



GeoFokus

KOMMUNALBERATUNG & FLÄCHENERMITTLUNG



# Heutige Themen



## Teil 1: Kostendeckende Einrichtungen verstehen



Was ist eine kostendeckende Einrichtung?



Welche Einnahmequellen gibt es?



Wie ist mit großen Einmal-Investitionen umzugehen?



## Teil 2: Vorstellung des Projektes Flächenermittlung



Welche Flächen sind relevant?



Warum ist die Flächenerhebung notwendig?



Wie läuft die Flächenerhebung ab?



# Kostendeckende Einrichtungen

Was ist das?

- Wasser- und Abwasserinfrastruktur muss kostendeckend betrieben werden**
  - Keine Finanzierung über den Gemeindehaushalt
  - Kosten tragen die erschlossenen Grundstücke
  
- Regelmäßige Kalkulation der Kosten**
  - Kalkulation über mehrjährigen Zeitraum (bis zu 4 Jahre)
  - Am Ende des Zeitraums: Prüfung, ob zu viel oder zu wenig eingenommen wurde
  - Mehr- oder Mindereinnahmen werden im nächsten Zeitraum ausgeglichen



# Kostendeckende Einrichtungen

Welche Einnahmequellen gibt es?



## Gebühren

Entgelt für die tatsächliche Inanspruchnahme

- Stetige Einnahme zur Deckung laufender Kosten
- Abrechnung nach Wasserverbrauch (€ pro m<sup>3</sup>)



## Beiträge

Entgelt für die Möglichkeit der Inanspruchnahme

- Einmaliger Beitrag zum Anschluss an das System
- Abrechnung nach Größe des Grundstücks und der Gebäude (€ pro m<sup>2</sup>)
- Weitere Abrechnung bei Gebäudevergrößerung



# Kostendeckende Einrichtungen

## Das Problem großer Einmal-Investitionen

- Beispiel: Sanierung einer Kläranlage**
  - Hohe Kosten in einem kurzen Zeitraum
  - Kosten lassen sich nicht kurzfristig mit den normalen Einnahmequellen decken
  
- Möglichkeiten, die Investition zu finanzieren:**
  - Aufnahme eines Kredites
  - ...
  - ...



# Aufnahme eines Kredites

- ✓ Einrichtungsträger nimmt einen Kredit zur Finanzierung der Sanierungskosten auf
- ✓ **Aber:** „Kalkulatorische Kosten“ der Finanzierung erhöhen die Gesamtkosten erheblich
  - ✓ Abschreibung der Anlage
  - ✓ Verzinsung des Kapitals

✓ **Beispielrechnung bei einer Investition von 1.000.000 €: (fiktive Zahl !!)**

- ✓ Abschreibung der Anlage (=Gesamtwert) = 1.000.000 €
- ✓ Verzinsung des Kapitals = 1.000.000 € (Zusatzkosten durch Verzinsung)

Mit folgenden Rechenwerten:

- 4 % Zinssatz
- 50 Jahre Nutzungsdauer
- Halbwertverzinsung

---

**2.000.000 € Gesamtkosten**

└─→ **Umlage auf die Gebühren!**



# Kostendeckende Einrichtungen

## Das Problem großer Einmal-Investitionen



### Beispiel: Sanierung einer Kläranlage



Hohe Kosten in einem kurzen Zeitraum



Kosten lassen sich nicht kurzfristig mit den normalen Einnahmequellen decken



### Möglichkeiten, die Investition zu finanzieren:



Aufnahme eines Kredites

→ ~Verdopplung der Kosten durch Verzinsung



Erhebung von Verbesserungsbeiträgen



...



# Erhebung von Verbesserungsbeiträgen

Einrichtungsträger erhebt von allen erschlossenen Grundstücken einen einmaligen Beitrag

Beitrag berechnet sich nach den Grundstücks- und Geschossflächen

Flächen müssen ermittelt werden

Investitionssumme wird auf alle vorhandenen Flächen aufgeteilt

Beispielrechnung bei einer Investition von 1.000.000 €: **(fiktive Zahl !!)**

Investitionssumme = 1.000.000 €

Kosten der Flächenermittlung = 40.000 € (Zusatzkosten durch Verwaltungsaufwand)

---

**1.040.000 € Gesamtkosten**



# Kostendeckende Einrichtungen

## Das Problem großer Einmal-Investitionen

- ✓ **Beispiel: Sanierung einer Kläranlage**
  - ✓ Hohe Kosten in einem kurzen Zeitraum
  - ✓ Kosten lassen sich nicht kurzfristig mit den normalen Einnahmequellen decken
  
- ✓ **Möglichkeiten, die Investition zu finanzieren:**
  - ✓ Aufnahme eines Kredites → ~Verdopplung der Kosten durch Verzinsung
  - ✓ Erhebung von Verbesserungsbeiträgen → Gesamtkosten fallen auf einmal an
  - ✓ Mischung aus beiden Varianten



# Mischung aus beiden Varianten

Ein Teil der Investition wird über Verbesserungsbeiträge gedeckt (bspw. 80 %)

Höhe der Einmalzahlung kann gut gesteuert werden

Für diesen Teil fallen keine zusätzlichen, kalkulatorischen Kosten an

Für den restlichen Teil wird ein Kredit aufgenommen (bspw. 20 %)

Nur für diesen Teil verdoppeln sich die Kosten

Beispielrechnung bei einer Investition von 1.000.000 €: **(fiktive Zahl !!)**

Verbesserungsbeiträge            80 % =            800.000 €

Kreditaufnahme                    2x 20 % =            400.000 €

Flächenermittlung                    =            40.000 €

---

**1.240.000 €    Gesamtkosten**



# Vergleich der Finanzierungsvarianten

	Vorteile	Nachteile
<b>Kreditaufnahme</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Langfristige Kostenverteilung</li><li>• Einfache Umsetzung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verdopplung der Kosten</li><li>• Umlage nur auf die <b>tatsächliche Nutzung</b></li><li>• Weniger Kapital für andere Projekte verfügbar</li></ul>
<b>Verbesserungsbeitrag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Deutliche</b> Kosteneinsparung</li><li>• Schonung der Abwassergebühr</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kurzfristige Kostenbelastung</li><li>• Verwaltungsaufwand</li><li>• Umlage nur auf die <b>Möglichkeit der Nutzung</b></li></ul>
<b>Mischfinanzierung</b>	Möglichkeit, die Vor- und Nachteile beider Varianten auszubalancieren	



# Heutige Themen



## Teil 1: Kostendeckende Einrichtungen verstehen



Was ist eine kostendeckende Einrichtung?



Welche Einnahmequellen gibt es?



Wie ist mit großen Einmal-Investitionen umzugehen?

→ **ABGESCHLOSSEN**



# Flächenerhebung für die Beitragsberechnung

Vorstellung des Projektes





# Welche Flächen sind beitragspflichtig?

## Grundlagen

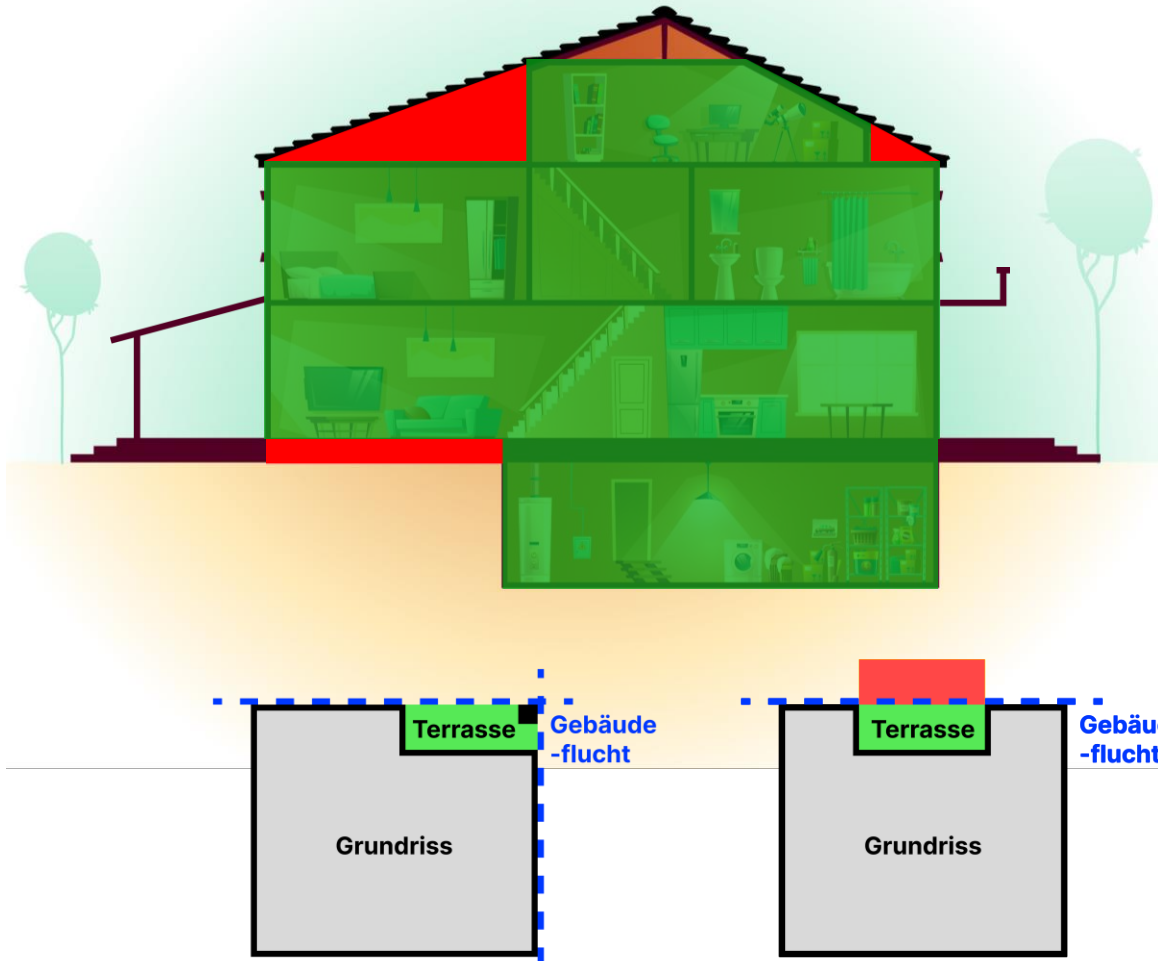


- Die Ermittlung bezieht sich auf:**
  - Grundstücksfläche
  - Geschossfläche (=Außenmaße der Gebäude)
  
- Rechtliche Grundlagen der Bewertung:**
  - Kommunalabgabengesetz (KAG)
  - Satzung der Kommune
  - Rechtsprechungen zu Einzelfällen



# Welche Flächen sind beitragspflichtig?

## Hauptgebäude

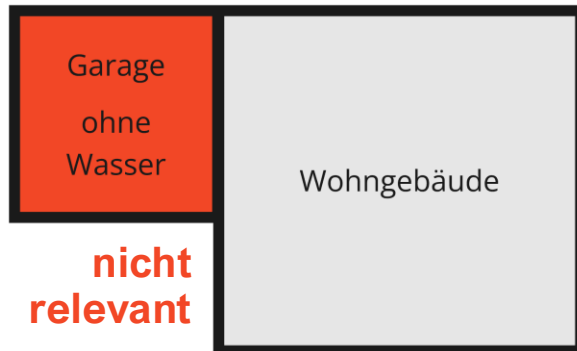
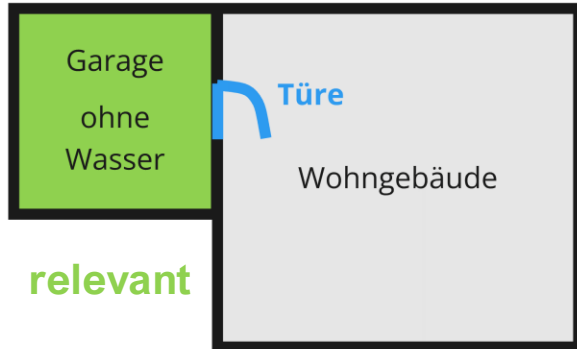


- Dachgeschosse:** Soweit ausgebaut
- Erd- & Obergeschosse:** Volle Fläche
- Kellergeschosse:** Volle Fläche
- Balkone/Terrassen:** Soweit innerhalb der Gebäudeflucht



# Welche Flächen sind beitragspflichtig?

**Nebengebäude**  
(Garage, Lagerhalle, Geräteschuppen, etc.)



**Beitragspflichtig, wenn:**

- Entweder Wasser-/Abwasseranschluss vorhanden**
- Oder Bedarf nach Wasser-/Abw. durch Aufenthalt von Personen vorhanden ist** (bspw. Büro, Hobbyraum,...)
- Oder eine Verbindung zum Hauptgebäude besteht** (selbstständiges vs. unselbstständiges Gebäude)



# Welche Flächen sind beitragspflichtig?

Grundstücksfläche (Voraussetzung: Möglichkeit zur Einleitung von Niederschlagswasser)



Beispiel: Umgriff im Außenbereich

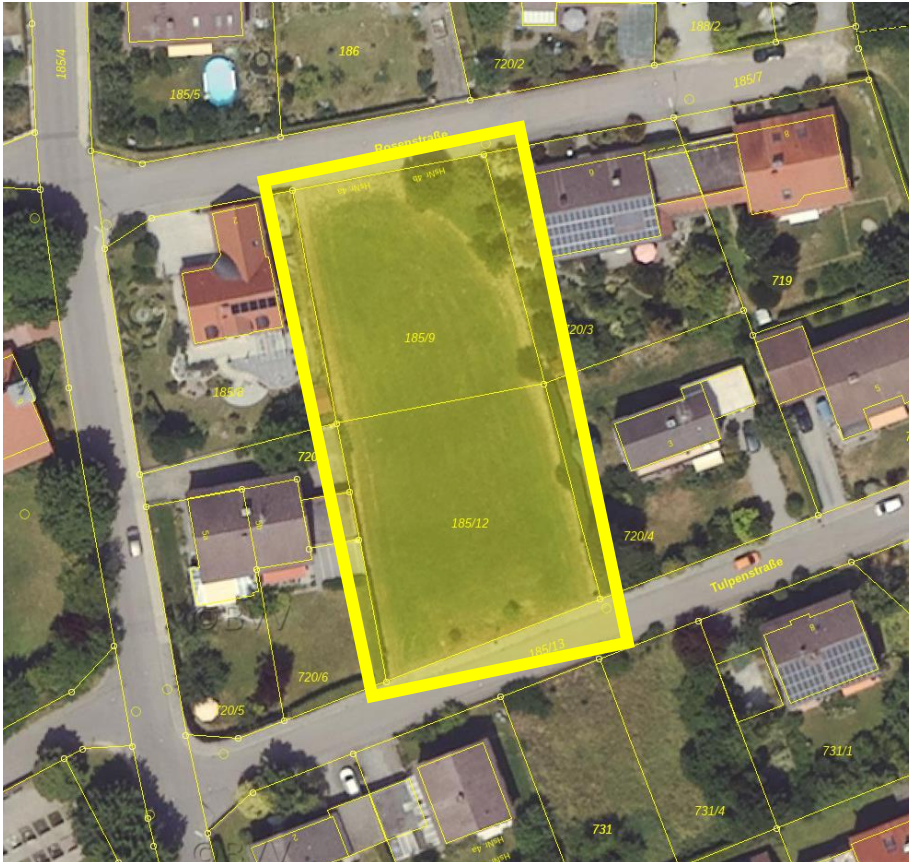
## Unterscheidung nach Lage:

- ✓ In **beplanten Gebieten**: Volle Grundstücksfläche
- ✓ In **unbeplanten Gebieten**: Falls größer 1.500 m<sup>2</sup>:
  - ✓ Entweder Begrenzung auf 1.500 m<sup>2</sup>
  - ✓ Oder das 5-fache der Geschossfläche } höherer Wert
- ✓ Im **Außenbereich**: Bildung eines Umgriffs



# Welche Flächen sind beitragspflichtig?

Unbebaute, aber bebaubare Grundstücke



Quelle: BayernAtlas



**Erschließungsvorteil auf dem Grundstück**  
(Bauplatz statt „grüner Wiese“)



**„Fiktive“ Geschossfläche = 40 % der Grundstücksfläche**



# Besichtigung der Grundstücke

Warum ist das notwendig?



**Rechtssicheres Arbeiten erfordert aktuelle Daten**



**Baupläne oft nicht aktuell aufgrund nachträglicher Veränderungen**  
(Dachgeschossausbau, Wintergarten, ...)



**Vorhandene Daten ungeeignet oder unvollständig**  
(Bspw. Grundsteuer = Wohnfläche, NICHT Geschossfläche)



# Besichtigung der Grundstücke

## Unterschiede zwischen Wohn- und Geschossfläche

	Wohnfläche	Geschossfläche
<b>Maßstab</b>	Bewohnbare Innenräume	Außenmaße
<b>Terrassen / Balkone</b>	Anteilig	Innerhalb Gebäudeflucht
<b>Garagen</b>	Ab 50 m <sup>2</sup>	Jede Größe, sobald entweder: <ul style="list-style-type: none"><li>- Abwasseranschluss</li><li>- Verbindungstüre</li><li>- Zum Aufenthalt geeignet</li></ul>
<b>Sonstige Nebengebäude</b>	Ab 30 m <sup>2</sup>	Siehe Garagen
<b>Keller</b>	Nur Wohnräume (also abzgl. Waschkeller, etc.)	Volle Fläche
<b>Dachgeschosse</b>	Soweit ausgebaut, Abzüge je nach Raumhöhe	Soweit ausgebaut, <u>Keine</u> Abzüge nach Raumhöhe



# Besichtigung der Grundstücke

Was wird bei dem Termin gemacht?

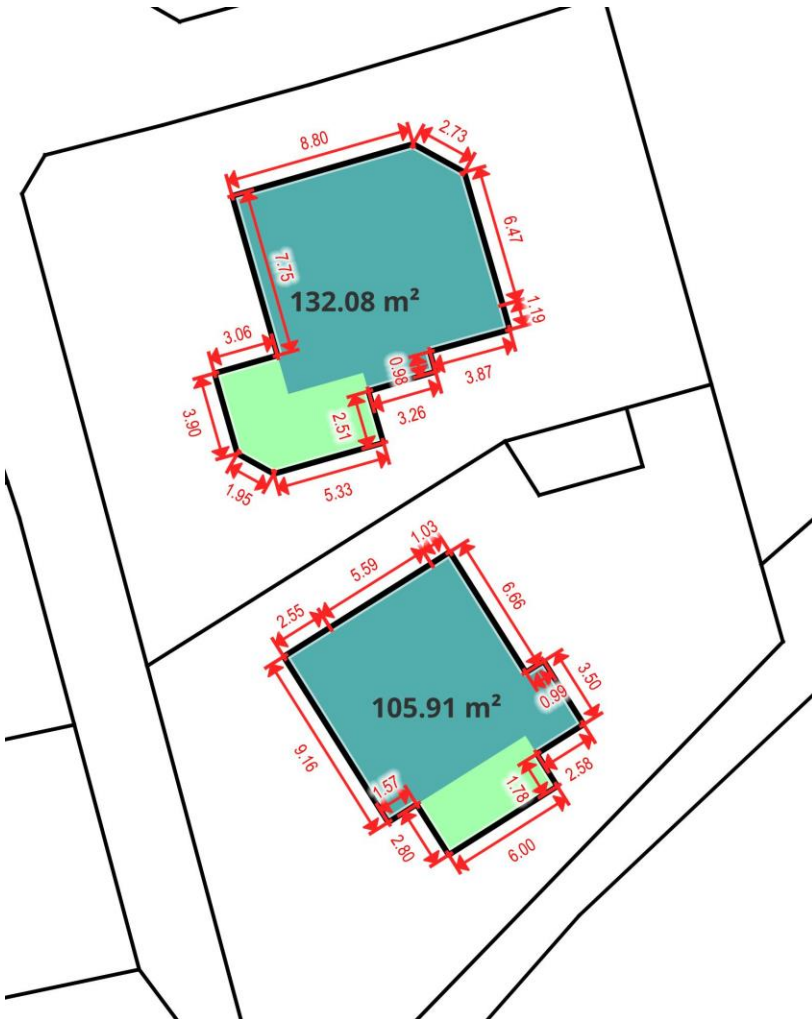


- Grundlage ist die digitale amtliche Flurkarte
- Präzise Außenmaße (fast) aller Gebäude
- Keine unnötigen Vermessungsarbeiten
- Einheitliche Datenbasis
  
- Kurze Absprache zu den Gebäuden  
(Oft ist es gar nicht notwendig, die Gebäude zu betreten)



# Besichtigung der Grundstücke

Was wird bei dem Termin gemacht?



- ✓ Grundlage ist die digitale amtliche Flurkarte
- ✓ Präzise Außenmaße (fast) aller Gebäude
- ✓ Keine unnötigen Vermessungsarbeiten
- ✓ Einheitliche Datenbasis
  
- ✓ Kurze Absprache zu den Gebäuden  
(Oft ist es gar nicht notwendig, die Gebäude zu betreten)
  
- ✓ Anpassung des Außenumrisses bei z. B.:
  - ✓ Teilunterkellerung
  - ✓ Teilausbau / Abmauerung Dachgeschoss
  - ✓ Abzug oder Ergänzung der Terrasse



# Besichtigung der Grundstücke

Was ist, wenn Sie den Termin nicht wahrnehmen können oder den Zutritt verweigern?



- Grundsätzliche Ziele des Termins:**
  - Unkomplizierte Aufmaßerstellung
  - Direkte Kommunikation und Beratung
  - Dennoch: Auch ohne Termin lösbar
  
- Falls kein Termin stattfindet:**
  - Aufmaß von außen
  - Zusendung eines einfachen Fragebogens



# Fragebogen

Diese Services bieten wir dabei an



**Einfach verständliche Ausfüllhilfe**



**Telefon-Hotline**



**E-Mail-Postfach**

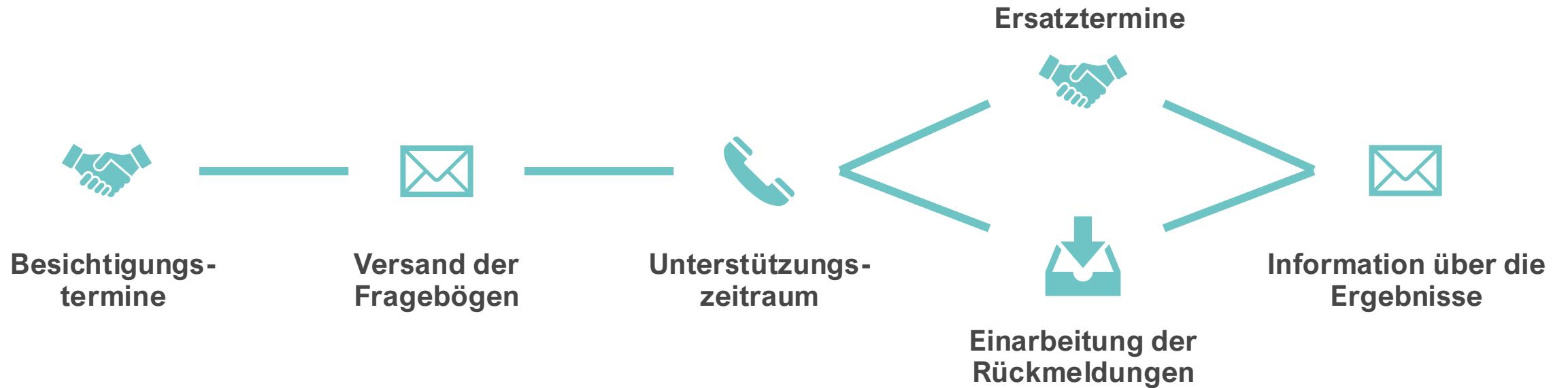


**Option auf Ersatztermin**



# Projektstruktur

Eine kurze Zusammenfassung





GeoFokus

KOMMUNALBERATUNG & FLÄCHENERMITTLUNG