

SEIDL & PARTNER
BERATENDE INGENIEURE



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 m³)



Beiträge

Entgelt für die Möglichkeit der Inanspruchnahme

- Einmaliger Beitrag zum Anschluss an das System
- Abrechnung nach Größe des Grundstücks und der Gebäude (€ pro m²)
- 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 = Anlage wird über Jahre „verbraucht“
 - ✓ Verzinsung des Kapitals = Kapital ist gebunden

✓ **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 (langfristiger 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 = 35.000 € (Zusatzkosten durch Verwaltungsaufwand)

1.035.000 € 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



Vergleich der Finanzierungsvarianten

	Vorteile	Nachteile
Kreditaufnahme	<ul style="list-style-type: none">• Langfristige Kostenverteilung• Einfache Umsetzung	<ul style="list-style-type: none">• Verdopplung der Kosten• Umlage nur auf die tatsächliche Nutzung
Verbesserungsbeitrag	<ul style="list-style-type: none">• Deutliche Kosteneinsparung• Schonung der Abwassergebühr	<ul style="list-style-type: none">• Kurzfristige Kostenbelastung• Verwaltungsaufwand• Umlage nur auf die Möglichkeit der Nutzung
Mischfinanzierung	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



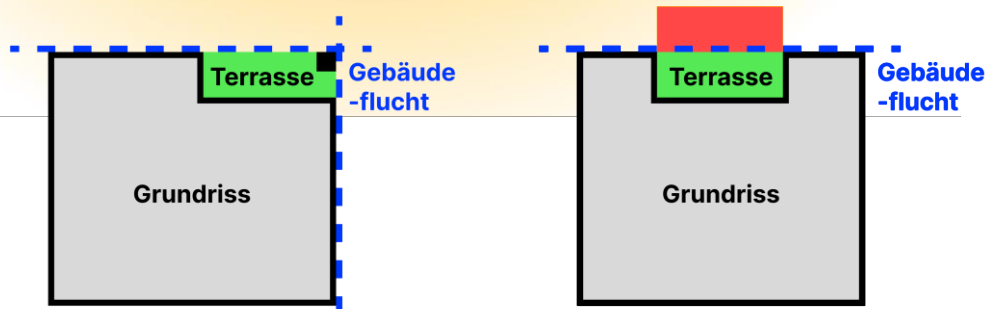
- Die Ermittlung bezieht sich auf:**
 - Grundstücksfläche
 - Geschossfläche (=Außenmaße der Gebäude)

- Rechtliche Grundlagen der Bewertung:**
 - Kommunalabgabengesetz (KAG)
 - Satzung der Kommune
 - Rechtsprechungen zu Einzelfällen



Welche Flächen sind beitragspflichtig?

Hauptgebäude

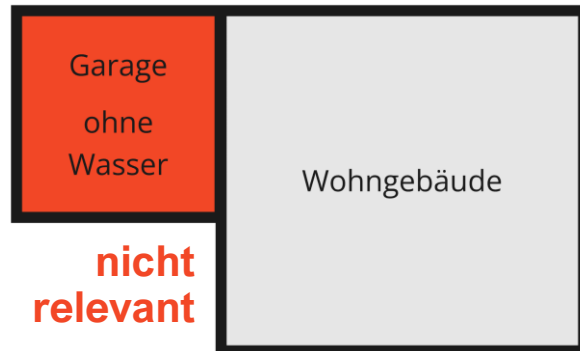
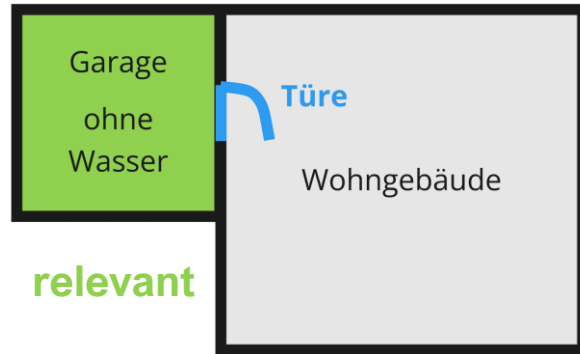


- Dachgeschosse:** Soweit ausgebaut
- Erd- & Obergeschosse:** Volle Fläche
- Kellergeschosse:** Volle Fläche
- Balkone/Terrassen:** Soweit innerhalb der Gebäudeflucht



Welche Flächen sind beitragspflichtig?

Nebengebäude
(Garage, Lagerhalle, Geräteschuppen, etc.)



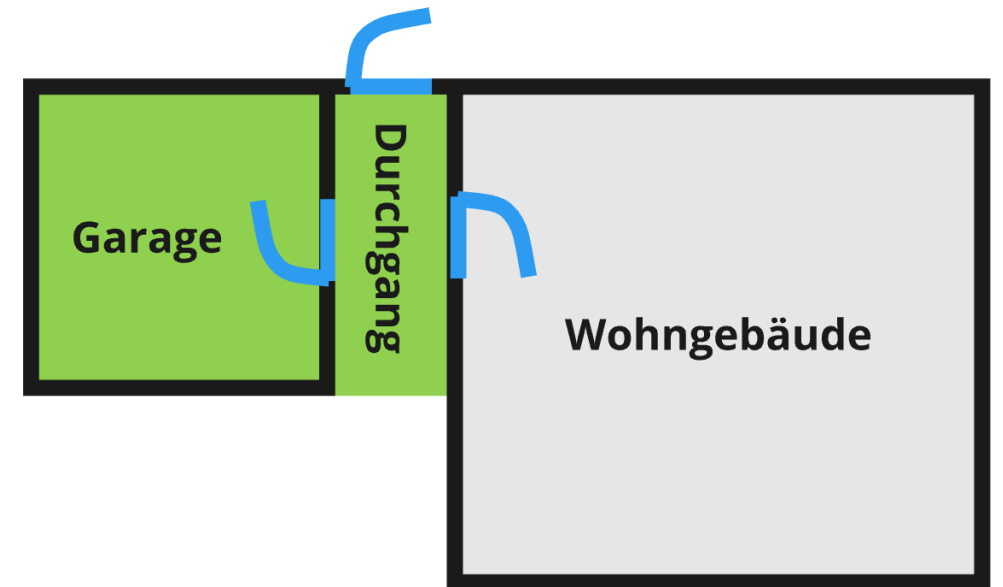
Beitragspflichtig, wenn:

- 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?

Garage mit Durchgang verbunden

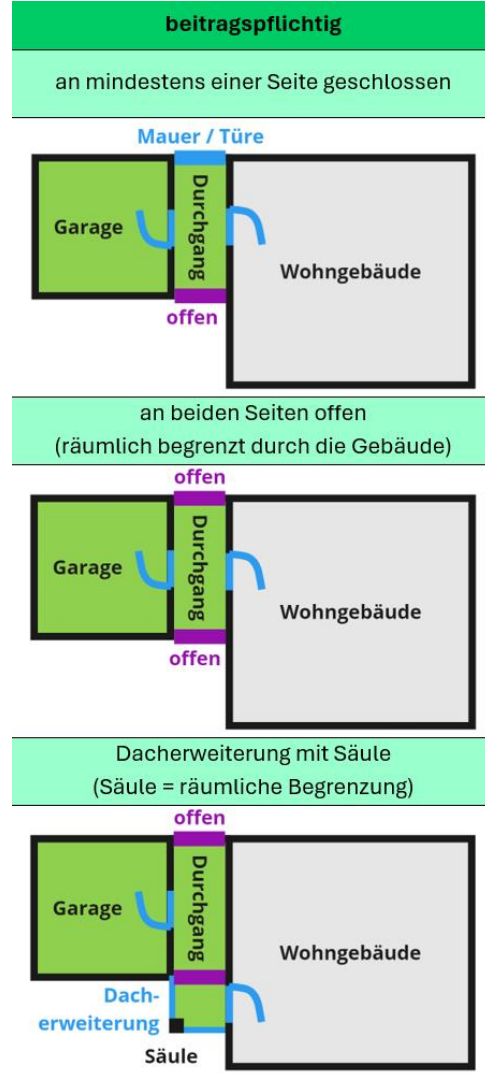




Welche Flächen sind beitragspflichtig?

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

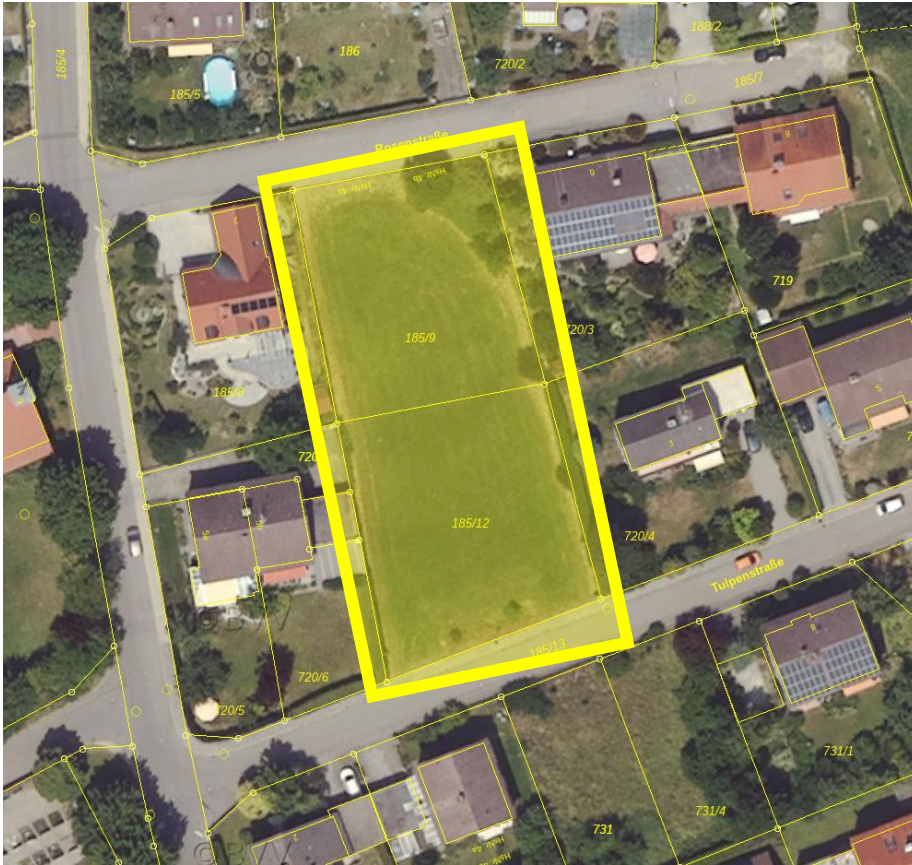
Unterscheidung nach Lage:

- ✓ In **beplanten** Gebieten: Volle Grundstücksfläche
- ✓ In **unbeplanten** Gebieten: Falls größer 1.500 m²:
 - ✓ Entweder Begrenzung auf 1.500 m²
 - ✓ Oder das 2,5-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 = 25 % der Grundstücksfläche



Besichtigung der Grundstücke

Warum ist das notwendig?



Rechtskonformes 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

Was wird bei dem Termin gemacht?

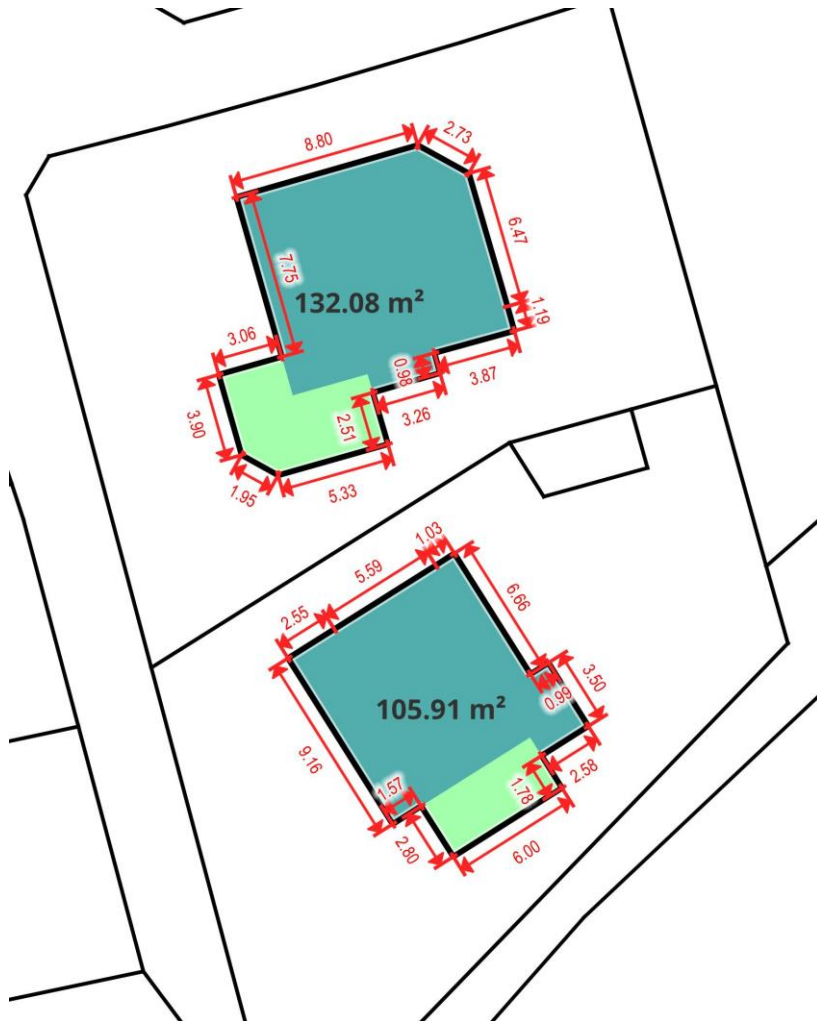


- ✓ Grundlage ist die digitale amtliche Flurkarte
 - ✓ Präzise Außenmaße (fast) aller Gebäude
 - ✓ Keine unnötigen Vermessungsarbeiten
 - ✓ Einheitliche Datenbasis
-
- ✓ Kurze Absprache zu den Gebäuden
(Oft ist es gar nicht notwendig, die Gebäude zu betreten)



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

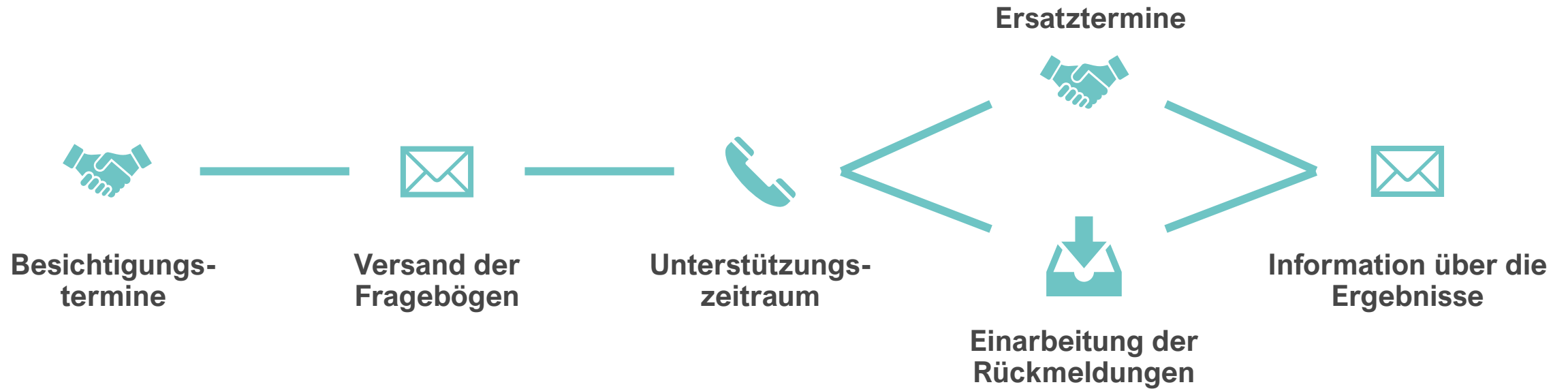


Option auf Ersatztermin



Projektstruktur

Eine kurze Zusammenfassung



SEIDL & PARTNER
BERATENDE INGENIEURE



Besichtigung der Grundstücke

Unterschiede zwischen Wohn- und Geschossfläche

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