Verbesserung der gemeindlichen Wasserversorgung;
Die Erhebung von Verbesserungsbeiträgen wird vorbereitet!

Die Gemeinde Seeg investiert derzeit und voraussichtlich in den nächsten Jahren rund 3.000.000 Euro in die nachhaltige Sicherung der ausreichenden Wasserkapazität und die Qualität der gemeindlichen Wasserversorgung. Derzeit steht der neu gebaute Hochbehälter Aufmberg kurz vor der Fertigstellung. Der Bau des Werkstattgebäudes folgt umgehend. Im kommenden Jahr ist dann der von beiden Gemeinden vertraglich bereits besiegelte Wasserleitungsverbund mit der Gemeinde Roßhaupten geplant. Der Freistaat Bayern beteiligt sich an dieser wichtigen Infrastrukturmaßnahme mit einer Zuwendung in Höhe von rund 400.000 Euro für die Wasserverbundleitung. Für den Wasserhochbehälter bekommt die Gemeinde keine Zuwendungen, weil die dafür in den Zuwendungsrichtlinien vorgegebene Härteschwelle nicht erreicht wurde.

Nach den gesetzlichen Vorschriften (insbesondere des Kommunalabgabengesetzes – KAG) und der Gemeindeordnung des Freistaats Bayern (BayGO) ist die Gemeinde verpflichtet, die nicht über Zuwendungen bzw. anderweitige Deckung finanzierten Investitionskosten in Form von Beiträgen und/oder Gebühren auf die Beitragspflichtigen bzw. Anschlussnehmern. umzulegen. (Kostendeckung).

Der Gemeinderat der Gemeinde Seeg hat dazu beschlossen, diesen Aufwand zu 80 % über Verbesserungsbeiträge und die restlichen 20 % über wiederkehrende Wassergebühren umzulegen. Zugute kommt den Beitrags- u. Gebührenpflichtigen dabei noch, dass die Wasserversorgung vorsteuerabzugsberechtigt ist, sodass die Umsatzsteuer weder in die Gebühren- noch in die Beitragskalkulation einfließt. Immerhin geht es hierbei um knapp 500.000 Euro.

Demzufolge wird ein voraussichtlicher Investitionsaufwand in Höhe von rd. 2.200.000 € über Verbesserungsbeiträge umgelegt.

Der Gemeinderat hat sich die Entscheidung, wie diese Investitionen refinanziert werden sollen, nicht leicht gemacht. Schließlich gilt es, neben der wirtschaftlichsten Finanzierungsform, auch die höchstmögliche Abgabengerechtigkeit zu berücksichtigen. Denn der Kreis der Beitragspflichtigen ist ein anderer als der der Gebührenpflichtigen.

Gebühren zahlen „nur“ die Personen, die aktuell an die Wasserversorgung angeschlossen sind.

Beiträge zahlen alle die EigentümerInnen bzw. Erbbauberechtigten eines Grundstücks, denen die Wasserversorgung beitragsrechtliche Vorteile bietet. Und zwar unabhängig davon, ob diese konkret tatsächlich genutzt werden. Somit werden auch EigentümerInnen bzw. Erbbauberechtigte von unbebauten Grundstücken (Baulücken), leerstehenden Gebäuden, Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen zu Beiträgen herangezogen.

Folgende Gründe, die für die Finanzierung über Verbesserungsbeiträge sprechen, lagen dieser Entscheidung zu Grunde:

- Mit der (teilweisen) Beitragsfinanzierung erfolgt eine **schnellstmögliche Refinanzierung der Investitionskosten**; der Haushalt der Kommune wird entlastet; durch die Vermeidung von (beitrags- und gebührenfähigen) Vorfinanzierungskosten werden sowohl die Grundstückseigentümer als auch die Anschlussnehmer finanziell entlastet. Art. 62 Abs. 1 Nr. 2 GO gebietet es den Gemeinden, sich die Einnahmen vorrangig aus den besonderen Entgelten zu beschaffen (=Rangfolge der Einnahmebeschaffung). Dies gilt bei finanzschwachen Kommunen wie Seeg umso mehr!

