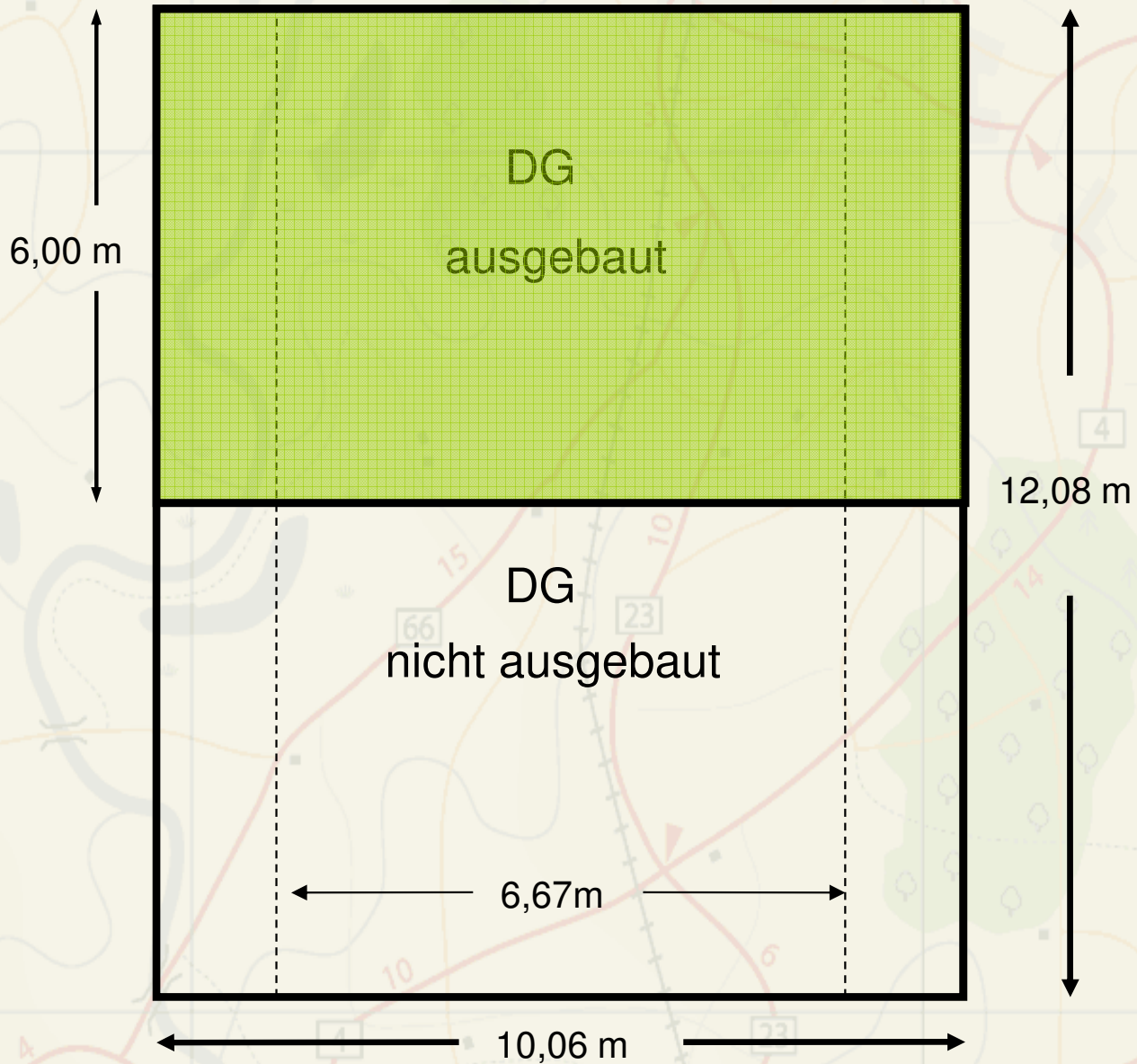
Beitragspflichtige Geschossfläche = 315,00m²

Außenmaße:

