



Unser Az  
Verbesserungsbeiträge

Ansprechpartner  
Dirk Osbahr  
Kämmerer

☎(0 99 22) 84 05- 130  
Fax(0 99 22) 84 05-95130  
E-Mail: Kaemmerei@zwiesel.de

Zwiesel, 16.09.2024

## Ermittlung der Grundstücksdaten zur Kalkulation und Berechnung von Verbesserungsbeiträgen für die Abwasserbeseitigung

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

die Stadt Zwiesel hat Sie bereits durch Informationsveranstaltungen und Presseberichte über die bevorstehenden Verbesserungsbeiträge aufgrund der Sanierung der Kläranlage Zwiesel und des Kanalnetzes informiert.

Die ordnungsgemäße und schadlose Abwasserbeseitigung ist eine Pflichtaufgabe der Stadt Zwiesel und verursacht hohe Investitions- und Betriebskosten. Zugleich ist die Stadt Zwiesel gesetzlich verpflichtet, diese Kosten vollständig auf die Anschlussnehmer und Nutzer der Abwasseranlage umzulegen (sog. kostendeckende Einrichtung).

Die Investitionskosten werden regelmäßig über einmalige Beiträge und die laufenden Betriebskosten über jährliche Benutzungsgebühren erhoben. Gemäß Art. 5 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) sind daher sowohl für die erstmalige Herstellung einer Abwasseranlage (erstmaliger Herstellungsbeitrag) als auch für spätere Erneuerungen oder Verbesserungen (Verbesserungsbeitrag) entsprechende Kosten vollständig über die Erhebung von Beiträgen zu refinanzieren. Zu diesem Zweck hat die Stadt Zwiesel eine entsprechende Satzung erlassen.

Eine langfristige Finanzierung allein über die laufenden jährlichen Gebühren wäre zwar möglich, aber durch Kreditaufnahmen und Zinsen wesentlich kostenintensiver. Zudem würde dies zu erheblich und dauerhaft höheren Benutzungsgebühren führen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Zwiesel für einmalige Verbesserungsbeiträge zur Deckung der angefallenen Kosten für die Sanierung der Kläranlage und des Kanalnetzes entschieden.

Die Grundlage für die Beitragskalkulation gemäß den städtischen Satzungen (BGS-EWS und VES-EWS), die weitgehend der Mustersatzung des Bayerischen Innenministeriums entspricht, sind die Grundstücks- und Geschossflächen der vorhandenen Gebäude. Dieser Maßstab ist in Bayern allgemein

Dienstgebäude:

Stadtplatz 27  
94227 Zwiesel

Sie erreichen uns bequem mit dem Stadtbus

B a n k v e r b i n d u n g e n :  
Geldinstitut

Sparkasse Zwiesel  
VR GenoBank DonauWald eG

Gläubiger Identifikationsnummer: DE63STZ00000056065

IBAN

DE04 7415 1450 0000 2074 80  
DE18 7419 0000 0003 2077 57

BIC

BYLADEM1REG  
GENODEF1DGV

üblich und zulässig. Dabei ist zu beachten, dass die Geschossfläche der vorhandenen Gebäude nicht mit der Wohnfläche zu verwechseln ist, die für die Grundsteuerveranlagung relevant war.

Die Wohnfläche umfasst vereinfacht gesagt das Innenmaß der Gebäude, während sich die Geschossfläche nach dem Außenmaß der Gebäude, also inklusive der Umfassungsmauern, richtet. Die Geschossfläche wird also von der Außenkante der einen Außenmauer bis zur Außenkante der gegenüberliegenden Mauer bestimmt.

Wie bereits angekündigt, wird nun allen Beitragspflichtigen der beigefügte Fragebogen zugeschickt, um die Daten jedes einzelnen Grundstücks erfassen zu können. Bitte gehen Sie bei der Ermittlung der maßgeblichen Flächen absolut sorgfältig vor und senden Sie uns den wahrheitsgemäß ausgefüllten Fragebogen bis spätestens **15. November 2024** zurück.

Als kleine Hilfestellung haben wir diesem Schreiben eine kurze Erläuterung zu den Abmessungen und der Beitragsberechnung beigefügt. Sobald alle Daten vorliegen, können wir den Beitragssatz (für die Grundstücks- und Geschossfläche) endgültig kalkulieren und Ihnen den voraussichtlichen Beitrag mitteilen, der gemäß der Beitragssatzung der Stadt Zwiesel für die Verbesserung und Erneuerung der Entwässerungseinrichtung Zwiesel (VES-EWS) auf Sie zukommen wird.

Daher ist es wichtig, dass alle Rückmeldungen bis zu dem oben genannten Datum bei uns eingehen. Die Stadt wird die Rückmeldungen stichprobenartig prüfen und sich gegebenenfalls mit Ihnen in Verbindung setzen. Sollten keine Daten abgegeben werden, behalten wir uns vor, die Flächen zu schätzen.

Ich bitte um Ihr Verständnis, dass diese Maßnahmen notwendig sind und die Finanzierung über Gebühren und Beiträge gesetzlich vorgeschrieben ist. Bitte unterstützen Sie uns, damit die Verwaltungskosten in Grenzen gehalten werden und keine zusätzlichen Kosten für eine externe Vermessung entstehen.

Den Beitragsrechner für die Verbesserung der Abwasseranlagen Zwiesel finden Sie auf unserer Homepage unter:

<https://www.zwiesel.de/stadt-und-buerger/rechner-fuer-verbesserungsbeitraege.html>.

Für eventuelle Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und herzlichem Dank für Ihre Mitarbeit



Ihr

Karl-Heinz Eppinger

1. Bürgermeister

## Grundstücksfläche

Im Regelfall wird die gesamte Grundstücksfläche für die Erhebung der Verbesserungsbeiträge herangezogen.

Die Grundstücksfläche können Sie im Internet über den Bayernatlas aufrufen.

<https://atlas.bayern.de/?c=677751,5422939&z=8&l=luftbild&t=ba>

Gehen Sie dann bitte auf \*BayernAtlas Grundsteuer, akzeptieren Sie die Benutzerhinweise, rufen Ihre Adresse auf und klicken einmal auf das Grundstück. Dann wird Ihnen auf der linken Seite die Information zum Grundstück angezeigt.

Es gibt allerdings auch Ausnahmen:

- **Übergroße Grundstücke (mind. 2.000 m<sup>2</sup>):** In **unbeplanten** Gebieten (ohne Bebauungsplan) wird die Grundstücksfläche auf das 4-fache der beitragspflichtigen Geschossfläche, mindestens jedoch auf 2.000 m<sup>2</sup> begrenzt.  
(unter [www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de) Planen und Bauen (Thema wechseln), Auswahl Bauleitplanung und Eingabe der Adresse können Sie sehen, ob ein Bebauungsplan existiert)
- **Bebaute Grundstücke im Außenbereich (ohne Bebauungsplan):**  
bei übergroßen bebauten Außenbereichsgrundstücken wird der Umgriff als Grundstücksfläche herangezogen. Zur Umgriffsfläche zählen:
  - alle Gebäude und bauliche Anlagen, die im räumlich funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle stehen
  - mindestens die Abstandsflächen um die Gebäude
  - befestigte Flächen (z. B. Hofflächen, Zufahrten usw.)
  - Gemüsegarten
  - Obstgarten
  - Kiesablagerungsfläche
  - Parkflächen
  - Reitplatz
  - usw.

## Geschossfläche

Leider handelt es sich bei der Geschossfläche nicht um die Wohnfläche, wie sie bei der Grundsteuererklärung abzugeben war. Insofern gibt es hier nochmals Hinweise, wie die Fläche zu ermitteln ist.

Für die Beitragsberechnung ist es wichtig, die Flächen für jedes Geschoss anzugeben. Es gelten die Außenmaße. Das heißt, dass sie bei einem rechteckigen Gebäude ohne Verschiebungen die Länge mit der Breite multiplizieren und für das jeweilige Stockwerk eintragen (inclusive Außenwände). Keller zählen immer dazu, egal, wie sie genutzt werden (z.B. auch Öllager). Bei ausgebauten Dachgeschossen sind ebenfalls die Außenmaße zu berücksichtigen. Für den Fall, dass der tatsächlich ausgebaut Bereich nicht die gesamte Grundfläche umfasst ist die anzusetzende Fläche geringer. Diese Daten können Sie den Bauplänen entnehmen. Falls Sie keine Pläne haben, müssen Sie die Flächen unter Berücksichtigung der Außenwände selbst ausmessen. Siehe hierzu beigefügte **Hilfestellung beim Aufmaß und der Flächenberechnung**.

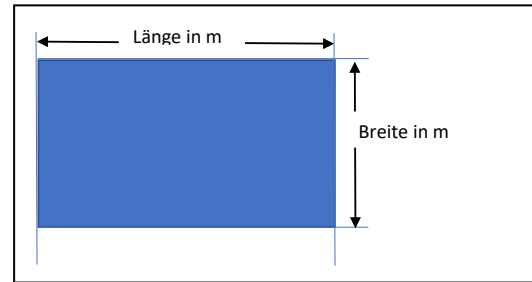
Terrassen, Balkone und Loggien zählen nur zur Geschossfläche, wenn und soweit sie innerhalb der Gebäudefluchtlinie liegen (siehe Beispiele).

Garagen zählen zur Geschossfläche, wenn ein Wasseranschluss und/oder ein Abwasseranschluss vorhanden ist oder eine Verbindungstür zu den Wohnräumen bzw. einem anderen beitragspflichtigen Gebäudeteil besteht.

## Hilfestellung beim Aufmaß und der Flächenberechnung

### Rechteckige Fläche:

Länge \* Breite = Geschossfläche

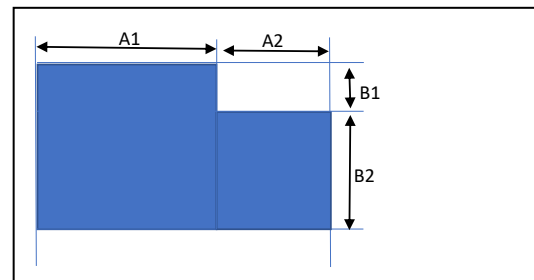


### Winklige Fläche:

$(A1+A2) * (B1+B2) - A2*B1 = \text{Geschossfläche}$

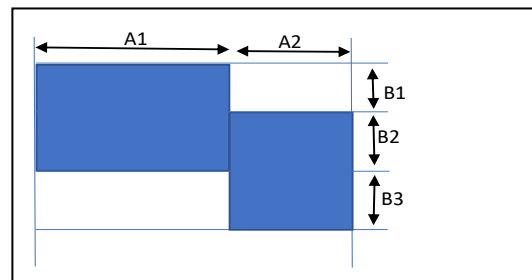
oder

$A1 * (B1+B2) + A2*B2 = \text{Geschossfläche}$



### Versetzte Fläche:

$A1 * (B1+B2) + A2*(B2+B3) = \text{Geschossfläche}$

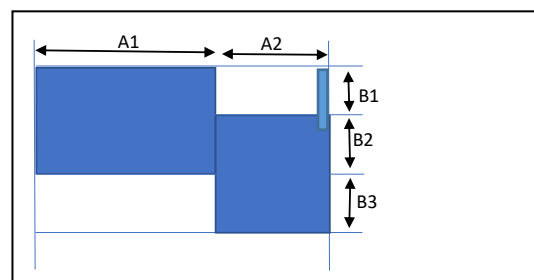


### Dachgeschosse:

Bei Dachgeschossen kann es sein, dass die Räume unter den Dachschrägen nach innen versetzt beginnen und die ausgebauten Flächen deshalb kleiner sind als die Geschoßfläche der darunterliegenden Geschosse. Dies ist bei der Ermittlung der beitragspflichtigen Geschoßfläche (Außenmauer bitte einberechnen) entsprechend zu berücksichtigen.

### Beispiel für Terrasse mit Gebäudefluchtlinie:

Bei eingerückten Terrassen entscheidet der Gesamteindruck, ob diese in der Gebäudefluchtlinie liegen. Im Zweifel raten wir dazu, die Flächen in Ihre Kalkulation einzubeziehen.



## **Fragebogen zur Ermittlung der Datengrundlagen für die Verbesserungsbeiträge für die Abwasseranlagen der Stadt Zwiesel**

### **Block 1) Flurstück:**

Gemarkung: \_\_\_\_\_

Flurstück: \_\_\_\_\_

### **Block 2) Eigentümer:**

#### **Eigentümer/Erbbauberechtigter 1:**

Name: \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_

Straße, Hnr. Wohnanschrift: \_\_\_\_\_

PLZ, Ort Wohnanschrift: \_\_\_\_\_

Festnetznummer (tagsüber): \_\_\_\_\_

Mobilnummer: \_\_\_\_\_

Eigentumsanteil: \_\_\_\_\_

#### **Eigentümer/Erbbauberechtigter 2:**

Name: \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_

Straße, Hnr. Wohnanschrift: \_\_\_\_\_

PLZ, Ort Wohnanschrift: \_\_\_\_\_

Festnetznummer (tagsüber): \_\_\_\_\_

Mobilnummer: \_\_\_\_\_

Eigentumsanteil: \_\_\_\_\_

**Eigentümer/Erbbauberechtigter 3:**

Name: \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_

Straße, Hnr. Wohnanschrift: \_\_\_\_\_

PLZ, Ort Wohnanschrift: \_\_\_\_\_

Festnetznummer (tagsüber): \_\_\_\_\_

Mobilnummer: \_\_\_\_\_

Eigentumsanteil: \_\_\_\_\_

**Eigentümer/Erbbauberechtigter 4:**

Name: \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_

Straße, Hnr. Wohnanschrift: \_\_\_\_\_

PLZ, Ort Wohnanschrift: \_\_\_\_\_

Festnetznummer (tagsüber): \_\_\_\_\_

Mobilnummer: \_\_\_\_\_

Eigentumsanteil: \_\_\_\_\_

**Block 3) abweichender Beitragspflichtiger:**

Name: \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_

Straße, Hnr. Wohnanschrift: \_\_\_\_\_

PLZ, Ort Wohnanschrift: \_\_\_\_\_

Festnetznummer (tagsüber): \_\_\_\_\_

Mobilnummer: \_\_\_\_\_

Eigentumsanteil: \_\_\_\_\_

**Block 4) Grundstücksangabe:**

Grundstücksfläche in qm: \_\_\_\_\_

**Block 5) Geschossfläche jeweils in qm incl. Wänden:**

Keller: \_\_\_\_\_

Erdgeschoss \_\_\_\_\_

1. OG \_\_\_\_\_

2. OG \_\_\_\_\_

3. OG \_\_\_\_\_

4. OG \_\_\_\_\_

5. OG \_\_\_\_\_

6. OG \_\_\_\_\_

7. OG \_\_\_\_\_

8. OG \_\_\_\_\_

9. OG \_\_\_\_\_

Zu den jeweiligen Geschossflächen zählen auch überdachte Terrassen, die sich innerhalb der Gebäudefluchtlinie befinden, auch wenn diese keine weiteren Wände haben. Balkone sind nur dann mit zu berücksichtigen, wenn diese zusätzlich zu der Verbindung zum Haus über Säulen verfügen, die diese an der Außenseite stützen und mit dem Boden verbunden sind.

**Block 6) Garagen:**

**Garage 1:**

Wasseranschluss:  Ja  Nein  
Abwasseranschluss (auch Bodeneinlauf):  Ja  Nein  
Verbindungstür zu Wohnräumen:  Ja  Nein  
Fläche Garage in qm: \_\_\_\_\_

**Garage 2:**

Wasseranschluss:  Ja  Nein  
Abwasseranschluss (auch Bodeneinlauf):  Ja  Nein  
Verbindungstür zu Wohnräumen:  Ja  Nein  
Fläche Garage in qm: \_\_\_\_\_

**Garage 3:**

Wasseranschluss:  Ja  Nein  
Abwasseranschluss (auch Bodeneinlauf):  Ja  Nein  
Verbindungstür zu Wohnräumen:  Ja  Nein  
Fläche Garage in qm: \_\_\_\_\_

**Garage 4:**

Wasseranschluss:  Ja  Nein  
Abwasseranschluss (auch Bodeneinlauf):  Ja  Nein  
Verbindungstür zu Wohnräumen:  Ja  Nein  
Fläche Garage in qm: \_\_\_\_\_

**Garage 5:**

Wasseranschluss:  Ja  Nein  
Abwasseranschluss (auch Bodeneinlauf):  Ja  Nein  
Verbindungstür zu Wohnräumen:  Ja  Nein  
Fläche Garage in qm: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift:

Datenschutzerklärung:

<https://www.zwiesel.de/stadt-und-buerger/rechner-fuer-verbesserungsbeitraege.html>