- Die bestehenden Geschossflächen werden kontrolliert. Bisher nicht abgerechnete Geschossflächen werden ermittelt. Die Grundstücks- und Gebäudeaufmaße sind dann aktuell und dienen als Grundlage für weitere Maßnahmen.
- Über den Verbesserungsbeitrag werden auch **unbebaute, aber bebaubare Grundstücke (z.B. Baulücken) und Leerstände** zum Verbesserungsbeitrag herangezogen. Bei einer reinen Gebührenfinanzierung würden diese von einer Kostenbeteiligung zumindest bis zur Bebauung bzw. baulichen Nutzbarmachung von einer finanziellen Beteiligung verschont.
- Auch **Zweit- und Ferienwohnungen** bzw. deren EigentümerInnen tragen ihren Finanzierungsanteil über den Verbesserungsbeitrag bei. Bei der reinen Gebührenfinanzierung würden diese finanziell deutlich „entlastet“, da deren Belegung zumeist nicht ganzjährig ist und damit der Wasserverbrauch nur temporär erfolgt.
- Für über Verbesserungsbeiträge finanzierte Anlagenteile werden **keine zusätzlichen Kalkulatorischen Kosten (Abschreibung und Verzinsung)** fällig. Bei der (teilweisen) Finanzierung über Gebühren wäre ein Teil- bzw. der Gesamtbetrag zu verzinsen, was zu einer erheblichen Mehrbelastung mit kalkulatorischen Kosten und damit zu nachhaltig höheren Wassergebühren führen würde.
- Die **Wassergebühren** werden ohnehin kontinuierlich steigen, weil nicht nur weitere Maßnahmen in die Versorgungsqualität und -sicherheit mit dem entsprechenden finanziellen Aufwand erforderlich sind, sondern sich Bund und Land auch verstärkt aus der staatlichen Förderung zurückziehen und die laufenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten weiter steigen werden.
- Usw.

Der Vorteil der intakten Infrastruktur liegt beim Eigentümer. Die laufenden Kosten der Nutzung tragen die Mieter über die Gebühren. Im Rahmen der ersten Infoversammlung am 23. Januar 2025 haben wir aufgezeigt, dass bei einer reinen Gebührenfinanzierung wegen der dann erforderlichen Fremdfinanzierungskosten der Investitionen der umlagefähige Aufwand um rund 700.000 Euro höher wäre als bei der jetzigen Mischfinanzierung. Diese Mehrkosten müssten dann ausschließlich von allen Gebührenpflichtigen über die jährlich wiederkehrenden Gebühren finanziert werden! Genau das wollte der Gemeinderat nicht!

Grundstücks- und Gebäudeaufmaße werden erstellt!

Am 24. Juli 2025 hat die Gemeinde Seeg die **Firma Bitterwolf Beratung und Fachdienste für Wasser- und Abwasserabgaben** vorgestellt. Dieses Unternehmen wurde von der Gemeinde mit der Erstellung der für die Erhebung der Verbesserungsbeiträge~~n~~ notwendigen Erstellung der Grundstücks- und Gebäudeaufmaße beauftragt. Die Geschäftsführerin, **Frau Dipl. Kffr. (FH) Alexandra Zwengauer** erläuterte dabei die Notwendigkeit der Grundstücksaufmaße. Im Weiteren informierte sie darüber, wie ihre Mitarbeitenden die Aufmaße in Seeg erstellen werden (siehe dazu später). Diese werden sich auf Wunsch dazu ausweisen, die Beauftragung durch die Gemeinde vorlegen und für Ihre Fragen zur Verfügung stehen.

Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?

Der Beitrag wird für bebaute, bebaubare oder gewerblich genutzte (auch landwirtschaftlich) oder gewerblich nutzbare Grundstücke erhoben, wenn diese die **Möglichkeit für einen Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungseinrichtung** haben.
D.h. ein Recht und die Möglichkeit zum Anschluss an die Wasserversorgungsanlage besteht oder das Grundstück **tatsächlich** an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen ist.
Die Möglichkeit zur Anschlussnahme und damit die Beitragspflicht besteht regelmäßig, wenn in der an ihrem bebauten bzw. bebaubaren Grundstück vorbeiführenden Straße die gemeindliche Wasserleitung liegt. Auf den tatsächlichen Anschluss kommt es für den Beitrag noch nicht an.

Für welche Grundstücksfläche muss ich den Beitrag bezahlen?

Die Grundstücks- und Geschossflächenbeitragspflicht regelt § 5 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung. Bei Grundstücken ist grundsätzlich die gesamte Grundstücksfläche beitragspflichtig. Bei übergroßen Grundstücken im sog. Innenbereich wird die Grundstücksfläche auf das 5-fache der beitragspflichtigen Geschossfläche, mindestens aber auf 2.000 qm, begrenzt. Übergroß ist ein Grundstück ab einer Größe von mehr als 2.000 qm.

Wie setzt sich die beitragspflichtige Geschossfläche zusammen?

Die Geschossfläche ist nach den **Außenmaßen** der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Auch Keller werden mit der vollen Geschossfläche herangezogen. Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind. Balkone, Loggien und Terrassen bleiben nur außer Betracht, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen. Gebäude oder selbständige Gebäudeteile, die keinen Bedarf nach Anschluss an die Wasserversorgung haben, werden nicht zur Geschossfläche herangezogen; außer wenn sie tatsächlich angeschlossen sind. Ob ein Gebäude oder Gebäudeteil selbständig ist, beurteilt sich i.d.R. danach, ob eine räumliche Verbindung z.B. durch eine Tür besteht. Wenn eine solche Gebäudeteile verbindet, entfällt die Selbständigkeit.

Wie wird die Geschossfläche bei einem unbebauten Grundstück berechnet?

Bei einem unbebauten, aber bebaubaren Grundstück wird neben der Grundstücksfläche ein Viertel der Grundstücksfläche als fiktive Geschossfläche berechnet. Wenn das unbebaute Grundstück später bebaut wird, wird die dann tatsächlich geschaffene Geschossfläche der fiktiv berechneten gegenübergestellt und der Differenzbetrag entsprechend nacherhoben oder erstattet bzw. angerechnet.

Wird meine Garage zur Geschossfläche hinzugerechnet, auch wenn sie keinen Wasseranschluss hat?

Das kann durchaus sein. Ist die Garage durch eine „baulich funktionelle Verbindung“ – also eine Tür – mit einem beitragspflichtigen Gebäude, z. B. dem Wohnhaus, verbunden, entsteht auch hier eine Beitragspflicht. Gleiches kann für einen Durchgang zwischen Wohnhaus und Garage gelten. Beitragspflichtig ist eine Garage auch dann, wenn sie über einen tatsächlichen Wasseranschluss - oder beim Abwasser einen Anschluss an die Kanalisation verfügt.

Müssen nur die aktuellen Haus- und GrundstückseigentümerInnen zahlen oder was ist mit den späteren Neubauten (z.B. auf Baugrundstücken)?

Mit dem Inkrafttreten der endgültigen Verbesserungsbeitragssatzung müssen auch die neuen, dann entsprechend erhöhten Herstellungsbeiträge neu kalkuliert werden. All diejenigen, die nach Abschluss der Verbesserungsmaßnahme erst einen Neubau errichten oder auch bestehende Gebäude erweitern bzw. beitragspflichtig umnutzen, zahlen dann den – entsprechend um den Verbesserungsaufwand erhöhten – Herstellungsbeitrag. Damit wird sichergestellt, dass alle jetzigen und künftigen EigentümerInnen von beitragspflichtigen Grundstücken gleichermaßen mit dem beitragsfähigen Investitionsaufwand belastet werden!

Können die Daten von der Grundsteuer verwendet werden?

Leider können diese Daten nicht verwendet werden, da hier in der Regel nur Angaben über die Wohnflächen übermittelt wurden und diese nicht mit der beitragspflichtigen Geschossfläche übereinstimmen.

Warum können nicht die Daten aus dem Bauantrag verwendet werden?

Leider können diese Daten häufig nicht verwendet werden, da die Ermittlung der Wohnflächen nach den baurechtlichen Vorschriften erfolgt und somit nicht mit der beitragspflichtigen Geschossfläche übereinstimmen. Die Bauanträge geben meist das Rohbaumaß an, während die beitragspflichtige Geschossfläche nach den Außenmaßen zu ermitteln ist.

Der bisherige Datenbestand der Verwaltung basiert weitgehend auf Bauplänen. Nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben erfährt die Gemeinde nur, wenn die Bürgerinnen und Bürger (Beitragspflichtigen?) deren satzungsmäßigen Mitteilungspflichten nachkommen. Leider ist dies nicht immer der Fall. Außerdem stimmen Baupläne nicht immer mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Aus Bauplänen geht nicht hervor, ob einzelne Gebäude einen Wasseranschluss haben (z.B. Garagen).

Eine Aktualisierung der Bestandsermittlung ist aufgrund der vielen in den letzten Jahren eingetretenen nachträglichen Veränderungen erforderlich (z.B. Dachgeschossausbauten, An- und Umbauten, Wintergärten, Balkone usw.) und dient letztlich auch der Beitragsgerechtigkeit. Außerdem sind aktuelle und vollständige Flächen für die Rechtssicherheit von Beitragskalkulationen notwendig. Nur so kann auch eine gerechte Refinanzierung über Beiträge erfolgen.

Warum erhebt die Gemeinde die Daten nicht selbst?

Durch das externe Unternehmen verspricht sich die Gemeinde eine wichtige und zusätzliche Unterstützung, vor allem für die Arbeiten im Hintergrund. Die zügige Projektabwicklung zur Wahrung der Aktualität der Daten wird gewahrt. Außerdem soll den betroffenen Beitragspflichtigen eine unabhängige und kompetente Hilfestellung und Beratung angeboten werden.

Wie läuft die Erstellung der Aufmaße ab?

Die Firma Bitterwolf bereitet derzeit die Aufmaßerstellung vor. Voraussichtlich ab Mitte September (nach den Sommerferien) werden 4 Mitarbeitende der Firma alle beitragspflichtigen Anwesen in Seeg Zug um Zug aufsuchen und mit Ihnen gemeinsam die Aufmaße erstellen. Ob sie dazu in Ihre Gebäude müssen, zeigt sich erst vor Ort und hängt von Ihren Nutzungen ab. Die Firma Bitterwolf berät Sie bei diesem Termin gerne auch über die Möglichkeiten und Sinnhaftigkeit von Maßnahmen, wie Sie ggf. die Beitragshöhe beeinflussen können. Wichtig: Die Beauftragten der Firma Bitterwolf werden kein Grundstück, geschweige denn Gebäude ohne Ihr Beisein bzw. ohne Ihre Zustimmung betreten!

Die Aufmaßerstellung in Seeg wird ca. 4 – 6 Wochen dauern. Danach werden die Ergebnisse für jedes Grundstück zu Papier gebracht. Voraussichtlich Ende des Jahres erhalten Sie dann das erstellte Aufmaß von Ihrem Grundstück bzw. Ihren Grundstücken zur nochmaligen Überprüfung. Wenn hier oder ggf. auch schon in der Zwischenzeit nach dem Aufmaß vor Ort Fragen oder Unklarheiten auftauchen, wenden Sie sich bitte an die Firma Bitterwolf. Gerne organisieren wir oder die Firma Bitterwolf nochmals einen Termin vor Ort mit Ihnen, um ggf. offene Fragen zu klären.

Erst wenn diese „zweite Runde“ der Aufmaßerstellung abgeschlossen ist, gibt die Firma Bitterwolf die endgültigen Aufmaße an die Gemeinde Seeg, die dann damit die Vorauszahlungsbescheide im 1. Quartal 2026 erlässt.

Möglichkeit der Terminvereinbarung für die Aufmaßerstellung nutzen!

Auch wenn die Firma Bitterwolf mit deren Mitarbeitenden unter der Woche in Seeg vor Ort sein wird und entsprechende Termine auch in die frühen Abendstunden gelegt werden können, empfiehlt es sich, rechtzeitig vorher mit der Firma einen Termin für das persönliche

Aufmaß zu erstellen. Bitte nutzen Sie im eigenen Interesse diese Möglichkeit und wenden Sie sich gerne schon ab sofort an folgende Kontaktdaten:

Bitterwolf
Beratung und Fachdienste für Wasser- und Abwasserabgaben

An der Gredl 3
91171 Greding
Tel: 08463/1884
Fax: 08463/6029410
Mail: info@kommunalberatung-bitterwolf.com
www.kommunalberatung-bitterwolf.com

Wann werden die Verbesserungsbeiträge fällig?

Auf die voraussichtlich endgültigen Verbesserungsbeiträge sollen insgesamt zwei Vorauszahlungsraten in Höhe von jeweils ca. 1/3 des voraussichtlich endgültigen Beitrages jeweils mit folgenden Raten

- Rate im 1. Quartal 2026
- Rate im 1. Quartal 2027

erhoben werden.

Die Schlussabrechnung mit dem noch offenen Restbetrag wird dann voraussichtlich im 1. Quartal 2028 erhoben werden.

Zur Vermeidung von Härtefällen werden die Vorauszahlungen bei einer voraussichtlichen Beitragsschuld von über 5.000 € auf drei Jahre mit jeweils 25 % verteilt (2026, 2027, 2028). Die Schlusszahlung dort wird dann erst Anfang 2029 fällig.

Wie hoch sind die Verbesserungsbeiträge

Die endgültige Höhe steht noch nicht fest, da die Bauarbeiten noch im Gange sind oder noch gar nicht beauftragt wurden. Im Rahmen einer Schätzung wurde die voraussichtlichen Beitragssätze vorläufig ermittelt. Diese werden nach der aktuellen Kostenprognose bei

- **0,45 Euro / qm Grundstücksfläche und**
- **2,70 Euro / qm Geschossfläche**

liegen. Aber wie gesagt, dies ist nur eine vorläufige Prognose, aufgrund der auch die Vorauszahlungen angefordert werden. Vor der endgültigen Abrechnung wird dann der endgültige Verbesserungsbeitrag aufgrund der bis dahin vorliegenden Schlussabrechnungen kalkuliert. Dieser ist dann Grundlage für den endgütigen Verbesserungsbeitragsbescheid (voraussichtlich im Frühjahr 2028). Die bis dahin geleisteten Vorauszahlungen werden dann angerechnet.

Sie haben weitere Fragen – Wir sind für Sie da!

Im Rahmen der Aufmaßarbeiten durch die Firma Bitterwolf bzw. deren Mitarbeitende werden Sie sehen, dass viele Fragen schon bei diesen Arbeiten vor Ort geklärt werden können. Wenn dies nicht der Fall sein sollte, steht Ihnen die Verwaltungsgemeinschaft Seeg hierfür natürlich gerne zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an

Frau Maja Schwenckner
Hauptstraße 39 • 87637 Seeg
Tel.: +49 (0) 8364/628 38 – 1122
E-Mail: schwenckner.maja@vgem-seeg.de
Web: www.rathaus.seeg.de

oder **vereinbaren Sie mit Ihr einen Termin!**