- Gebäudefluchtlinie
- Freisitz, Terrasse, Loggien, überdacht, können beitragspflichtig sein
- Hauseingang vorspringend nicht
- Wintergarten-Anbau beitragspflichtig
- Nicht überdachte Terrasse nicht (nach allen Seiten offen)
- u.v.a. denkbare Bauvarianten

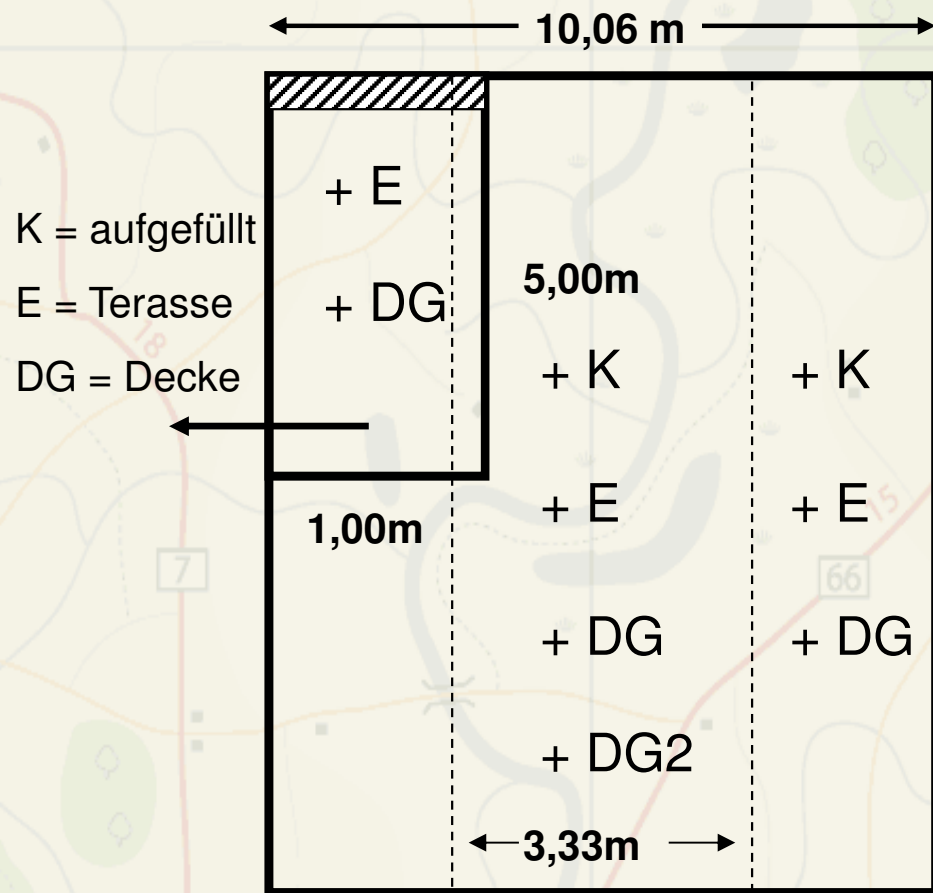


Grundriss





Beispielberechnung Wohnhaus



$$K: 10,00\text{m} \times 12,00\text{m}$$

$$- 1,00\text{m} \times 5,00\text{m} = 115,00\text{m}^2$$

$$EG: 10,00\text{m} \times 12,00\text{m} = 120,00\text{m}^2$$

$$DG: 10,00\text{m} \times 12,00\text{m} \times \frac{2}{3} = 80,00\text{m}^2$$

