

Infoblatt und Einladung zur Informationsveranstaltung

zu den Aufmaßeisen der Grundstücks- und Geschossflächen des Zweckverbandes
[REDACTED] und dessen angeschlossenen Gemeinden.

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger*,

im Sommer dieses Jahres beginnt der Zweckverband [REDACTED] mit den Aufmaßeisen der Grundstücks- und Geschossflächen in den **Gemeinden** [REDACTED] und **Stadt** [REDACTED], [REDACTED] (Ausnahme Wasserbeschaffungsverband [REDACTED]) und [REDACTED] (geplant von Mitte Juni 2023 bis Ende Juli 2023), [REDACTED], **Stadt** [REDACTED] mit **Ortsteilen** (voraussichtlich ab Anfang August 2023), **Markt** [REDACTED], **Markt** [REDACTED] (geplant für Anfang des Jahres 2024). Es werden ausschließlich Grundstücke aufgemessen, die sich im Verbandsgebiet des ZV [REDACTED] befinden. Je nach Auftrag durch die jeweilige Gemeinde werden im Zuge der Aufmaßeisen die Geschossflächen der Schmutzwasserentsorgung mit aktualisiert.

Die gesetzliche Grundlage für diese Datenerhebung ist das KAG (Kommunalabgabengesetz für Bayern). Darin festgelegt ist, dass es sich bei Einrichtungen wie Wasser- und Abwasseranlagen um kostendeckende Einrichtungen der öffentlichen Hand (i.d.R. Gemeinde oder gemeindliche Zweckverbände) handelt, deren Kosten im vollen Umfang auf die angeschlossenen Grundstücke und Nutzer umgelegt werden müssen.

Wie schon mehrfach in der Presse berichtet, muss der Zweckverband [REDACTED] große Investitionen zur Erneuerung seiner technischen Einrichtungen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten vornehmen. Als Erstes wird das Wasserwerk in [REDACTED], die Verwaltung in [REDACTED] und das Wasserwerk [REDACTED] erneuert und ertüchtigt. Im Anschluss werden die Hochbehälter saniert. Brunnenenerneuerungen und evtl. eine Neuerschließung eines zusätzlichen Gewinnungsgebietes schließen sich an.

Grundsätzlich stehen laut Bay. Kommunalabgabengesetz zwei Möglichkeiten der Refinanzierung zur Verfügung:

1. Überführung der Investitionen in das Anlagevermögen. Die Investitionen werden i. d. R. über langfristige Kredite finanziert. Bei einem Kreditvolumen von 1. Mio. € und einer Laufzeit von 40 Jahren fallen bei bspw. 3 % kalkulatorischer Verzinsung zusätzlich 700.000€ Kosten an, die wiederum von den Gebührenzahlern einzuheben sind. Da nun beim Zweckverband mehrere große und laufende Investitionen anstehen, würde zukünftig diese Schuldenlast die Wassergebühren erheblich ansteigen lassen.
2. Erhebung von Verbesserungsbeiträgen. Dabei werden die Investitionskosten über Beitragsbescheide direkt von den Grundstückseigentümern in Form von sogenannten Verbesserungsbeiträgen eingehoben. Der Zweckverband [REDACTED] hat sich in der Verbandsversammlung auch aufgrund der eindeutigen Empfehlung der Rechtsaufsicht des Landratsamtes Kelheim entschieden, die Refinanzierung über Verbesserungsbeiträge zu tätigen. Damit werden die Investitionen in überschaubaren Zeiträumen von den Grundstückseigentümern direkt eingehoben und es entfallen somit die Finanzierungskosten (inkl. Zinsen). Die Summe der aufzunehmenden Kredite lässt sich somit auf ein Mindestmaß reduzieren.

Der Zweckverband [REDACTED] hat die Firma [REDACTED] GmbH aus [REDACTED] mit der Erhebung dieser Flächen (Grundstücks- und Geschoßflächen) beauftragt.

Dieses läuft folgendermaßen ab:

Die Durchführung der Ermittlungsarbeiten ist für den Zeitraum vom Juni 2023 bis Juli 2024 geplant.

Die Ermittlung der Flächen erfolgt durch Mitarbeiter der Firma [REDACTED] GmbH, die hierbei nach Straßenzügen die einzelnen Grundstücke systematisch prüfen und notwendige Messungen vornehmen werden. In diesem Zusammenhang stehen die Mitarbeiter der Firma [REDACTED] GmbH auch für weitere Beratungen und zur Information der Eigentümer zur Verfügung.

Grundlage dieser Ermittlungen sind die digitalen Flurkarten des zuständigen Vermessungsamtes, aus denen sich bereits für jedes Gebäude (Hauptgebäude und Nebengebäude) sämtliche Seitenlängen und Grundflächen ergeben.

Geprüft wird im Einzelnen die Anzahl der vorhandenen Geschosse (Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG), Dachgeschoss (DG)), deren Ausbauzustand sowie die baulichen Verbindungen (Nebengebäude z.B. Garagen mit Zugang zum Haus). Ebenso werden die gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Gebäude geprüft.

Für die Ermittlungen der notwendigen Daten besteht nach dem Kommunalabgabengesetz Art. 13 Abs. 1 KAG und der Abgabenordnung §99 AO in Verbindung mit der Wasserabgabensatzung (WAS) §13 Betretungsrecht des Zweckverbandes [REDACTED] eine umfassende gesetzliche **Auskunfts- und Mitwirkungspflicht** seitens der Eigentümer (analog dem Steuerrecht).

Wir bitten Sie daher, den jeweiligen Vermessern Zutritt zu Ihrem Grundstück und – soweit notwendig – auch zu den Gebäuden zu gewähren.

Eine ordnungsgemäße und korrekte Ermittlung liegt dabei vor allem in Ihrem eigenen Interesse, um spätere Unstimmigkeiten wegen zu viel berechneter Flächen zu vermeiden.

Wir empfehlen Ihnen daher, die Ermittlung dieser Flächen möglichst zusammen mit den Mitarbeitern der Firma [REDACTED] GmbH vorzunehmen.

Jeder berechnete Mitarbeiter der Firma [redacted] GmbH kann sich durch einen Mitarbeiterausweis mit Lichtbild ausweisen.

Eine vorherige konkrete Terminbestimmung je Grundstück durch die Firma [redacted] GmbH wird aus organisatorischen und zeitlichen Gründen nicht erfolgen, d.h. die Vermesser erscheinen bei ihrem ersten Besuch ohne Termin am jeweiligen Objekt. Es werden Grundstücke bei Bedarf auch mehrmals aufgesucht, um den Eigentümer/Bewohner zu erreichen.

Wenn die Mitarbeiter der Firma [redacted] GmbH Sie als Eigentümer nicht zuhause antreffen, ein persönlicher Kontakt aber notwendig erscheint, erhalten Sie eine "Briefkasteninformation". Dieser kleine DIN A5-Zettel enthält den Namen und die Handynummer des jeweiligen Aufmessers. Bitte setzen Sie sich in diesem Fall mit dem Mitarbeiter der Firma [redacted] GmbH in Verbindung und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin. Alle Aufmesser bleiben während der Aufmaßarbeiten in der Region, d.h. es sind auch Termine nach 17.00 Uhr möglich!

Sofern Sie bei den Besichtigungen nicht anwesend sind und eine Mitwirkung Ihrerseits nicht unbedingt notwendig ist, werden die Mitarbeiter der Firma [redacted] GmbH in jedem Fall dennoch eine „Briefkasteninformation“ zurücklassen, damit Sie über die stattgefundenene Datenaufnahme informiert sind. Natürlich können Sie auch in diesem Fall bei Bedarf jederzeit telefonischen Kontakt mit dem Vermesser aufnehmen.

Sollten Sie eine vorherige Terminvereinbarung wünschen, dann wenden Sie sich bitte zeitnah an die Telefonnummer (+49) [redacted] der Firma [redacted] GmbH oder per E-Mail: [info@\[redacted\]](mailto:info@[redacted])

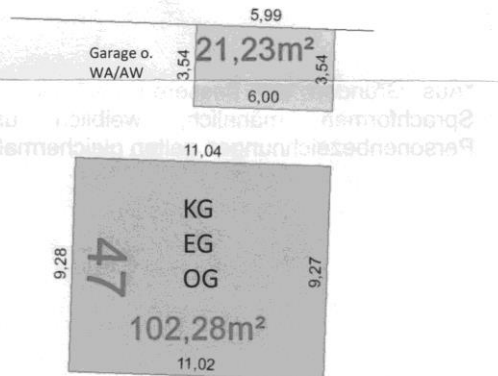
Ist ein Zugang zum Grundstück nicht möglich, werden sämtliche Geschossflächen aller Gebäude als beitragspflichtig angesetzt.

Die Mitarbeiter sind dabei angehalten, Ihre Beeinträchtigungen nur auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Jeder Eigentümer erhält nach Abschluss der Aufmaßarbeiten ein Informationsschreiben sowie das für ihn bzw. sein Objekt maßgebliche Aufmaßblatt inklusive Lageplan mit der Möglichkeit zur Prüfung. Auf diesen Aufmaßblättern sind alle erhobenen, beitragspflichtigen Flächen ersichtlich.

Zum Beispiel:

Rechenansatz für Hauptgebäude	
Kellergeschoß 1	102,28
Erdgeschoß 1	102,28
1. Obergeschoß 1	102,28
Summe Hauptgebäude Wasserversorgung (W):	
Summe Hauptgebäude Abwasserbeseitigung (A):	



Sollten Missverständnisse, Fragen oder Fehler aufgetreten sein, können diese natürlich noch nachträglich berichtigt werden. In Einzelfällen kann auch ein nochmaliger Ortstermin vereinbart werden.

Befindet sich Ihr Wohnsitz nicht in der betreffenden Stadt/Markt/Gemeinde, oder ist Ihre Liegenschaft vermietet/verpachtet, wäre es sehr hilfreich, wenn Sie Ihre **Mieter/Pächter/Hausverwaltungen** informieren und diese dazu schriftlich ermächtigen den Ortstermin mit der Firma [REDACTED] GmbH wahrzunehmen.

Die Termine für die Infoveranstaltungen der folgenden Gemeinden sind:

- [REDACTED] 17. Mai 2023 19.30 Uhr Gasthaus [REDACTED]
- [REDACTED] 19. Mai 2023 19.30 Uhr Mehrzweckhalle
- [REDACTED] 22. Mai 2023 19.30 Uhr Gasthaus [REDACTED]
- [REDACTED] 23. Mai 2023 19.30 Uhr Gasthaus [REDACTED]
- [REDACTED] 24. Mai 2023 19.30 Uhr Gasthaus [REDACTED]

Alle Veranstaltungen sind inhaltlich gleich, folglich können Sie, wenn Sie die Veranstaltung in ihrer Stadt/Markt/Gemeinde nicht wahrnehmen können, jede andere besuchen.

Anmerkung:

Zukünftig ist eine Steigerung der Gebühren aufgrund zunehmender Energie- und Personalkosten, aber vor allem durch die notwendige Sanierung unseres Leitungsnetzes zu erwarten. Solche Kosten sind zwingend über den Gebührenhaushalt zu finanzieren.

Wir bitten heute schon um Verständnis für die Erforderlichkeit der Maßnahmen, um für die Zukunft eine funktionierende Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen