



# Informationsveranstaltung

zum Thema

## Verbesserungsbeitrag & Geschossflächenenermittlung



Die Präsentation  
wird nach der Versammlung  
wieder online gestellt.

*[www.prutting.de](http://www.prutting.de)*

# TRINKWASSERVERSORGUNG



*Nach der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Art. 57, Abs. 2) zählt die Trinkwasserversorgung zu den **Pflichtaufgaben** der Gemeinden, ... Häufig schlossen sich Gemeinden für die Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser zu kommunalen Zweckverbänden zusammen.*



# Ausgangssituation - technisch

## **Brunnen Irlach II:**

- Beschränkte Entnahmeerlaubnis bis 31.12.2025
- Keine Möglichkeit der Verlängerung (Bevölkerungsanstieg, Gewerbegebiet liegt in Schutzzone 3)
- Alter Gemeinderat hat bereits Neubau entschieden

## **Hochbehälter:**

- Schreiben Gesundheitsamt
- Stark sanierungsbedürftig

# Stand Brunnen Sonnenwald



- Technisch einsatzbereit
- Antrag wurde 2023 (nach Vorprüfung WWA und Landratsamt) eingereicht
- Veranstaltung mit allen Schutzgebietsbetroffenen am 27. Juli 2023
- Anschließend fand Beteiligung TÖB und Öffentlichkeit statt
- Erörterungstermin (Schutzgebietsfestsetzung) hätte im Februar 2024 stattgefunden
  - Wurde auf Wunsch der Gemeinde vertagt
  - Es besteht die Möglichkeit zur Verkleinerung des Schutzgebiets
  - Würde der Gemeinde laufend hohe Kosten (Ausgleichszahlungen & technische Mehraufwendung) sparen
- Kein Antrag auf vorzeitige Erlaubnis (wenn auch möglich)
- Demnächst neuer Termin
- Ziel der Gemeinde: **Bewilligung** des Schutzgebietes und Wasserrecht

# Auszug Bürgerversammlung 22. März 2022

LANDRATSAMT ROSENHEIM



Landratsamt Rosenheim · Postfach 10 04 65 · 83004 Rosenheim

Staatliches Gesundheitsamt

Gemeinde Prutting  
Kirchplatz 5

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom

## Hochbehälter Königsberg:

Der Hochbehälter muss dringend saniert werden, um eine hygienisch einwandfreie Trinkwasserqualität aufrechterhalten zu können. Bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten sind im monatlichen Abständen mikrobiologische Trinkwasseruntersuchungen durchführen zu lassen und diese dem Gesundheitsamt Rosenheim vorzulegen. Außerdem ist im Hochbehälter eine Impfstelle für die Zugabe von Desinfektionsmittel einzurichten. Die jährliche Reinigung des Hochbehälters ist zwingend erforderlich.

Alarmplan:



# Hochbehältersanierung



- Beschluss im Gemeinderat: 2021
  - Keine Betonsanierung
  - Stattdessen Edelstahlauskleidung (langfristiger Kostenvergleich)
- Anteil Edelstahl: 96.000€ (November 2021)
- Kaufpreis im April 2022: 340.000€ (Ukrainekrieg)
- Geheime unentgeltliche Lagerung
- sehr guten/ günstigen Zeitpunkt erwischt

# Ausgangssituation - Haushaltärtsch



## Laufende Hinweise des Landratsamtes (Kommunalaufsicht):

- Neukalkulation der Gebühren
- Kein Anlageverzeichnis vorhanden
- Handlungsfähigkeit der Gemeinde gefährdet
  
- Im persönlichen Gespräch
- Jeder Haushaltswürdigung
- Prüfbericht des Landratsamtes Rosenheim



# Wasser – Das Grundnahrungsmittel Nummer eins



[🏠](#) > [Arbeitsbereiche](#) > [Lebensmittel](#) > [Für Verbraucher](#) > [Wasser und Mineralwasser](#) > [Trinkwasser](#)  
> **Wasser – Das Grundnahrungsmittel Nummer eins**

Trinkwasser in Deutschland ist ein sehr streng kontrolliertes Lebensmittel und kann daher unbedenklich getrunken werden. Die Grenzwerte müssen eingehalten werden vom Verlassen des Wasserversorgungsunternehmens bis hin zu unserem Wasserhahn. Trinkwasser unterliegt in Deutschland strengsten Kontrollen. Die Anforderungen an die Qualität (frei von Krankheitserregern, genusstauglich und rein) sind durch Gesetze, Richtlinien und Verordnungen festgelegt. Diese müssen von den Wasserversorgungsunternehmen und Überwachungsbehörden beachtet werden.

Jeder Liter Wasser, der unseren Wasserhahn erreicht, muss die strengen Grenzwerte der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) erfüllen, egal ob er später zum Duschen, Kochen oder zum Blumengießen verwendet wird. Eine novellierte Trinkwasserverordnung trat am 1. Januar 2003 in Kraft. Hier sind unter anderem Grenzwerte für mikrobiologische und chemische Parameter festgelegt.