$$DG2: 5,00\text{m} \times 12,00\text{m} \times \frac{2}{3} = 40,00\text{m}^2$$

$$\text{Beitragspflichtige Geschossfläche} = 355,00\text{m}^2$$

DG 2 = Spitzboden wie Dachgeschoss



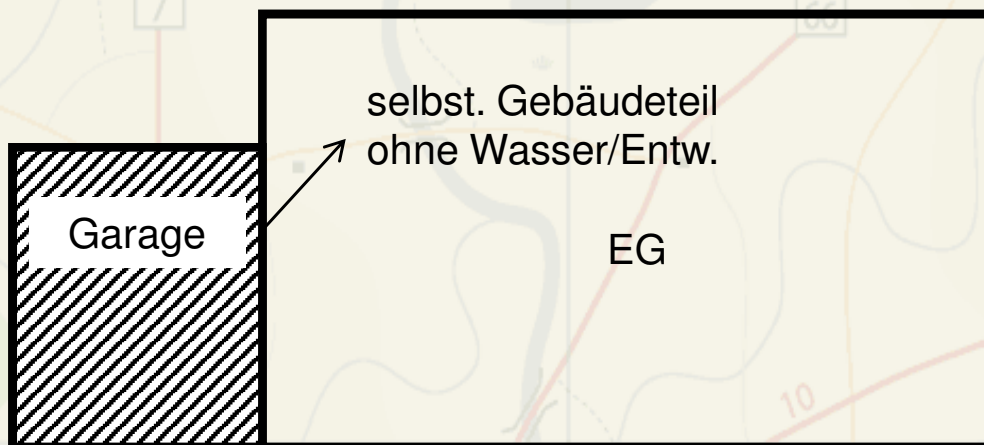
Berechnung Garagen – Selbständige Gebäudeteile oder nicht?

Beitragspflicht Garagen / Beispiele

Beitragspflichtig nur dann, wenn
Anschluss Wasser/Abwasser
vorhanden (selbständiger Gebäudeteil),
oder mit Gebäude verbunden,
zugänglich, integriert

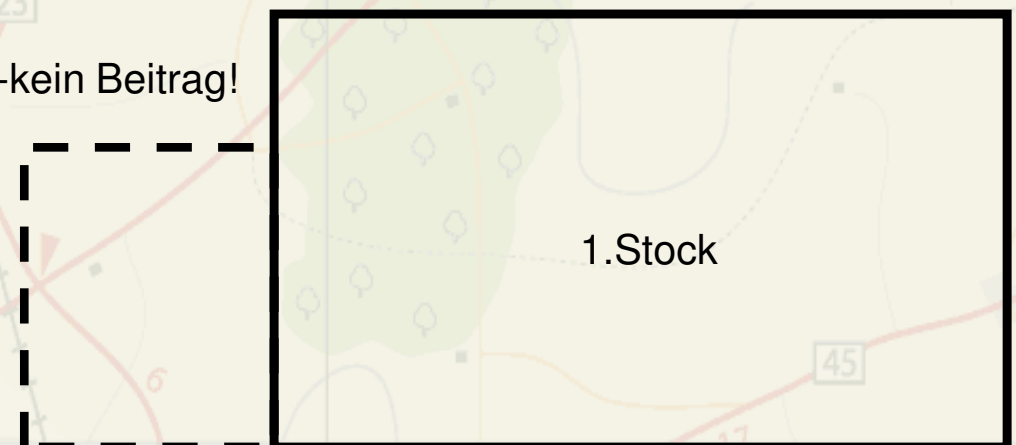


Ansicht



Grundriss / EG

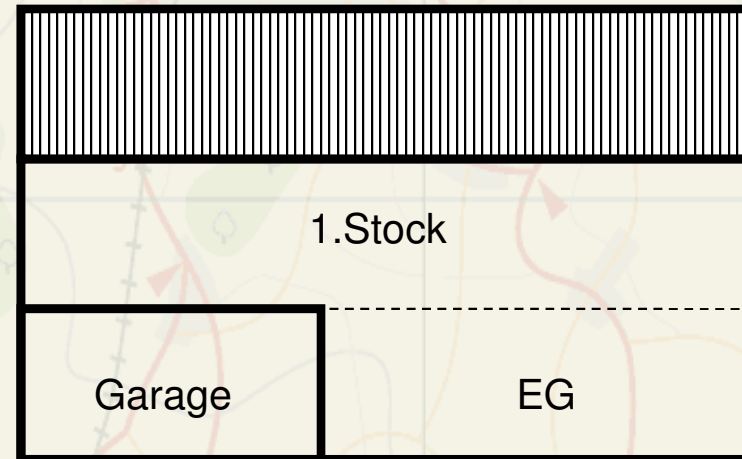
-kein Beitrag!



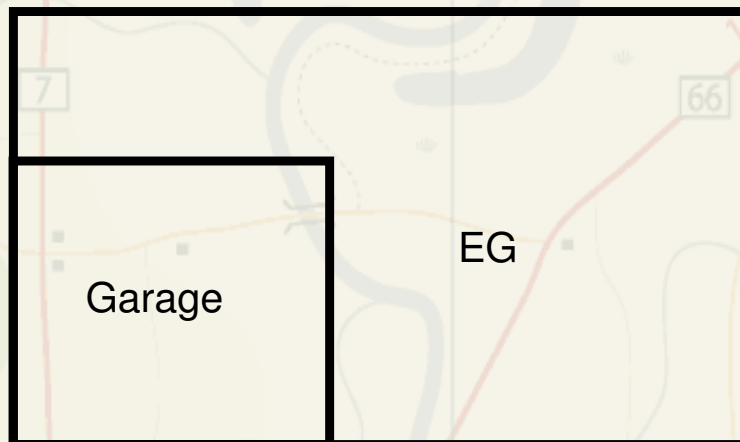
Grundriss / 1.Stock

Beitragspflicht Garagen / Beispiele

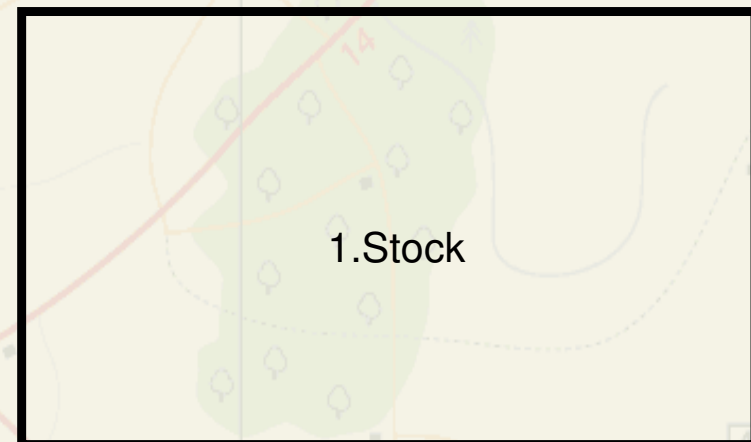
Beitragspflicht, wenn im Gebäude integriert und Zugang vom Wohngebäude



Ansicht



Grundriss / EG

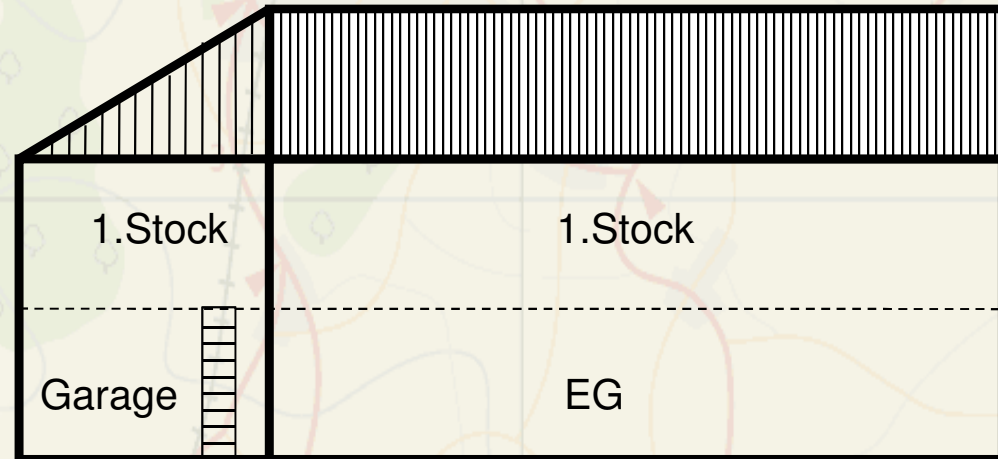


Grundriss / 1.Stock

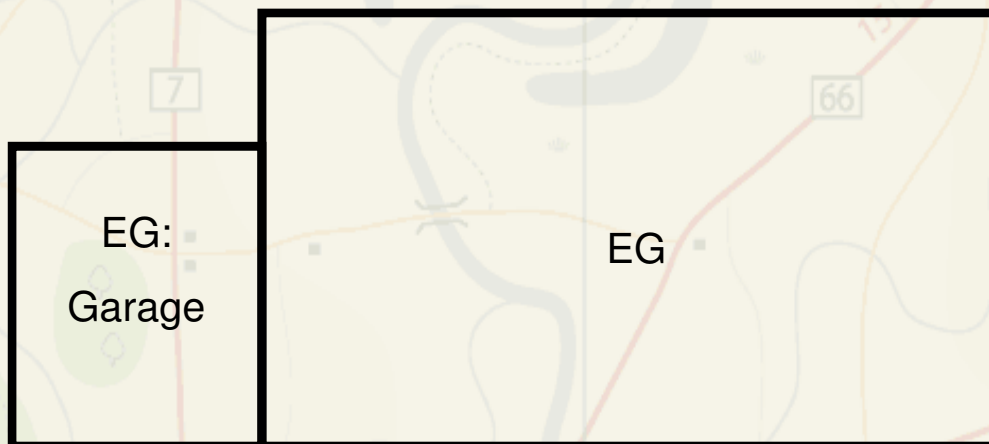


Beitragspflicht Garagen / Beispiele

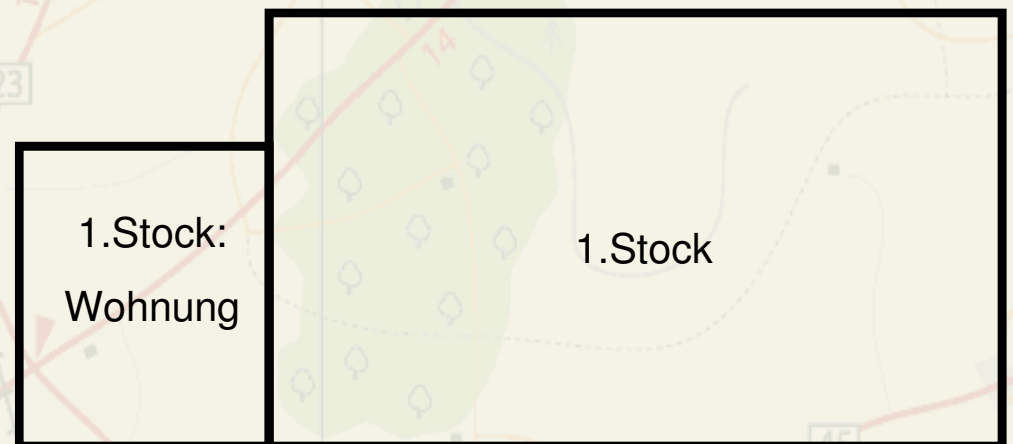
Beitragspflicht



Ansicht



Grundriss / EG

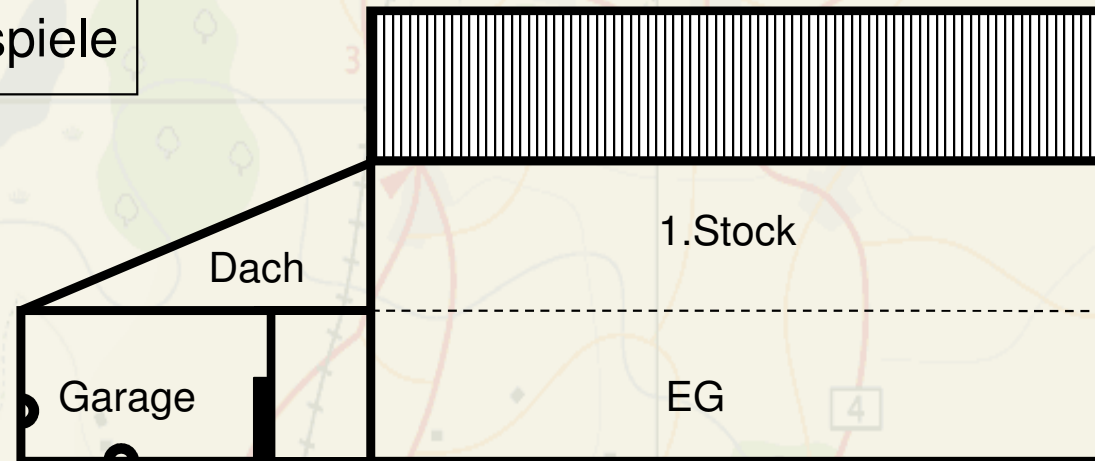


Grundriss / 1.Stock

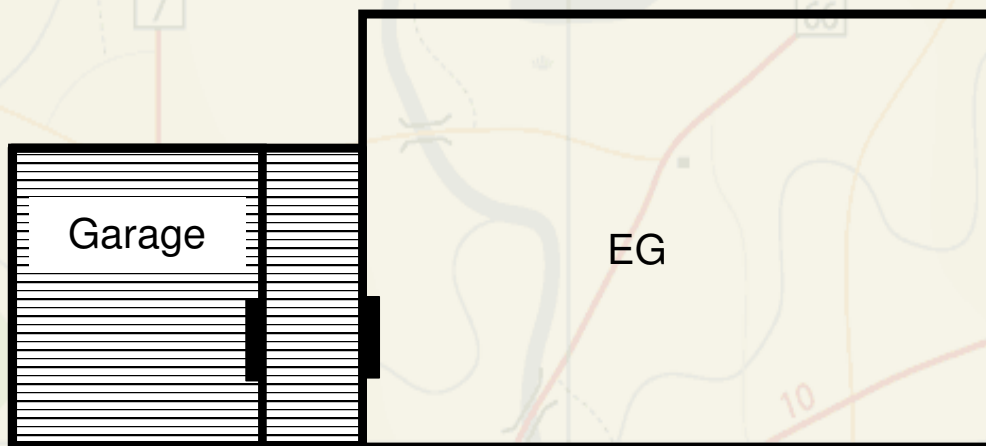


Berechnung Garagen – Selbständige Gebäudeteile oder nicht?

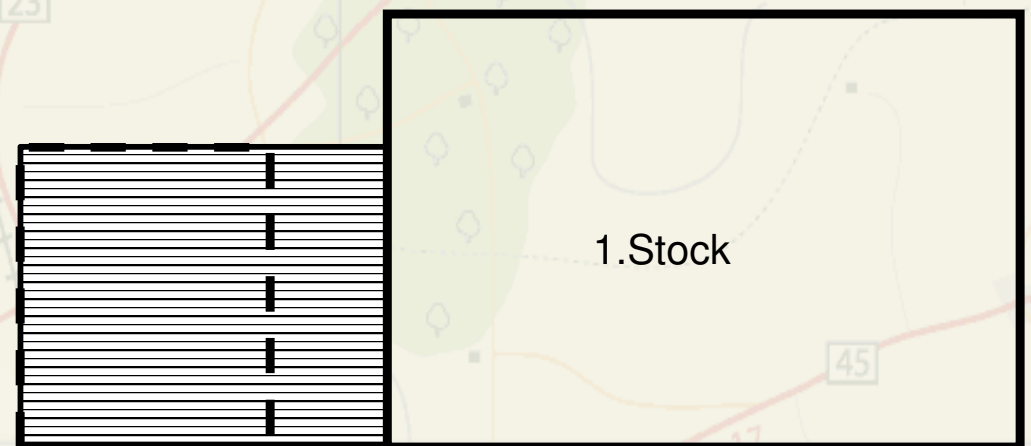
Beitragspflicht Garagen / Beispiele



Ansicht



Grundriss / EG



Grundriss / 1.Stock



4. Beitragsberechnung zur Wasserversorgungseinrichtung



4.1 Flächenverzeichnis (vorläufig)

4.1.1 Angeschlossene Flächen

Verbandsgebiet

Grundst.fl.

Geschossfl.

- m² -

Marloffstein

238.812

105.830

Rathsberg

183.799

81.188

Adlitz

94.953

24.239

Atzelsberg

25.870

7.875

Rosenbach

99.862

30.058

Weiher

269.945

101.959

Schneckenhof

13.058

3.272

Wunderburg

9.130

2.975

Dormitz

536.333

230.918

Gesamt

1.471.762

588.314



4.1 Flächenverzeichnis (vorläufig)

4.1.2 Vorhalteflächen

4.1.2.1 Dormitz

	Grundst.fl.	Geschossfl.
	- m ² -	
- Langenau	27.326	6.831
- Wiesentstr.	10.000	2.500
Gesamt	37.326	9.331

4.1.2.2 Marloffstein

- Adlitz Süd-West	9.000	2.250
- Einbeziehungssatzung Adlitz	900	225
- Ringgarten-Steinberg	15.000	3.750
- Nördliche Ebersbacher Str.	12.000	3.000
- Gewerbegebiet Marloffstein	5.000	1.250
- Südliche Tongrube	2.000	500
- Hackerbergweg	14.000	3.500
Gesamt	57.900	14.475



4.1 Flächenverzeichnis (vorläufig)

4.1.2 Vorhalteflächen

4.1.2.3 Uttenreuth-Weiher

- Östlich Rosenbacher Str.

Grundst.fl.

Geschossfl.

- m² -

10.000

2.500

4.1.2.4 Rosenbach

- Bauerwartungsland

6.800

1.700

Vorhalteflächen gesamt

112.026

28.006

4.1.3 Nachverdichtungen

≈ 0,5 % von 4.1.1

≈ 1,5 % von 4.1.1

7.500

9.000

Gesamt 4.1.1 + 4.1.2 + 4.1.3

1.591.288

625.320



4.2 Verbesserungsbeitrag Wasserversorgungseinrichtung

4.2.1 Investitionen

<u>Bezeichnung</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Dormitz, Kirchenstr. bis Schulstr. (RN-Erneuerung)	50.000,00 €					
Marloffstein, Bergstr. (RN-Erneuerung)	57.300,00 €					
Marloffstein, Schlossstr. (RN-Erneuerung)	86.000,00 €					
Weiher, Weiherer Hauptstr. (RN-Erneuerung)	131.800,00 €					
Zwischensumme 1	325.100,00 €					



4.2 Verbesserungsbeitrag Wasserversorgungseinrichtung

4.2.1 Investitionen

<u>Bezeichnung</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Zwischensumme 1	325.100,00 €					
Steuerkabel WW Weiher - HB Rosenbach: 3200m	225.000,00 €					
Bei Weiher, Verbindung Rohwasser zw. Brunnen	24.000,00 €					
Weiher, Habernhofer Weg (RN-Erneuerung)	233.800,00 €					
Weiher, Langenbrucker Weg (RN-Erneuerung)	96.800,00 €					
Zwischensumme 2	904.700,00 €					



4.2 Verbesserungsbeitrag Wasserversorgungseinrichtung

4.2.1 Investitionen

<u>Bezeichnung</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Zwischensumme 2	904.700,00 €					
HB Rosenbach II - Sanierung	450.000,00 €					
Steuerkabel Brunnen - WW Weiher: 2600m	125.000,00 €					
Atzelsberg, Schloss, vom Abgabesch. bis z. Schloss (RN-Erneuerung)		72.000,00 €				
Marloffstein, Atzelsberger Str. → Verb. z. Hochdruckz. (Einzug PE- Schlauchleitung)		146.000,00 €				
Zwischensumme 3	1.479.700,00 €	218.000,00 €				



4.2 Verbesserungsbeitrag Wasserversorgungseinrichtung

4.2.1 Investitionen

<u>Bezeichnung</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Zwischensumme 3	1.479.700,00 €	218.000,00 €				
Marloffstein, Atzelsberger Str. (RN-Erneuerung)		72.600,00 €				
Brunnen Nachrüstung FU		12.000,00 €	12.000,00 €			
Adlitz, zw. HsNr. 10 und 41, Adlitz (RN-Erneuerung)			112.000,00 €			
Atzelsberg, Hauptstr., vom Abgabesch. bis HsNr.14 (RN-Ern.)			81.200,00 €			
Zwischensumme 4	1.479.700,00 €	302.600,00 €	205.200,00 €			



4.2 Verbesserungsbeitrag Wasserversorgungseinrichtung

4.2.1 Investitionen

<u>Bezeichnung</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Zwischensumme 4	1.479.700,00 €	302.600,00 €	205.200,00 €			
Marloffstein, Einspeisung BG Ringgarten (RN-Ern.)				63.600,00 €		
Marloffstein, Leithenstraße (RN-Ern.)				184.600,00 €		
Adlitz, Südl. Ortseingang (RN-Erneuerung)				41.200,00 €		
Dormitz, Raiffeisenstr. (RN-Erneuerung)					115.400,00 €	
Zwischensumme 5	1.479.700,00 €	302.600,00 €	205.200,00 €	289.400,00 €	115.400,00 €	



4.2 Verbesserungsbeitrag Wasserversorgungseinrichtung

4.2.1 Investitionen

<u>Bezeichnung</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Zwischensumme 5	1.479.700,00 €	302.600,00 €	205.200,00 €	289.400,00 €	115.400,00 €	
Dormitz, Albrecht-Dürer-Str. (RN-Ern.)					43.300,00 €	
Marloffstein, Lug-ins-Land komplett (RN-Erneuerung)					77.000,00 €	
Zuleitung Schneckenhof (RN-Erneuerung)						68.600,00 €
WT-Marloffstein - HB Atzelsberg						112.000,00 €
Zwischensumme 6	1.479.700,00 €	302.600,00 €	205.200,00 €	289.400,00 €	235.700,00 €	180.600,00 €
Gesamt						2.693.200,00 €



4.2 Verbesserungsbeitrag Wasserversorgungseinrichtung

4.2.2 abzgl. Zuwendungen der Wassergäste

510.496 €

4.2.3 Umlegungsfähiger Aufwand

Gesamtinvestitionsaufwand

2.693.200 €

Abzgl. Zuwendungen

510.496 €

Umlegungsfähiger Gesamtinvestitionsaufwand

2.182.704 € (netto)

4.2 Verbesserungsbeitrag Wasserversorgungseinrichtung

4.2.4 Vorläufige Verbesserungsbeiträge

➤ Verbesserungsbeitrag Wasserversorgung: **2.182.704 € (netto)**

davon entfallen:

➤ auf die Grundstücksflächen **763.946 € (35 %)**

➤ auf die Geschossflächen **1.418.758 € (65 %)**

Bezugsflächen: Grundstücksflächen **1.591.288 m²** / Geschossflächen **625.320 m²**

Verbesserungsbeitrag Wasserversorgung:

-Grundstücksflächen: **763.946 € : 1.591.288 m² = Beitrag 0,48 € / m² (netto); 0,51 € / m² (brutto)**

-Geschossflächen: **1.418.758 € : 625.320 m² = Beitrag 2,27 € / m² (netto); 2,43 € / m² (brutto)**

4.2 Verbesserungsbeitrag Wasserversorgungseinrichtung

4.2.5 Übersicht Beitragssätze - vorläufig-

**pro m²
Grundstücksfläche**
0,48 € (netto)
0,51 € (brutto)

**pro m²
Geschossfläche**
2,27 € (netto)
2,43 € (brutto)

4.2. Verbesserungsbeitrag Wasserversorgung

4.2.5 Beispielberechnung Mustergrundstücke

		Grundst.- fläche	Geschoss- fläche	Beitrag (netto) Umlegung 0,48 €/m ² + 2,27 €/m ²
		m ²	m ²	€
1	Durchschnittl. Anwesen	700	300	1.017
2	Größeres Anwesen	1.000	350	1.275
3	Reihenhaus, Altort	350	210	645
4	Mehrfamilienhaus	1.500	800	2.536
5	Bauplatz (Fiktive Geschossfl. 25 % der Grst.fläche)	700	175	733



*Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit*