

Herzlich willkommen zur Präsentation für die Homepage



Des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Heimberggruppe

Thema: Aufmaß der Geschossflächen

Wasser ist ein kostbares Gut



Geschossflächenaufmaß

Inhaltsverzeichnis:

Bemessungsgrundlagen	Seite 3
Aufmaß Personal	Seite 6
Ermittlung der Grundstücks- und Geschossflächen	Seite 7
Ablauf vom Aufmaß vor Ort	Seite 8
Reihenfolge der Ortschaften	Seite 10
Ermittlung der Geschossflächen	Seite 11
Ermittlung der Grundstücksflächen	Seite 13
Unbebaute Grundstücke	Seite 14
Beispiele	ab Seite 15
Wer wird angeschrieben	Seite 21
Wie geht es nach dem Aufmaß weiter	Seite 22
Muster Erfassungsbogen	Seite 23
Unterstützungsangebote	Seite 25

Bemessungs- und Verteilungsmaßstab

sind die aktuellen, tatsächlich vorhandenen beitragspflichtigen Grundstücks- und Geschossflächen. Da diese nicht vorliegen, sind sie durch Aufmaß festzustellen.

Warum werden die Daten benötigt?

Die erfassten Daten sind Grundlage für die Kalkulation der Beitragssätze sowie die Festsetzung der Beiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz (KAG). Nur durch aktuelle und vollständige Informationen können die Kosten für den Investitionsaufwand des Zweckverbandes transparent und gerecht auf alle Beitragspflichtigen verteilt werden.

Wir bitten Sie daher herzlich um Ihre Unterstützung bei der Durchführung der notwendigen Aufmaß Arbeiten. Ihre Mitwirkung ist ein zentraler Beitrag, um die Maßnahmen effizient und nachhaltig umzusetzen.

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!



Grundsätzliches:

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

Grundlage der Kalkulation ist:

- 1) Die Ermittlung des Investitionsaufwandes und
- 2) Ermittlung der beitragspflichtigen Flächen im Einrichtungsgebiet

Erst danach ist eine Berechnung und Mitteilung des Beitrages möglich.

Wasser ist ein kostbares Gut

Gesetzliche Grundlagen:



• Art. 5 Abs. 1 Kommunalabgabengesetzes (KAG) schreibt vor:

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

• Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung (BGS-WAS) des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Heimberggruppe im § 5 Satz 2 finden Sie die detaillierte Beschreibung:

(2) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschoßen zu ermitteln.
²Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen. ³Dachgeschoße werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind. ⁴Gebäude oder selbständige Gebäudeteile, die nach Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Wasserversorgung auslösen oder die an die Wasserversorgung nicht angeschlossen werden dürfen, werden nicht zum Geschossflächenbeitrag herangezogen; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich einen Wasseranschluss haben. ⁵Balkone, Loggien und Terrassen bleiben außer Ansatz, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen.

Unsere Mitarbeiter:



Johann Wurm



Rebecca Barth



Moritz Häckl



Fidan Muhammed

- Leider hört man auch immer wieder, dass **Betrüger** unterwegs sind und sich unter dem Vorwand, Mitarbeiter der Wasserwerke oder sonstiger Einrichtungen zu sein, Zugang zum Haus verschaffen wollen.
- Deshalb möchten wir unsere Abnehmer insofern absichern, dass sich sämtliche Mitarbeiter der Fa. WipflerPLAN **ausweisen** können.
- **Die Namen dieser Mitarbeiter sind bei den örtlichen Polizeidienststellen Neuburg.** Dort können Sie sich im Zweifelsfall über die Personen, die vor Ihrer Türe stehen **telefonisch rückversichern.**

Ermittlung der Grundstücks- und Geschossflächen

Auswertung der aktuellen digitalen Flurkarte (Stand Dezember 2024) und der Luftbilder (Befliegung August 2024) zur Ermittlung der Flächen -

Digitale Flurkarte: **Gebäude mit Außenmaßen**



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Orthofoto (Luftbild): **Zufahrten – befestigte Flächen usw.**



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Mit den Vorinformationen wird dann das Aufmaß der Geschossflächen vor Ort durchgeführt.

Ablauf des Aufmasses vor Ort:

Mitarbeiter von WipflerPLAN werden die Datenerhebung straßenzugweise durchführen. Dabei erfolgt die Begehung ohne vorherige Terminvereinbarung.

- Bitte ermöglichen Sie den Zugang zu Ihrem Grundstück und ggf. zu Ihrem Gebäude, um die relevanten Flächen zu erfassen

→um Rückfragen und zeitaufwendigen Schriftverkehr im nachhinein zu vermeiden.

→vor allem, um **nicht beitragspflichtige Flächen abzuziehen**.

- Falls niemand angetroffen wird, hinterlassen die Mitarbeiter einen gelben Zettel im Briefkasten. Darüber können Sie dann einen Termin vereinbaren.

Sollten Sie außerhalb der Gemeinde Ihren Wohnsitz haben, bitten wir Sie, Ihren Mieter/Pächter/Hausverwalter jetzt schon zu informieren und zu ermächtigen, den Ortstermin mit den Vermessern vor Ort wahrzunehmen oder einen gemeinsamen Termin zu vereinbaren.



GESCHOßFLÄCHENAUFMAß - TERMINVEREINBARUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits angekündigt soll der Datenbestand des Wasserzweckverbands der Heimberggruppe vervollständigt und aktualisiert werden.

Um die Geschossflächen Ihres Gebäudes korrekt ermitteln zu können, ist ein Ortstermin notwendig.

Wir konnten Sie jedoch nicht antreffen und bitten Sie deshalb **zeitnah** um eine **Terminvereinbarung** zur Durchführung des Aufmaßes. Wenn Sie Mieter sind, geben Sie dieses Schreiben **bitte** an Ihren Vermieter oder an Ihre Hausverwaltung weiter. Diese sollen sich dann mit uns in Verbindung setzen.

Freundliche Grüße

WipflerPLAN

Team WipflerPLAN

Beauftragtes Ingenieurbüro

Termine können nach Erhalt der gelben Karte vereinbart werden.

- unsere Aufmesser versuchen zunächst Sie direkt anzutreffen.

eTermin



Reihenfolge der Ortschaften des Aufmaßes:

- Bergen
- Hütting
- Ellenbrunn
- Mauern
- Treidelheim
- Rennertshofen
- Hatzenhofen
- Stepperg
- Riedensheim
- Bertoldsheim
- Erlbach
- Trugenhofen
- Rohrbach
- Kienberg
- Ammerfeld
- Asbrunn



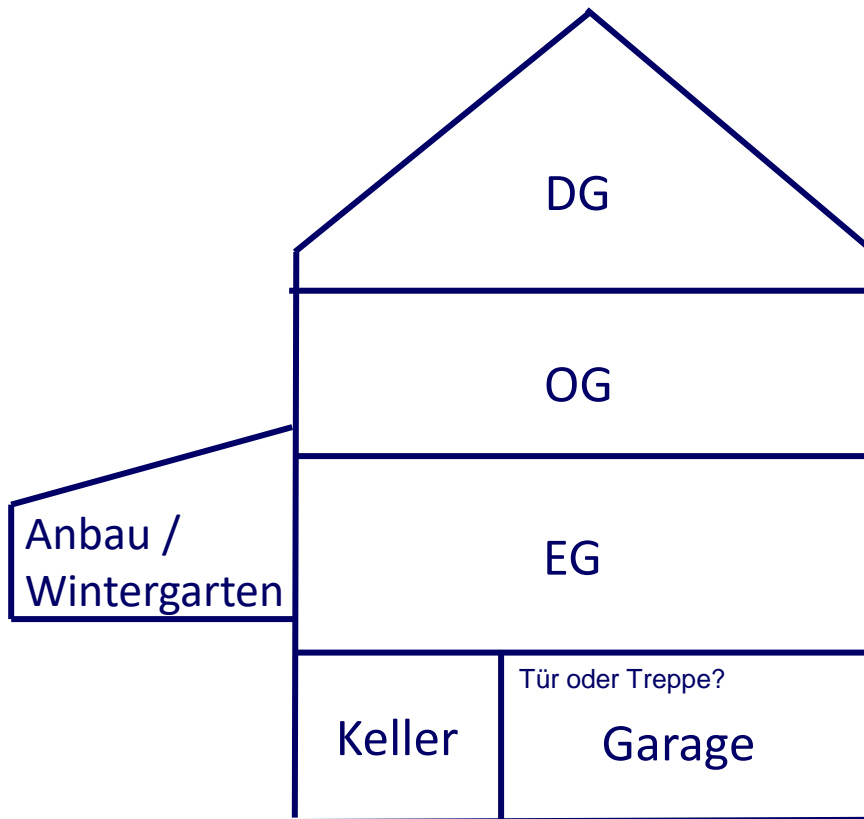
Beginn 03.03/04.03.2025

- Zur Ermittlung der Geschossfläche wird die vom Vermessungsamt amtlich eingemessene Gebäudegrundfläche herangezogen. Die Berechnung der Geschossfläche erfolgt durch **einmaliges Aufmaß** und Prüfung vor Ort, das von dem Ingenieurbüro WipflerPLAN durchgeführt wird.
- Die Geschossfläche wird nach den **Außenmaßen (nicht nach der Wohnfläche)** des jeweiligen Gebäudes berechnet. Hierzu gehören alle Geschoße:

EG	inclusive Wintergarten Balkon und Terrassen in Gebäudeflucht
KG	
DG	soweit ausgebaut, Schrägen werden nicht abgezogen, nur Abmauerungen (Kniestock)
Nebengebäude	mit Wasseranschluss oder Bedarf (z.B. Stall)
Garagen	mit Wasseranschluss oder funktionelle Verbindung (Tür oder überdachte Zugangsmöglichkeit)

- Findet kein Termin statt, müssen die Geschossflächen **geschätzt werden**, diese fallen im Vergleich zum Aufmaß eher höher aus.

Wie genau sieht das Aufmaß aus:



Unsere Aufmesser müssen anschauen:

Hauptgebäude

Garagen, Anbauten z. B. Wintergarten

Keller, ganz- oder nur teilunterkellert – oder ist dort eine Garage

Dachgeschoss, ob ausgebaut, ob Kniestock, um diesen abzuziehen

Nebengebäude

ob ein Wasseranschluss oder ob Nutzung mit **Anschlussbedarf** vorhanden ist durch: regelmäßigen Aufenthalt von Menschen (Büro, Hobby oder Tierhaltung)

Ermittlung der Grundstücksflächen

Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich die amtliche Fläche, die auch im Grundbuch hinterlegt ist. Sie ist dann identisch mit der beitragspflichtigen Fläche, wenn das Grundstück in einem Bebauungsplan liegt oder im Innenbereich (Ortslage) und kleiner als 1.700 m² ist. (Bestandteil der BGS-WAS Satzung des Zweckverbandes)

In der Regel gelten folgende Flächenbegrenzungsregelungen:

Bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich, die über 1.700 m² groß sind:

Begrenzung der beitragspflichtige Grundstücksfläche auf das 4-fache der Geschossfläche, mind. aber 1.700 m²



Im Außenbereich wird ein Umgriff über die tatsächlich bebauten und befestigten Flächen, sowie Vorteilsflächen wie Gemüsegärten und Freiflächen zum Haus gebildet. Die darin liegende Fläche wird angesetzt. Ein Lageplan liegt dann bei.

Die beitragspflichtigen Grundstücksflächen werden parallel zum Geschossflächenaufmaß ermittelt und mit dem Aufmaßblatt versendet.

Unbebaute Grundstücke, aber erschlossen und bebaubar:



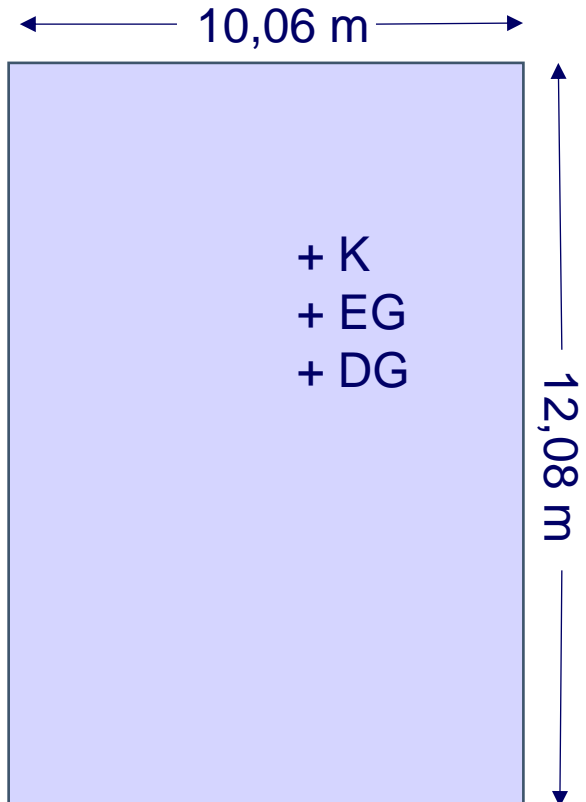
Es wird eine fiktive
Geschossfläche von 25%
der Grundstücksfläche
angesetzt.

lt. BGS-WAS § 5 (3)

z. B. Grundstücksgröße:
 $520\text{m}^2 \times 25\% = 130\text{m}^2$

Wasser ist ein kostbares Gut

Beispiel Wohnhaus:



Beitragspflichtige Geschossfläche:

Keller: $10,06 \times 12,08 = 121,52\text{m}^2$

EG: $10,06 \times 12,08 = 121,52\text{m}^2$

DG: $10,06 \times 12,08 = 121,52 \text{ m}^2$

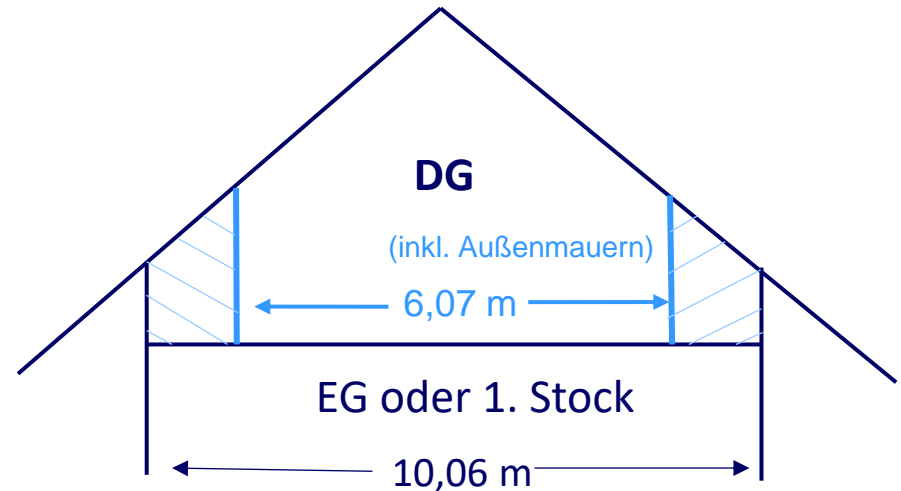
Geschossfläche = $364,56 \text{ m}^2$

Dachgeschoss:

Wann ist ein Dachgeschoss ausgebaut:

- Wärmedämmung – Staubschutz
- Begehbarkeit – Fußboden vorhanden
- Elektroinstallation – elektr. Licht
- Normale Treppe (Ausnahmen möglich)

Wird vor Ort beurteilt!



Wenn eine Vormauerung vorhanden ist wird nur das „Teppichmaß“ (zzgl. Außenmauer) angenommen:

$$\text{DG: } 6,07 \times 12,08 = 73,33 \text{ m}^2$$

ACHTUNG: Dachschrägen habe keine Auswirkung!

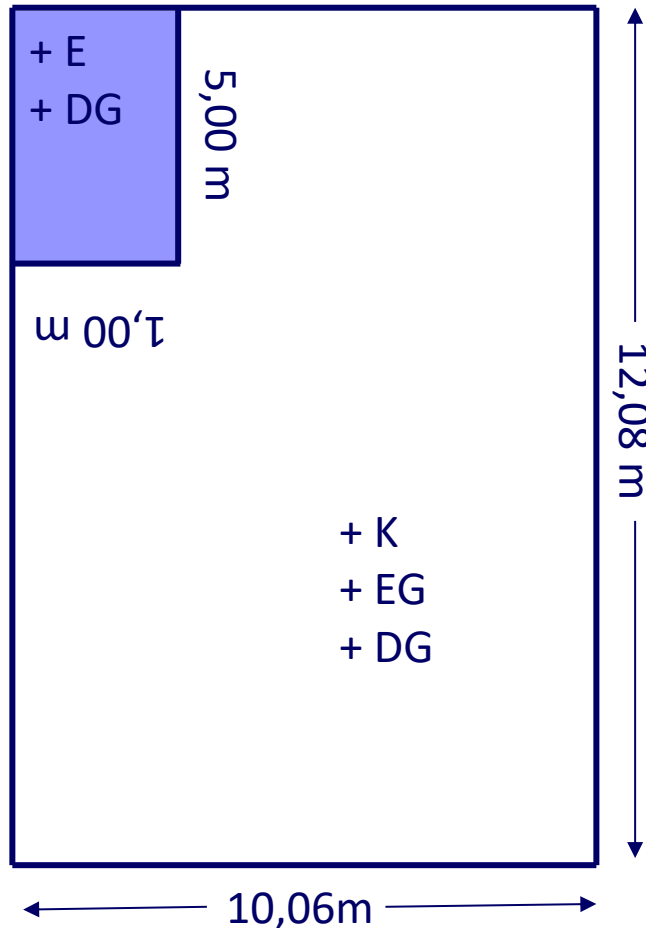
Die Grundfläche des ausgebauten Dachgeschosses wird herangezogen!

Ein nicht ausgebautes Dachgeschoss:



2. Beispiel Wohnhaus:

Keller wurde hier aufgefüllt



Beitragspflichtige Geschossfläche:

$$\begin{aligned} \text{Keller: } 10,06\text{m} \times 12,08\text{m} - 1\text{m} \times 5\text{m} &= 116,52 \text{ m}^2 \\ \text{EG: } 10,06\text{m} \times 12,08\text{m} &= 121,52 \text{ m}^2 \\ \text{DG: } 6,07\text{m} \times 12,08\text{m} &= 73,33 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Geschossfläche:} \qquad \qquad \qquad = 311,37 \text{ m}^2$$

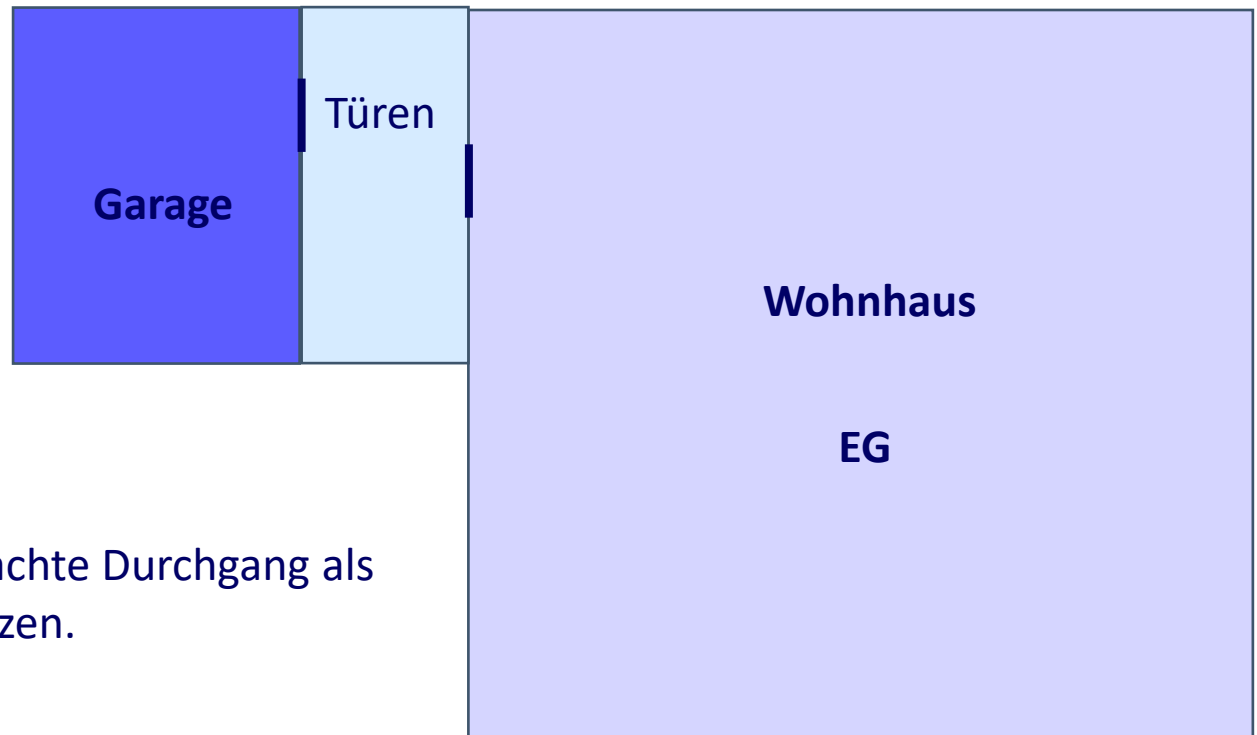
Wann ist die Garage keine Geschossfläche:

- wenn die Garage weder baulich noch funktional mit Wohnhaus verbunden ist, durch eine Türe oder Treppe (verbindendes Element)
- und kein Wasseranschluss



Wann ist die Garage beitragspflichtig?

- Wenn die Garage baulich oder funktional **mit** Wohnhaus verbunden ist, durch eine Türe, Treppe (verbindendes Element)
- auch ohne Wasseranschluss in der Garage!



Hier ist auch der überdachte Durchgang als Geschossfläche anzusetzen.



Wer wird angeschrieben

Alle Grundstückseigentümer, deren Grundstück einen Wasseranschluss oder Bedarf hat.

Eigentümer wirtschaftlicher Einheiten mehrere Flurstücke, z. B. mit Garage auf separatem Flurstück

Mehrere Eigentümer/Teileigentum Grundsätzlich wird nur ein Eigentümer pro Grundstück angeschrieben, vorzugsweise die Hausverwaltungen und Ansprechpartner, die dem Wasserzweckverband bekannt sind. Sie werden gebeten, sich gegebenenfalls **mit den Miteigentümern eines Grundstückes** wegen der Angaben im Erfassungsbogen **in Verbindung zu setzen**

Wie geht es nach dem Aufmaß weiter?

Nach Abschluss der Begehungen im gesamten Gebiet erhalten alle Eigentümer eine schriftliche Mitteilung über die ermittelten Grundstücks- und Geschossflächen.

Nach Fertigstellung der Aufmessarbeiten (voraussichtlich Mitte Juli 2025) erhalten sie das Aufmaßblatt, einen Erfassungsbogen sowie weitere Informationen und haben dann Gelegenheit, **innerhalb von vier Wochen** Unklarheiten mit dem Ingenieurbüro WipflerPLAN abzuklären.

- **Flächen passen so – sind richtig erfasst:**

Sie müssen nichts weiter unternehmen – nehmen Sie die Unterlagen zu Ihren Akten. Ihre Grundstücks- und Geschossflächen werden, wie angegeben, angesetzt.

- **Korrekturen, wenn Sie den Flächen nicht zustimmen:**

Falls Sie Abweichungen feststellen, können Sie diese innerhalb von **4 Wochen** nach Erhalt der Mitteilung einreichen. Dazu:

- Tragen Sie Ihre Korrekturen direkt in der Tabelle (Erfassungsbogen) und den Lageplan ein und senden Sie die unterschriebenen Dokumente möglichst per E-Mail oder Post an die angegeben WipflerPLAN-Adresse
- **Fügen Sie bitte auch die Baupläne bei** (erforderlich sind die **Außenmassen der Gebäude!**), sowie ggf. Fotos als Nachweis, soweit erforderlich.

Erfassungsbogen mit Lageplan

Erfassungsbogen Grundstücks- und Geschossflächen mit Berechnungstabelle und Lageplan vom Aufmaß


 Zweckverband zur Wasserversorgung der Heimberggruppe

Objektnummer 097012-189/2

Muster

Rennertshofen, 10.01.2025

Berechnungstabelle Geschossflächen und beitragspflichtige Grundstücksfläche

Angaben zum Grundstück
 Gemarkung: 097012
 Flurstücke: 189/2
 Lage:
 Buchfläche: 1222 m²
 Beitragspf. Grundstücksfläche: 1222 m² gemäß Grundbuch
 Erfassungstatus: In Bearbeitung


Die ermittelten Flächen beziehen sich auf das gesamte Objekt.
 Bei Objekten mit mehreren Eigentümern werden die beitragspflichtigen Flächen nach den im Grundbuch eingetragenen Anteilen aufgeteilt.

Gebäudekenn.	Bezeichnung	Geschoss	Bemerkung	Berechnungsformel Fläche / Teilfläche	Geschossfläche
Hauptgebäude	G1	Erdgeschoss		antl. vermessene Gebäudefläche	185,83 m ²
Nebengebäude	G2	Erdgeschoss		antl. vermessene Gebäudefläche	112,02 m ²
<u>Gesamtsumme Geschossflächen (berechnet)</u>					297,85 m²

Ihre Telefonnummer für Rückfragen: _____
 Falls eine Rücksendung mit Änderungen notwendig ist, bitte hier unterschreiben:

Ort _____ Datum _____ Unterschrift _____

Seite 1 von 1

Zweckverband zur Wasserversorgung der Heimberggruppe 

Rückantwort, falls erforderlich, bis 14.02.2025 an:

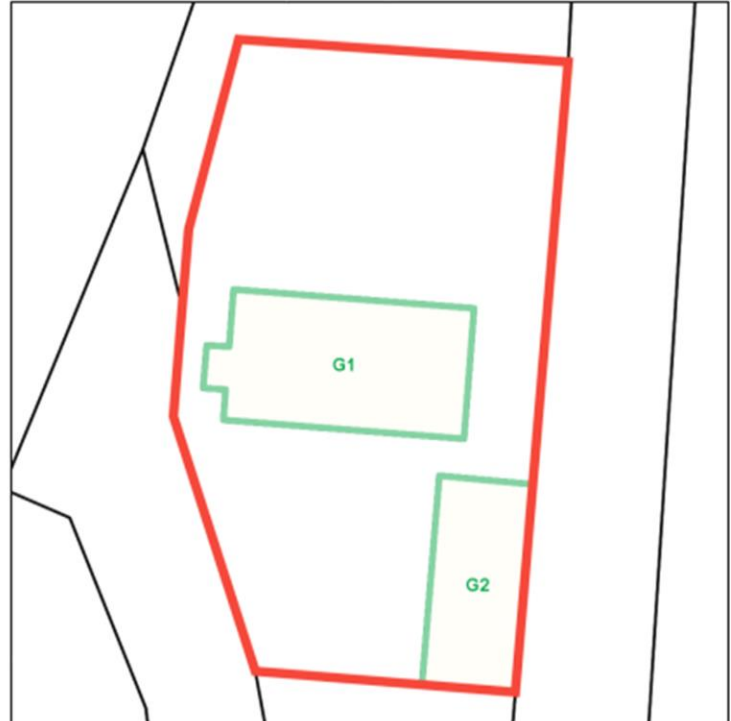
WipflerPLAN
 WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH
 ABTEILUNG BEITRÄGE UND GEBÜHREN
 Äbessin-Gunderada-Straße 3
 86609 Donauwörth

Erfassungsbogen
Grundstücks- und Geschossflächen
 Objektnummer 097012-189/2

Eigentümer

Muster

Grundstücksfläche lt. Grundbuch 1222 m²



G = Gebäudegrundflächen (Außenmaße)

Wipfler PLAN

Erfassungsbogen

Erfassungsbogen Grundstücks- und Geschossflächen
mit Berechnungstabelle und Lageplan vom Aufmaß



Zweckverband zur Wasserversorgung der
Heimberggruppe

Objektnummer 097012-189/2

Rennertshofen, 10.01.2025

Muster

Berechnungstabelle Geschossflächen und beitragspflichtige Grundstücksfläche

Angaben zum Grundstück

Gemarkung: 097012

Flurstücke: 189/2

Lage:

Buchfläche: 1222 m²

Beitragspfl. Grundstücksfläche: 1222 m² gemäß Grundbuch

Erfassungstatus: In Bearbeitung

Die ermittelten Flächen beziehen sich auf das gesamte Objekt.

Bei Objekten mit mehreren Eigentümern werden die beitragspflichtigen Flächen nach den im Grundbuch eingetragenen Anteilen aufgeteilt.

<u>Gebäudetyp</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Geschosstyp</u>	<u>Bemerkung</u>	<u>Berechnungsformel Fläche / Teilfläche</u>	<u>Geschossfläche</u>
Hauptgebäude	G1	Erdgeschoss		amtl. vermessene Gebäudefläche	185,83 m ²
Nebengebäude	G2	Erdgeschoss		amtl. vermessene Gebäudefläche	112,02 m ²
<u>Gesamtsumme Geschossflächen (berechnet)</u>					<u>297,85 m²</u>

Unterstützungsangebote nach Versand der Erfassungsbögen:

durch das Büro WipflerPLAN:

- **Hotline (telefonische Beratung):**

ab Erhalt der schriftlichen Unterlagen 4 Wochen

- **Bürgerbürotage in der Geschäftsstelle des Zweckverbandes:**

Termine und die Telefonnummer bitte Ihrem Schreiben entnehmen, das mit dem Erfassungsbogen verschickt wird.

Fazit Nr.1 : so klappt es am einfachsten

- **Nehmen Sie sich Zeit für das Aufmaß vor Ort mit unseren Aufmessern**
- Überprüfen Sie die Grundstücks- und Geschossfläche direkt nach Erhalt von Erfassungsbogen und Lageplan – klären Sie Ihre Fragen umgehend mit der Hotline – wenn dann noch nötig vereinbaren Sie einen Beratungs-Termin.

Fazit 2:

Wenn Sie den ermittelten Flächen zustimmen ist keine Rückgabe des Erfassungsbogens erforderlich.