# Kostenneutralität bei Wasser und Abwasser



Thimet

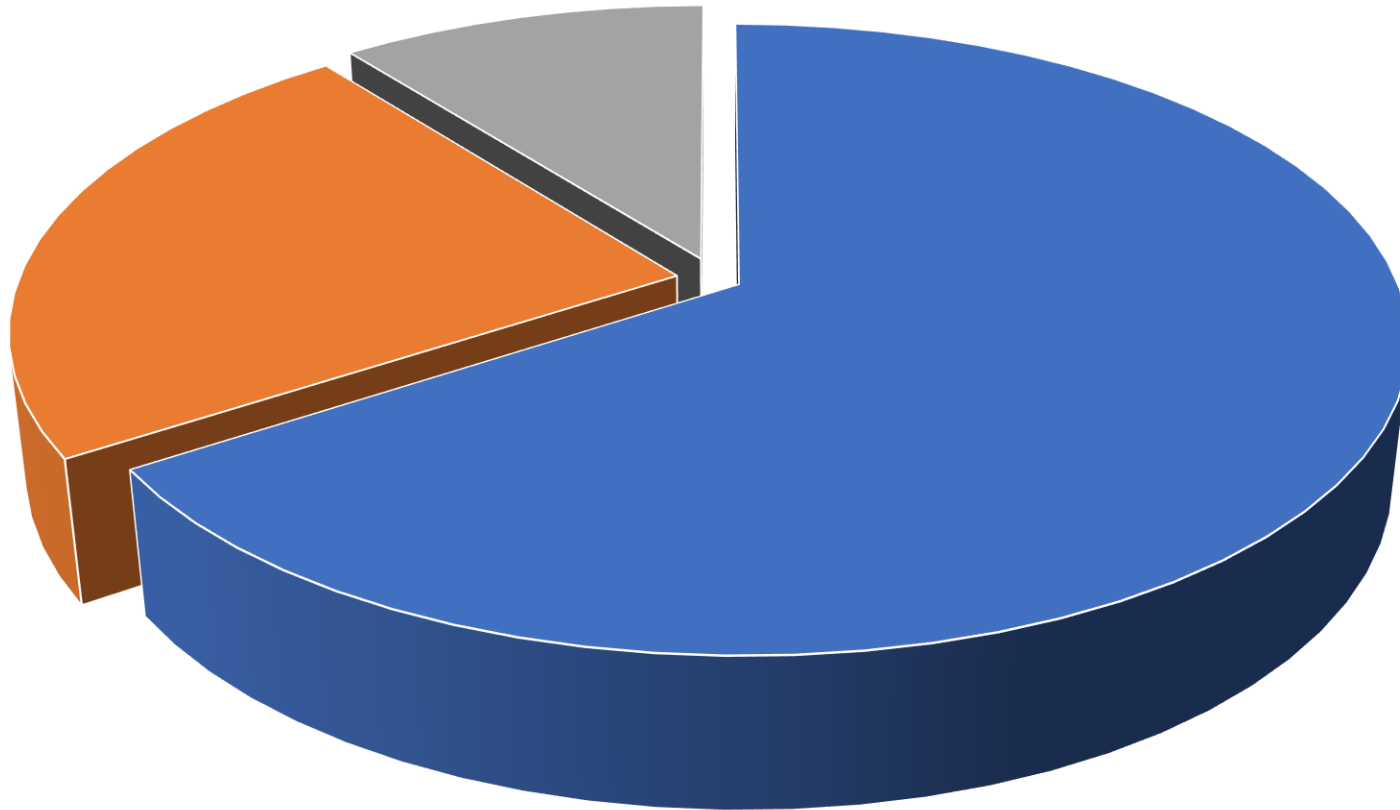
## 4.2 Untergrenze der Erhebung von Beiträgen und Gebühren

Das Kostendeckungsprinzip stellt zugleich eine Untergrenze für die Abgabebemessung dar. Der Einrichtungsträger ist gehalten, die Abgaben so zu bemessen, dass das Gesamtabgabeaufkommen aus der Einrichtung nicht hinter den Kosten der Einrichtung zurückbleibt. So verstanden, handelt es sich nach unten um ein **Kostendeckungsgebot**.

In Bayern gilt ein Wahlrecht zwischen einer Deckung des Investitionsaufwands über Beiträge, teils über Beiträge und Gebühren und ausschließlich über Gebühren. <sup>7b</sup> Dieses Wahlrecht gilt so lange uneingeschränkt, als die Einrichtungen kostendeckend betrieben werden können und sowohl das Kostendeckungsgebot als auch das Kostenunterschreitungsverbot eingehalten werden. <sup>7c</sup> Die Überlegungen des Bundesverwaltungsgerichts im Beschluss vom 24.2.2020 <sup>7d</sup> zu einer **Beitragserhebungspflicht** passen daher nicht unmittelbar, denn sie beziehen sich auf eine landesrechtliche Bestimmung im Kommunalabgabenrecht, wonach Gemeinden grundsätzlich zur Erhebung kostendeckender Beiträge verpflichtet sind. In der Entscheidung, die in einem Normenkontrollverfahren erging und sich daher objektiv-rechtlich mit einer Beitragssatzung befassen konnte, kam das Gericht zu der Überzeugung, dass eine landesrechtliche Bestimmung, wonach Gemeinden zur Erhebung kostendeckender Beiträge verpflichtet sind, mit Art. 28 Abs. 2 GG vereinbar ist. Erhebt die Gemeinde vor dem Hintergrund solchen Landesrechts nicht mindestens 80 % des Investitionsaufwandes über Beiträge, ist die Beitragssatzung nichtig.

**Auszug Kommentar  
Kommunalabgabengesetz Bayern**

Voraussichtliche Kosten: **2.030.000€**



*Genaue Kosten-  
aufstellung kann  
eingesehen werden.*

■ Brunnen Sonnenwald (1.330T€) ■ Hochbehälter (480T€) ■ Leitungsbau (220T€)

# Möglichkeiten der Aufteilung



1. Grundgebühr pro Zähler
2. Wassergebühr
3. Anschluss- bzw. Verbesserungsbeitrag

# Grundgebühr



**Bereits jetzt SEHR hoch:**

96€ für 4-Kubikmeter-Zähler

144€ für 10-Kubikmeter-Zähler

*Wird somit nicht verändert.*

# Gebührenerhöhung



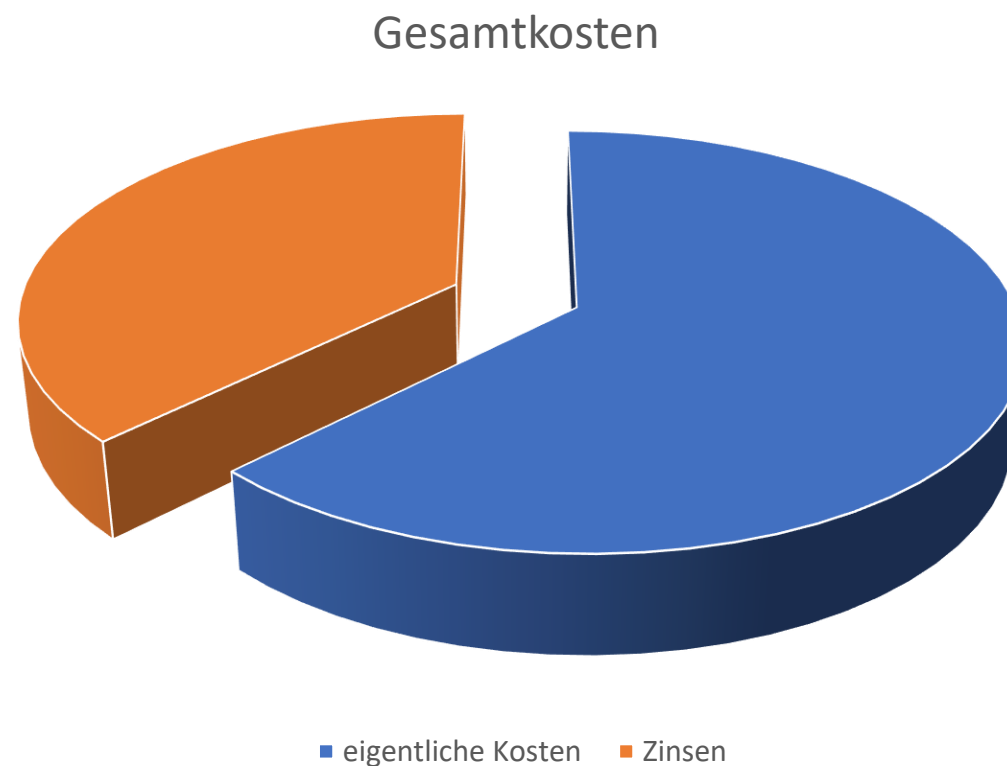
Option Wassergebühr bei 100% Umlegung:	<b>1,95€</b>
Option Wassergebühr bei 0% Umlegung:	<b>3,25€</b>
DIFFERENZ (für langfristige Finanzierung)	<b>1,30€</b>

Ø-Wasserverbrauch 2023 in Prutting:	159 Kubikmeter
Wasserverbrauch 2023 von 4-5 P-HH:	104 Kubikmeter
Mehrkosten pro Jahr:	135,20€
Mehrkosten auf 40 Jahre:	5.408€



# Verzinsung bei Gebührenumlegung

- Halbwertmethode
- Abschreibungszeit 40 Jahre
- Verzinsung 3% pro Jahr
- Kosten 2.030.000€
- Zusätzliche Zinsen 1.215.000€



# Umlage über (Verbesserungs-)Beitrag



- Einmalige Belastung (auf mehrere Raten)
- Somit aber laufende Ersparnis (da Senkung der kalkulatorischen Kosten)
- Keine langfristige Vorfinanzierung notwendig
- Sichert Handlungsfähigkeit der Gemeinde
- Verbesserungsbeitrag verhindert ein weiteres Ansteigen der Gebühren



# Kommunalabgabengesetz



## **Verbesserungs- bzw. Erneuerungsbeitrag:**

Die Verbesserung oder Erneuerung ist eine Maßnahme, die die (leitungsgebundene) Einrichtung gegenüber ihrem letzten tatsächlichen Zustand verbessert. Dazu gehören Maßnahmen zur Hebung der Qualität oder Leistungsfähigkeit. Das sind Maßnahmen, die über Reparaturen und Unterhaltungsmaßnahmen hinausgehen.

# Gemeinderatsbehandlung- und beschluss



- Vorgenannte Informationen wurden mehrmals im Gemeinderat besprochen und breit diskutiert
- Hier erfolgte auch entsprechende Beratung bzw. Begleitung durch *KUBUS Kommunalberatung und Service GmbH*
- **Einstimmige Beschlussfassung erfolgte am 28.11.2023 in öffentlicher Gemeinderatssitzung**
- Beschluss kann nicht mehr wiederholt werden, da keine Änderung der Sach- oder Rechtslage vorliegt



# Kosten und Aufteilungsverhältnis

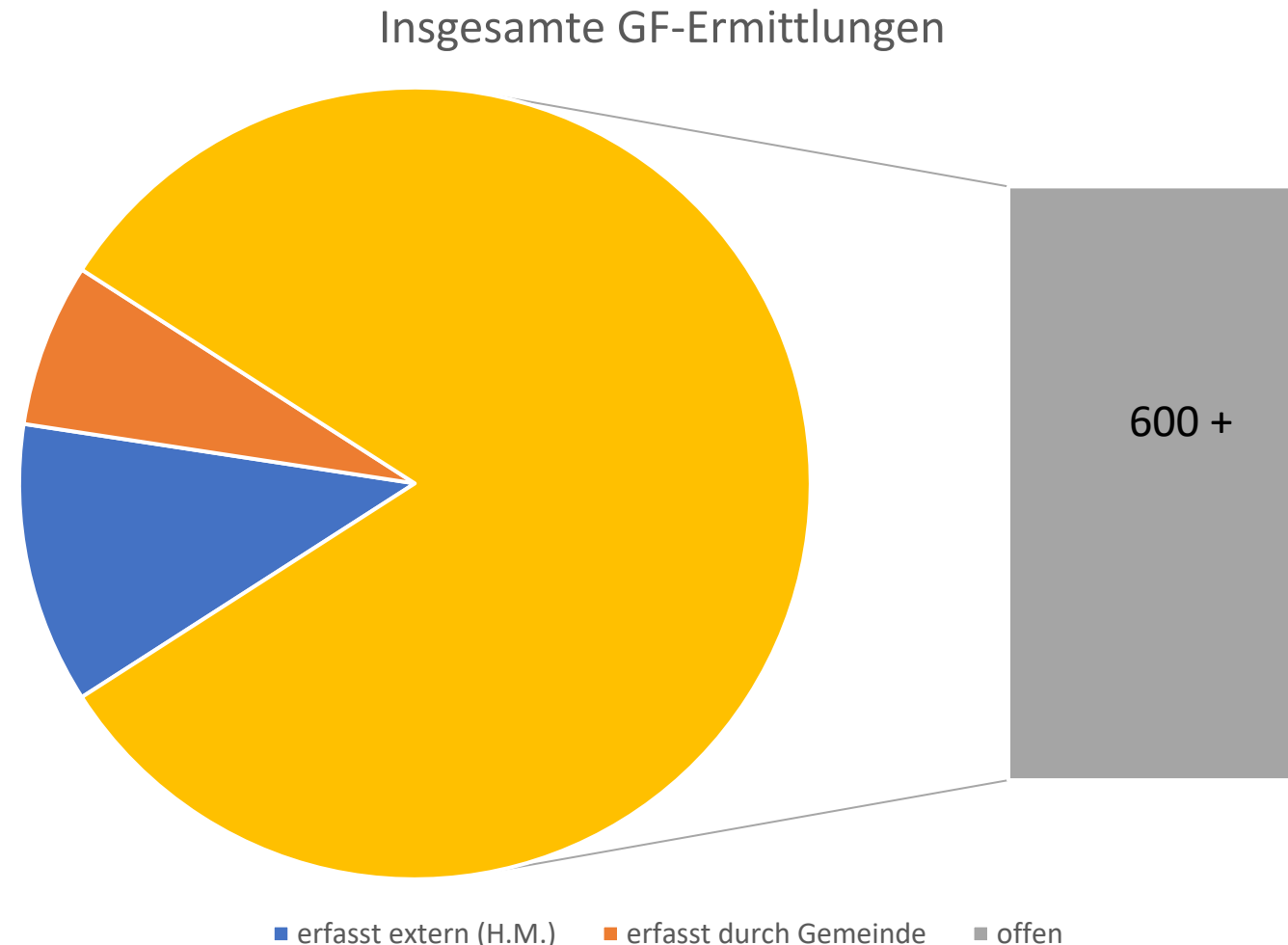
- **Kosten 2.030.000 Euro** für alle Verbesserungsmaßnahmen
- Umlegung erfolgt gemäß KAG nach Geschossfläche und Grundstücksfläche (noch unbekannt)
- **Umzulegende Gebäude** (+ unbebaute, aber bebaubare Grundstücke): **749**

# Ermittlung der Geschossflächen notwendig!



Solange das nicht bekannt ist, kann keine Aussage zur tatsächlichen Höhe getroffen werden!

Rechtssichere  
Flächenermittlung,  
um niemanden zu  
benachteiligen.





# Grundstücksflächen

Werden aus dem amtlichen Kataster vom ADBV (Amt für Digitales, Breitband und Vermessung) übernommen.

# Vergabe an Beratungsbüro



Externes Büro  
im  
Einzelaufmaß

Übernahme  
durch  
gemeindeeigenes  
Personal

Drohnen-  
befliegung

Entscheidung erfolgte im Gemeinderat nach:

- Wirtschaftlichkeit &
- Kapazitätsgründen

# Aufnahme der Daten durch Befliegung



Freitag, 22. März 2024

## Entscheidung des Bayer. Verwaltungsgerichtshof zum Einsatz von Drohnenbefliegung zur Ermittlung der Geschossflächen

[Drucken](#)



Wie auch andere bayerische Gemeinden in der Vergangenheit erfolgreich durchgeführt, hat die Gemeinde Flinsbach a. Inn im Herbst die Grundstücke im Gemeindegebiet mit Drohnen befliegen lassen, um die Geschossfläche der Gebäude zur Neuberechnung der Herstellungsbeiträge, insbesondere zur Erhebung eines Verbesserungsbeitrags für die neue Trinkwasserleitung, zu ermitteln.

Der BayVGH hat nunmehr aufgrund einer Klage eines Bürgers aus der Gemeinde Neumarkt St. Veit, die ebenfalls diese Methode anwenden wollte, mit Beschluss vom 15.02.2024 entschieden, dass die Erhebung und Speicherung von Drohnenaufnahmen zur Durchführung der Beitrags- und Gebührenerhebung rechtswidrig ist. Der 4. Senat am BayVGH sieht hierfür keine Ermächtigungsgrundlage und folglich in den kommunalen Satzungen auch keine dem folgende Befugnis.

Für die Kalkulation ist aber eine belastbare Geschossflächenermittlung erforderlich. Als Alternativen stehen nur die Selbstauskunft, die aber erfahrungsgemäß aufgrund des schwachen Rücklaufs nicht praxistauglich ist, oder Messungen vor Ort, bei denen aber auch der Schutz der Privatsphäre auf der Strecke bleibt, zur Verfügung. Die Verwaltung hat alternativ auch Angebote für die Begehung der Grundstücke durch externe Firmen eingeholt. Der Gemeinderat war sich jedoch einig, dass eine Befliegung nicht nur weniger Zeit in



# Kosten und Aufteilungsverhältnis

- **Kosten 2.030.000 Euro** für alle Verbesserungsmaßnahmen
- Umlegung erfolgt gemäß KAG nach Geschossfläche und Grundstücksfläche (noch unbekannt)
- **Umzulegende Gebäude** (+ unbebaute, aber bebaubare Grundstücke): **749**



# Investition in Eigentum

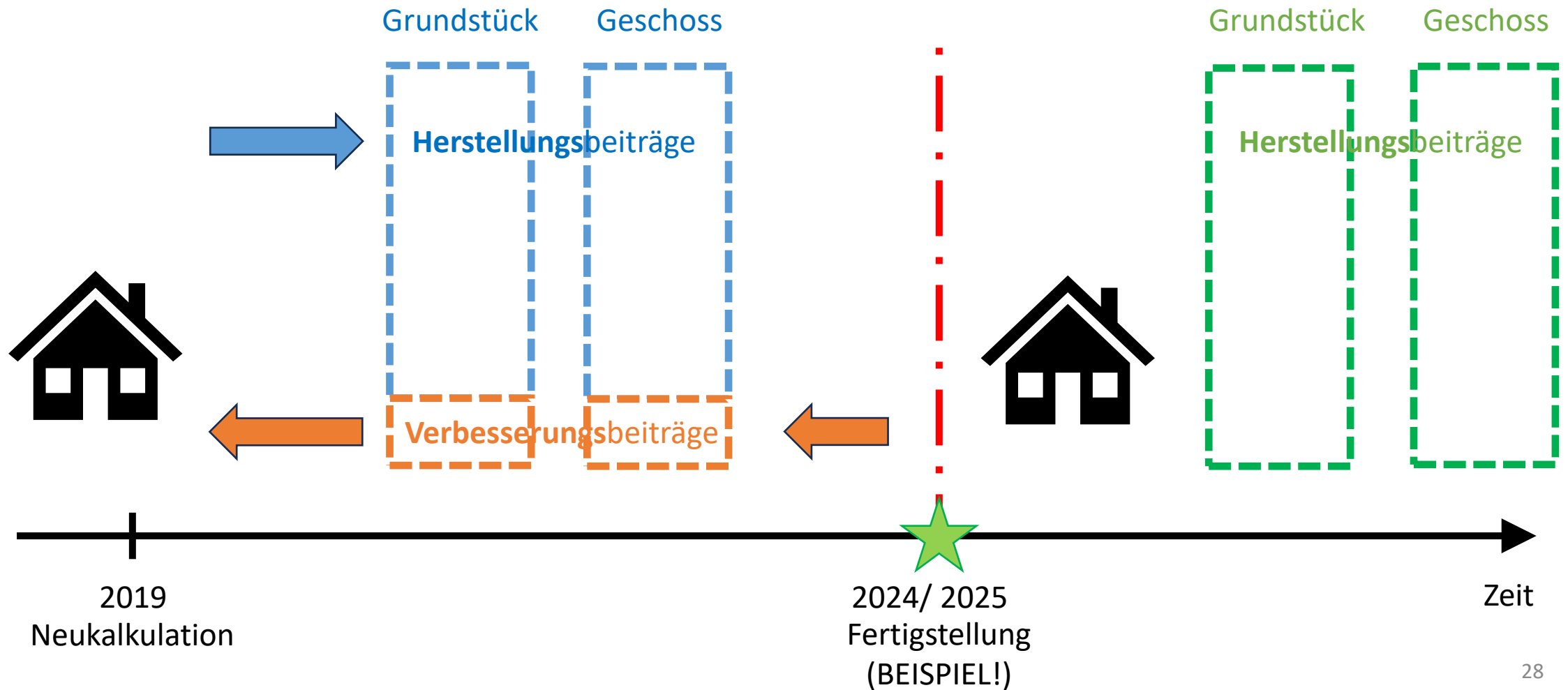


***Angenommen man würde in sein Eigentum (selbstgenutzt oder vermietet) eine Neuinvestition tätigen (z.B. Küche, elektrisches Garagentor, Ergänzung der Heizung (Solar))...***

***... und angenommen, diese Investition würde durchschnittlich 2.700€ kosten...***

***... würde man das bei der Hausbank auf 40 Jahre finanzieren?***

# Anschließende Änderung der Gebühren für Neuanschließer



# Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit



- Beschlüsse für Beauftragung des Brunnenneubaus vor 2020
- Laufende Beschlüsse und Informationen im Gemeinderat seit 2020
- **Öffentliche Berichterstattung**
  - Protokolle auf [www.prutting.de](http://www.prutting.de)
  - Abdruck in Prutting!aktuell
  - Laufende Berichterstattung im Oberbayerischen Volksblatt & Rosenheim24.de
- Seit 2020 Ansprache bei jeder Bürgerversammlung
- Seit 2021 Ansprache bei jedem Ortsteilgespräch
- Tag der offenen Wasserversorgung am 8. Oktober 2022
- Wasserzeitung Oktober 2022
- Begleitschreiben Wasserabrechnung im Februar 2024
- Information & Einladung für heute: 13. Juni 2024

**Bewusste Entscheidung:  
Erst Brief,  
dann Veranstaltung...**



# FAQs/ häufige Fragen:



# Bekomme ich nächsten Monat einen Bescheid, der dann bezahlt werden muss?

Nein.

Wir sind hier noch komplett am Anfang.

Bisher gibt es lediglich den Beschluss eines Verbesserungsbeitrages.

Es sollen erst alle Grundlagen (Flächen und Kosten) abschließend aufgenommen werden.

Es wird dann drei Raten (zwei Vorauszahlungen und eine Abschlusszahlung) für den jeweiligen Eigentümer geben.

Der Schlussbescheid wird erst erstellt, wenn die Maßnahme komplett abgeschlossen ist.

**Eine entsprechende Information erfolgt.**



# Die Gemeinde hat doch bereits alle Daten – wieso ist die Aufnahme nochmal notwendig?

Die Gemeinde hat alle Grundstücksdaten.

Die Gemeinde hat die korrekt ermittelten Gebäudedaten jedoch nur zu einem Teil.

Oftmals sind genehmigungsfreie Umbauten (z.B. Dachgeschossausbau) nicht bekannt.

Um die Kosten rechtssicher aufteilen zu können, sind die korrekten Zahlen zwingend notwendig.



# Können die Daten von der Grundsteuerreform hier nicht direkt verwendet werden?

Die Daten der Grundsteuerreform sind für uns als Gemeinde nicht verwendbar. Es gibt keine Möglichkeit diese Daten vom Finanzamt zu übernehmen.



# Wieso bekommen auch die Eigentümer mit aktuellen Flächenermittlungen „Besuch“ von Seidl & Partner?

Der Gemeinde Prutting ist wichtig, dass alle Bürger über die anstehenden Abrechnungen informiert werden.

Nachdem die Resonanz bisher sehr überschaubar war, wird S&P hier auch eine Beratungsfunktion übernehmen – als Serviceleistung der Gemeinde. Dies kostet die Gemeinde nicht mehr.

Außerdem könnte es zu Unverständnis führen, wenn fünf Nachbarn vermessen werden, und einer nicht.





# Muss ich den Ansprechpartner von Seidl & Partner reinlassen?

Nein, es besteht natürlich keine Pflicht jemanden das Grundstück bzw. Gebäude betreten zu lassen.

Es spart beiden Seiten jedoch einiges an Aufwand und ggfs. auch Ärger. („falsche Schätzung“, Bescheid, Widerspruch, Gutachter (bei Klageverfahren), neuer Bescheid etc.)



# Hat die Gemeinde keine Plan- oder Abrechnungsunterlagen mehr?

Die Gemeinde hat alle Plan- und Abrechnungsunterlagen verfügbar.

Dennoch ist die Vorort-Einmessung notwendig. Dies wurde auch bisher so praktiziert.

Die Unterlagen stehen S&P zur Verfügung und dienen als Grundlage.



# Gibt es für diese Verbesserungsmaßnahmen Zuschüsse oder Förderungen?

Nein, hier gibt es keinerlei Zuschüsse.



# Verbesserungsbeitrag – ist Prutting die erste Gemeinde, die das so macht?

Nein, es gibt viele Gemeinden, die bereits mit  
Verbesserungsbeiträgen abgerechnet haben:

z.B. Pfaffing, Neubeuern, Irschenberg, Rechtmehring, Reit im Winkl

Unseres Wissens ist in folgenden Gemeinden ein  
Verbesserungsbeitrag geplant:

Flintsbach, Vogtareuth, Schechen



# Verdient die Gemeinde mit der Erhebung von Verbesserungsbeiträgen?

Nein, sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasserentsorgung ist durch die Gemeinde **kostendeckend** durchzuführen.

Das heißt, es darf weder Defizit noch Überschuss generiert werden.

Dies gilt auch für die Verbrauchsgebühr pro Kubikmeter.



Darf die Gemeinde die eingenommenen  
Beiträge für andere „Baustellen“  
verwenden?

Nein, die Wasserversorgung läuft in einer eigenen  
Abrechnungseinheit und darf nicht „quer“-  
subventioniert werden.



Kommen zu den angegebenen Kosten  
i.H.v. 2,03 Mio. Euro weitere Kosten dazu?

Nein, die Verbesserungsmaßnahme wird auf die o.g.  
Kosten beschränkt.

Weitere Kosten (Gutachter, Gerichtskosten, etc.)  
würden auf die Kostenstelle WASSER gerechnet  
werden und dann über die Wassergebühr verrechnet.



# Verursacht der neugegründete *Trinkwasserzweckverband Simnssee* Kosten, die auf den Verbesserungsbeitrag umgelegt werden?

Nein, lediglich die Kosten der Verbesserungsmaßnahmen sind im Verbesserungsbeitrag eingerechnet.

Die anteiligen Kosten für Personal/ Lager/ Maschinen werden über die Wassergebühr abgerechnet. Dafür spart sich die Gemeinde jedoch die eigenen Kostenpositionen und teilt sich die Kosten mit der Nachbargemeinde.





# Wieso wird das nicht einfach auf die Wassergebühr draufgerechnet?

1. Würde diese Umlegung deutliche Mehrkosten (1,2 Mio. €) verursachen.
2. Müsste die Gemeinde diese Summe langfristig vorfinanzieren.
3. Würde man die nächste(n) Generation(en) langfristig mit laufenden höheren Kosten „beerben“.

# Wäre ein höherer Wasserpreis nicht nachhaltiger?



Ehrlich gesagt nicht. Höhere Wasserpreise allein wirken sich nicht signifikant auf das Verbrauchsverhalten aus.

(<https://www.lebensraumwasser.com/warum-wasserpreise-allein-fuer-das-wassersparen-zu-wenig-anreiz-bieten-erklaert-eine-eu-studie/>)

**Echte Nachhaltigkeit ist ökonomisch, ökologisch und sozial.**

Die **Vorteile** mit verbesserter Infrastruktur entstehen **heute**.

Es ist schlicht unfair, unsozial und (wegen der in Summe teureren für den Verbraucher) ökonomisch nachteilig die Kosten auf zukünftige Generationen zu verschieben.



Wird es jetzt laufend zu  
Verbesserungsbeiträgen kommen?

Nein, das ist eine einmalige Maßnahme.



# Warum werden die Beiträge nicht nach dem Wasserverbrauch berechnet?

Gemäß Art. 5 Abs. 2 KAG sind die Maßstäbe zur Berechnung der Beiträge die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie die Fläche der jeweiligen Grundstücke. Daher werden die Beiträge nach der Grundstücksfläche und der Geschossfläche der vorhandenen Gebäude berechnet.



# Hat die Gemeinde bereits eine Satzung erlassen?

Der Gemeinderat hat im November 2023 beschlossen, dass keine Umlegung auf die Wassergebühr stattfindet.

Erst nachdem die tatsächlichen Geschlossflächen feststehen, kann die VBS-WAS beschlossen werden.



# Ich habe einen besseren Vorschlag zur Aufteilung der Kosten (z.B. nach dem zu *versteuernden Einkommen*).

Im öffentlich-rechtlichen Wasserversorgungsverhältnis sind die Benutzungsgebühren und Beiträge zwingend nach den Vorgaben der Kommunalabgabengesetze (KAG) der Bundesländer zu erheben und zu kalkulieren.

In die aktuellen Berechnungsmodelle sind Investitionskosten und zukünftige Unterhaltungskosten eingeflossen, für eine faire und transparente Kostenverteilung.



Wurden die Kosten für den Tag der offenen Wasserversorgung und für die Wasserzeitung auch auf den Verbesserungsbeitrag gebucht?

Nein, nur die in der Präsentation genannten Kosten wurden zum Verbesserungsbeitrag hinzugezogen.

Der Verbesserungsbeitrag kann nicht auf meine Mieter umgelegt werden. Die verbrauchen aber auch Wasser.



Korrekt.

Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung und das damit verbundene Recht des Trinkwasserbezuges stellt eine Wertsteigerung des Wohneigentums dar.

Eine Umlage auf Mieter ist gesetzlich nicht möglich.





Die Landwirte verbrauchen große Mengen an Wasser. Sie sollten auch mehr bezahlen.

Bedingt durch die Grundstücks- und Gebäudegrößen bezahlt ein durchschnittlicher Landwirt bereits jetzt ein Vielfaches an Verbesserungsbeiträgen.



# Wann entsteht die Beitragsschuld?

Die Beitragsschuld entsteht, wenn die Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen tatsächlich beendet sind.

Wenn die Baumaßnahme bereits begonnen wurde, kann die Gemeinde schon vor dem Entstehen der Beitragsschuld Vorauszahlungen auf die voraussichtlich zu zahlenden Beiträge verlangen.



# Wann wird verbescheidet?

Die Bescheide werden erst nach Abschluss der Gesamtmaßnahme erstellt.



# Gibt es einen Rechtsweg?

Natürlich ist wie bei jedem Bescheid auch hier ein entsprechender Rechtsweg möglich.



# Wer bezahlt die Rechtsanwalts- oder Gerichtskosten?

Grundsätzlich bezahlt diese Kosten jeder selbst.  
Eventuelle Urteile können hier Kostenregelungen  
vorsehen.

Sollten der Gemeinde hier Kosten entstehen, werden  
diese auf den Bereich WASSER umgelegt.



# Was wäre, wenn die Kosten gar nicht umgelegt werden würden?

Aufgrund des Kostendeckungsprinzips müssen diese Kosten umgelegt werden.

Aber ganz generell gilt, dass alle Kosten, die die Gemeinde nicht erhebt, die Gemeinde langfristig trägt (Pro-Kopf-Verschuldung).

Dies wirkt sich auf die Handlungsfähigkeit der Gemeinde aus.



# Wann muss gezahlt werden?

Bis spätestens einen Monat nach Zustellung des Beitragsbescheides muss der Beitrag beglichen sein.



## Ist „Ratenzahlung“ möglich?

Der Gemeinderat hat geplant die Maßnahme mit 2 Vorauszahlungen und einer (entsprechend der GF-Zahl korrekten) Schlusszahlung umzusetzen.

(Aufteilung in 3 Raten)





Wir können den Beitrag nicht begleichen.  
Ist eine Stundung möglich?

Bei (nachzuweisenden) finanziellen Engpässen  
können Stundungen gewährt werden.



# Wie wird mit einer Wohnungseigentümergeinschaft abgerechnet?

Bei einer eingetragenen WEG wird gemäß Grundbucheintragung abgerechnet.



Müssen nur die aktuellen Grundstücks- bzw.  
Hausbesitzer bezahlen und Neubauten  
„kommen aus“?

Nach Abschluss der Maßnahme werden auch die  
Anschlussbeiträge für (Erst-)Anschließer neu  
kalkuliert.



# Bleibt das Abrechnungsverhältnis zwischen Geschoss- und Grundstücksfläche bestehen?

Aktuell kostet beim ERSTanschluss  
jeder Quadratmeter Geschossfläche 6,00€ und  
jeder Quadratmeter Grundstücksfläche 2,00€.

Ob das Verhältnis bestehen bleibt, können wir zum  
jetzigen Zeitpunkt noch nicht sagen.

Genauso wenig kennen wir die Höhen der neuen  
Abrechnungssätze.



# Ist es nicht möglich, dass die Gemeinde Rücklagen für die Wasserversorgung bildet?

In der Gemeindegröße von Prutting ist es möglich, für anstehende Investitionen, Rücklagen in Höhe von rund **6.500€ pro Jahr** für die Wasserversorgung zu bilden.



Braucht Prutting überhaupt eine eigene Wasserversorgung, oder kann Wasser eingekauft werden (z.B. von den Stadtwerken Rosenheim)?

Sowohl für den letzten Gemeinderat als auch für den aktuellen Gemeinderat steht die eigene Wasserversorgung außer Frage.

SEIDL & PARTNER  
BERATENDE INGENIEURE



# Welche Flächen sind beitragspflichtig?

## Grundlagen



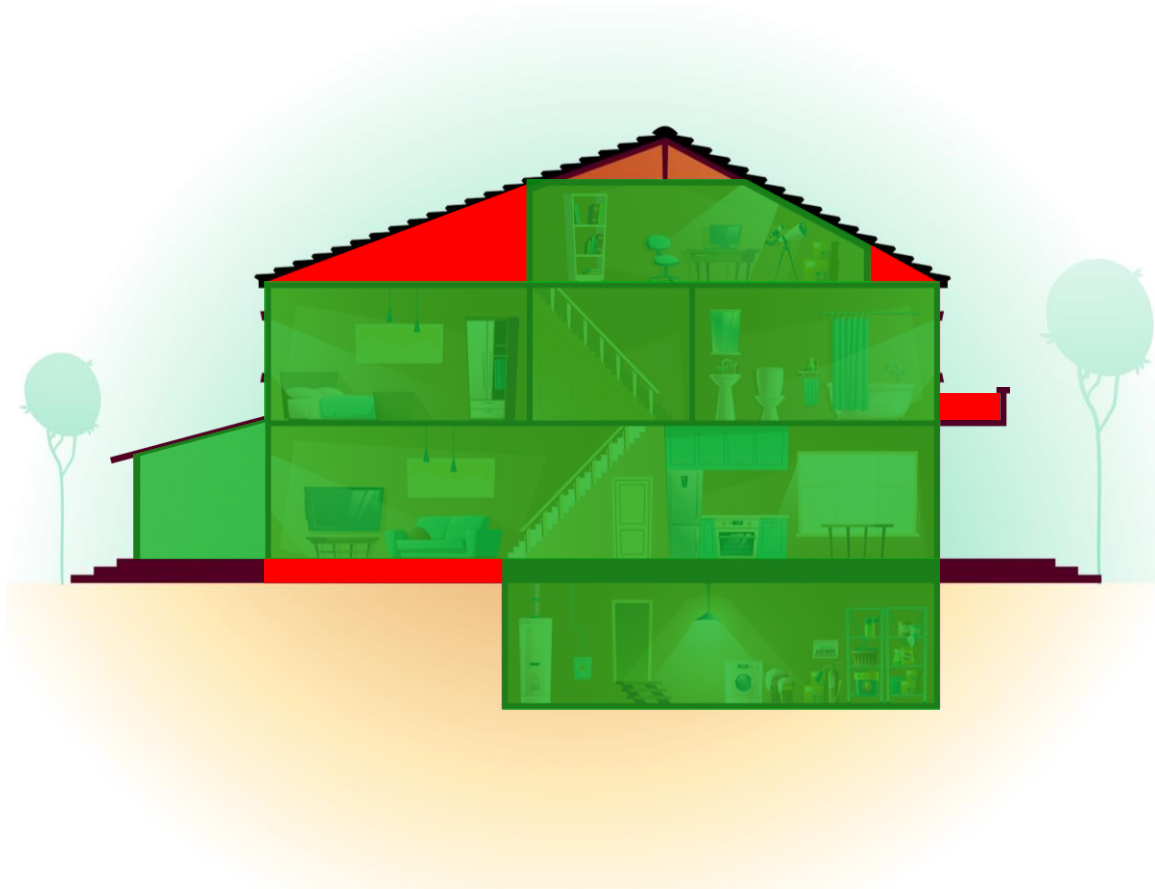
- Der Beitrag setzt sich zusammen aus:**
  - Grundstücksfläche
  - Geschossfläche (=Außenmaße der Gebäude)
  
- Rechtliche Grundlagen der Bewertung:**
  - Kommunalabgabengesetz (KAG)
  - Satzung der Kommune
  - Rechtsprechungen zu Einzelfällen





# Welche Flächen sind beitragspflichtig?

## Hauptgebäude

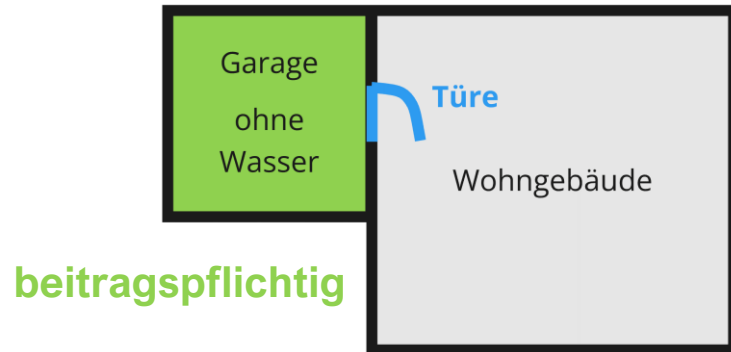


- Dachgeschoss:** Soweit ausgebaut
- Erd- & Obergeschoss:** Volle Fläche
- Kellergeschosse:** Volle Fläche
- Balkone/Terrassen:** Soweit überdacht & räumlich begrenzt  
(= laut Definition ein Gebäude)



# Welche Flächen sind beitragspflichtig?

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



**Beitragspflichtig, wenn:**

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



# Welche Flächen sind beitragspflichtig?

## Grundstücksfläche



Beispiel: Umgriff im Außenbereich

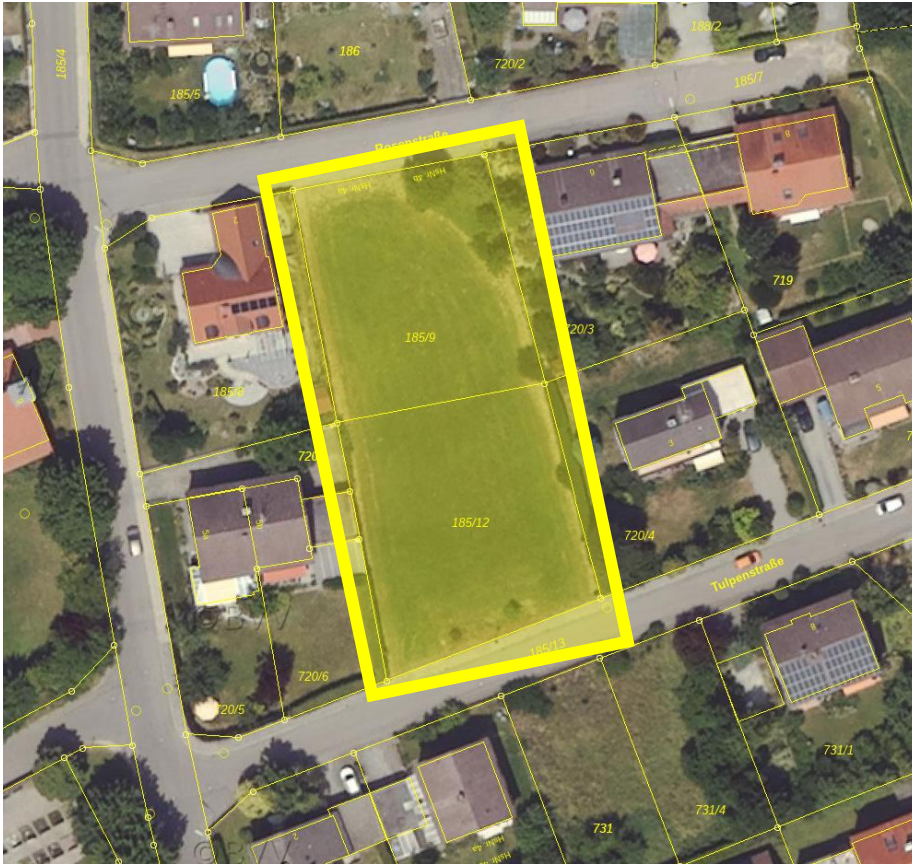
### Unterscheidung nach Lage:

- In **beplanten Gebieten**: Volle Grundstücksfläche
- In **unbeplanten Gebieten**: Falls größer 1.750 m<sup>2</sup>:
  - Entweder Begrenzung auf 1.750 m<sup>2</sup>
  - Oder das Vierfache 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 = 1/4 der Grundstücksfläche**



**Verrechnung bei späterer Bebauung**



# Besichtigung der Grundstücke

Warum ist das notwendig?



- Rechtssicheres Arbeiten erfordert aktuelle Daten**
- Baupläne oft nicht aktuell aufgrund nachträglicher Veränderungen**  
(Dachgeschossausbau, Wintergarten, Terrassenüberdachung,...)
- Vorhandene Daten ungeeignet oder unvollständig**  
(Bspw. Grundsteuer = Wohnfläche, NICHT Geschossfläche)



# Besichtigung der Grundstücke

Was wird bei dem Termin gemacht?

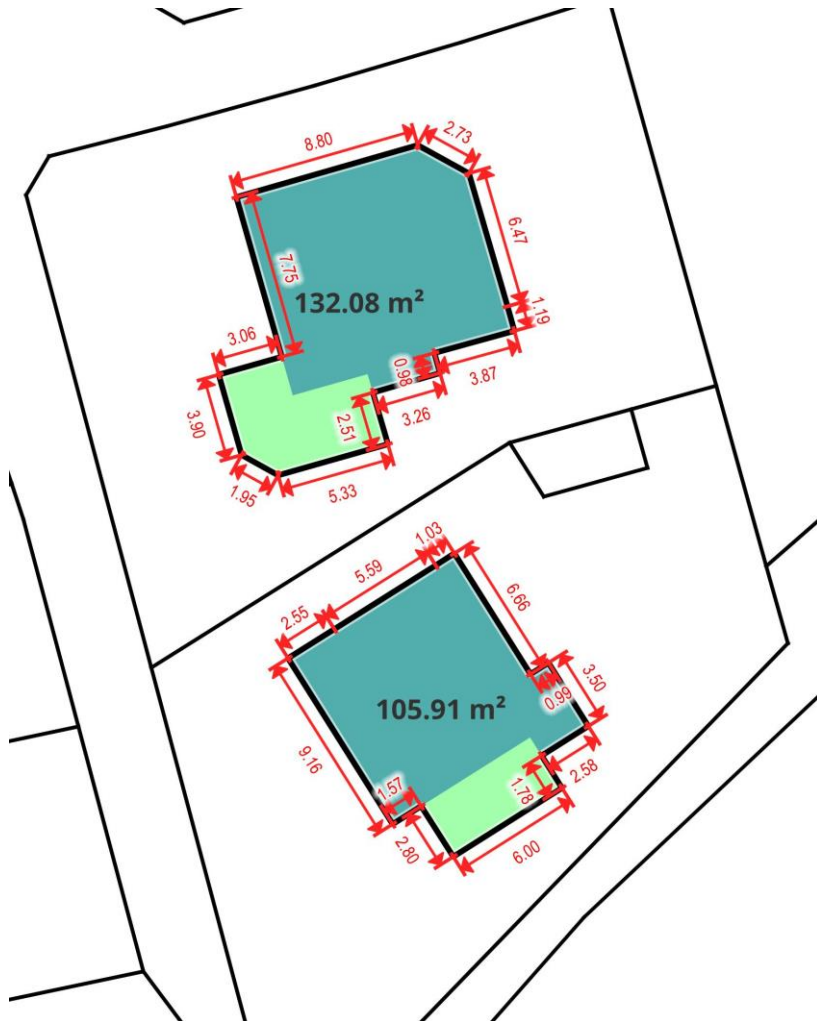


- Grundlage ist die digitale amtliche Flurkarte
- Präzise Außenmaße (fast) aller Gebäude
- Keine unnötigen Vermessungsarbeiten
- Einheitliche Datenbasis
  
- Kurze Absprache zu den Gebäuden  
(Oft ist es gar nicht notwendig, die Gebäude zu betreten)



# 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 Dachgeschoss
  - ✓ Terrassenüberdachung mit Stützen



# 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
  - Sichtung der alten Daten
  - Zusendung eines einfachen Fragebogens





# Fragebogen

Diese Services bieten wir dabei an



**Einfach verständliche Ausfüllhilfe**



**Telefon-Hotline**



**E-Mail-Postfach**

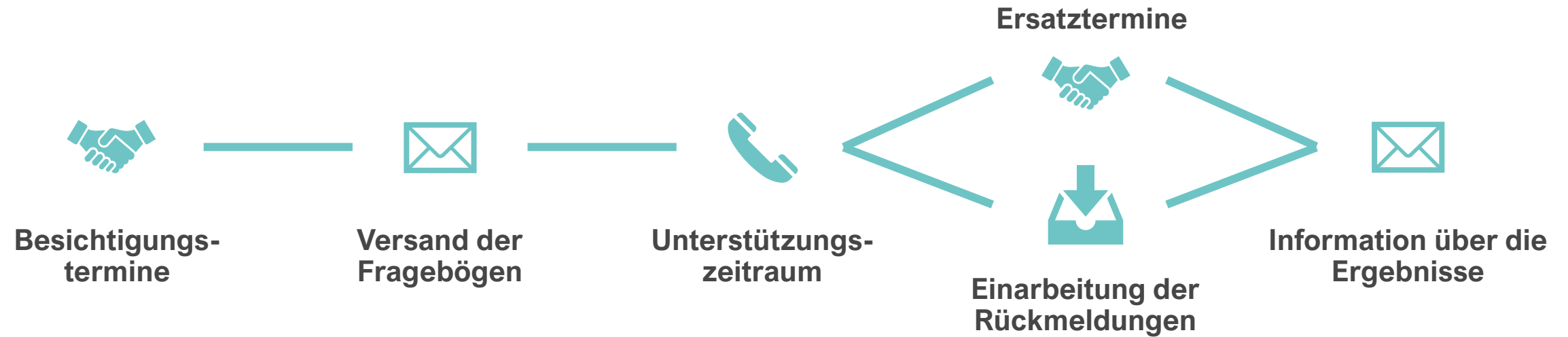


**Weitere Terminvereinbarungsmöglichkeit**



# Projektstruktur

Eine kurze Zusammenfassung





# DANKE

---

Haben Sie noch **Fragen?**

Seidl & Partner mbB | Beratende Ingenieure

Ohmstraße 12, 85757 Karlsfeld

08131 3863 010, [hilfe@seidl-ingenieure.de](mailto:hilfe@seidl-ingenieure.de)

# Hinweis GemeindeneWSletter



*[www.prutting.de/newsletter](http://www.prutting.de/newsletter)*



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit.