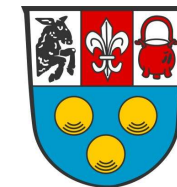


Herzlich willkommen!



Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang



Danke, das Sie sich Zeit nehmen, um sich zu informieren.

Geschossflächenaufmaß der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang

Inhaltsverzeichnis:

Bemessungsgrundlagen	Seite 3
Gesetzliche Grundlage	Seite 5
Ermittlung der Grundstücks- und Geschossflächen	Seite 6
Aufmaß Personal	Seite 7
Ablauf vom Aufmaß vor Ort	Seite 8
Reihenfolge der Ortschaften	Seite 10
Ermittlung der Geschossflächen	Seite 11
Ermittlung der Grundstücksflächen	Seite 13
Unbebaute Grundstücke	Seite 14
Beispiele	ab Seite 15
Wer wird angeschrieben	Seite 20
Wie geht es nach dem Aufmass weiter	Seite 21
Muster Erfassungsbogen	Seite 22
Unterstützungsangebote	Seite 24

Bemessungsgrundlagen

Bemessungs- und Verteilungsmaßstab

sind die aktuellen, tatsächlich vorhandenen beitragspflichtigen Grundstücks- und Geschossflächen. Da diese nicht vorliegen, sind sie durch Aufmaß festzustellen.

Warum werden die Daten benötigt?

Die erfassten Daten sind Grundlage für die Kalkulation der Beitragssätze sowie die Festsetzung der Beiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz (KAG). Nur durch aktuelle und vollständige Informationen können die Kosten für den Investitionsaufwand der Verwaltungsgemeinschaft transparent und gerecht auf alle Beitragspflichtigen verteilt werden.

Wir bitten Sie daher herzlich um Ihre Unterstützung bei der Durchführung der notwendigen Aufmaß Arbeiten.
Ihre Mitwirkung ist ein zentraler Beitrag, um die Maßnahmen effizient und nachhaltig umzusetzen.



Grundsätzliches:

Die Berechnungsgrundlage für die Beitragssätze für die Herstellung und Verbesserung von Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtung ist die sog. Globalkalkulation.

Grundlage der Kalkulation ist:

- 1) Die Ermittlung des Investitionsaufwandes und
- 2) Ermittlung der beitragspflichtigen Flächen im Einrichtungsgebiet

Erst danach ist eine Berechnung und Mitteilung des Beitrages möglich.

Wasser ist ein kostbares Gut

Gesetzliche Grundlagen:

- Art. 5 Abs. 1 Kommunalabgabengesetzes (KAG) schreibt vor:



„Die Gemeinden und Landkreise können zur Deckung des Aufwands für die **Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung** ihre öffentlichen Einrichtungen (Investitionsaufwand) **Beiträge** von den Grundstückseigentümern erheben, denen die **Möglichkeit** der Inanspruchnahme dieser Einrichtung besondere Vorteile bietet“.

- Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung (BGS-WAS) - im §5 Satz 2 finden Sie die detaillierte Beschreibung:

(2) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschoßen zu ermitteln. Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen. Dachgeschoße werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind. Gebäude oder selbständige Gebäudeteile, die nach Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Wasserversorgung auslösen oder die an die Wasserversorgung nicht angeschlossen werden dürfen, werden nicht zum Geschossflächenbeitrag herangezogen; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich einen Wasseranschluss haben. ⁵Balkone, Loggien und Terrassen bleiben außer Ansatz, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen.

Ermittlung der Grundstücks- und Geschossflächen

Auswertung der aktuellen digitalen Flurkarte (Stand Mai 2025) und der Luftbilder (Befliegung August 2024) zur Ermittlung der Flächen -

Digitale Flurkarte: **Gebäude mit Außenmaßen**



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Orthofoto (Luftbild): **Zufahrten – befestigte Flächen usw.**



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Mit den Vorinformationen wird dann das Aufmaß der Geschossflächen vor Ort durchgeführt.

Unsere Mitarbeiter:



Johann Wurm



Muhammed Fidan



Moritz Häckl



Markus Würfel

Leider hört man auch immer wieder, dass **Betrüger** unterwegs sind und sich unter dem Vorwand, Mitarbeiter der Wasserwerke oder sonstiger Einrichtungen zu sein, Zugang zum Haus verschaffen wollen.

Deshalb möchten wir unsere Abnehmer insofern absichern, dass sich sämtliche Mitarbeiter der Fa. WipflerPLAN **ausweisen** können.

Die Namen dieser Mitarbeiter sind bei der örtlichen Polizeiinspektion Burgau hinterlegt. Dort können Sie sich im Zweifelsfall über die Personen, die vor Ihrer Türe stehen **telefonisch rückversichern.**

Ablauf des Aufmasses vor Ort:

Mitarbeiter von WipflerPLAN werden die Datenerhebung straßenzugweise durchführen. Dabei erfolgt die Begehung **ohne vorherige Terminvereinbarung**.

- Bitte ermöglichen Sie den Zugang zu Ihrem Grundstück und ggf. zu Ihrem Gebäude, um die relevanten Flächen zu erfassen

→ um Rückfragen und zeitaufwendigen Schriftverkehr im nachhinein zu vermeiden.

→ vor allem, um **nicht beitragspflichtige Flächen abzuziehen**.

- **Falls niemand angetroffen wird**, hinterlassen die Mitarbeiter einen blauen Zettel im Briefkasten. Darüber können Sie dann **einen Termin vereinbaren**. Bitte erst anrufen, wenn Sie eine Karte im Briefkasten vorfinden.

Sollten Sie außerhalb der Gemeinde Ihren Wohnsitz haben, bitten wir Sie, Ihren Mieter/Pächter/Hausverwalter jetzt schon zu informieren und zu ermächtigen, den Ortstermin mit den Vermessern vor Ort wahrzunehmen oder einen gemeinsamen Termin zu vereinbaren.

Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang



GESCHOSSFLÄCHENAUFMAß – TERMINVEREINBARUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits angekündigt, findet im Juli das örtliche Aufmaß im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang statt.

Für die korrekte Ermittlung der Geschossflächen Ihres Gebäudes ist ein Ortstermin notwendig.

Leider konnten wir Sie bei unserem letzten Besuch nicht antreffen. Wir bitten Sie daher, bis spätestens **30.07.2025** einen Termin mit uns zu vereinbaren, da die Aufmaßarbeiten voraussichtlich nur im Juli erfolgen.

Sollten Sie Mieter/in sein, leiten Sie dieses Schreiben bitte an Ihre/n Vermieter/in oder Ihre Hausverwaltung weiter. Diese können sich gerne direkt mit uns in Verbindung setzen.

Für Terminvereinbarungen erreichen Sie uns von Montag bis Donnerstag zwischen 8:00 und 12:00 Uhr unter:

Termine können nach Erhalt der blauen Karte vereinbart werden.

- unsere Aufmesser versuchen zunächst Sie direkt anzutreffen.

Wipfler **PLAN**

Reihenfolge der Ortschaften des Aufmaßes

Landensberg
Glöttweng
Rosshaupten
Röfingen
Haldenwang
Hafenhofen
Eichenhofen



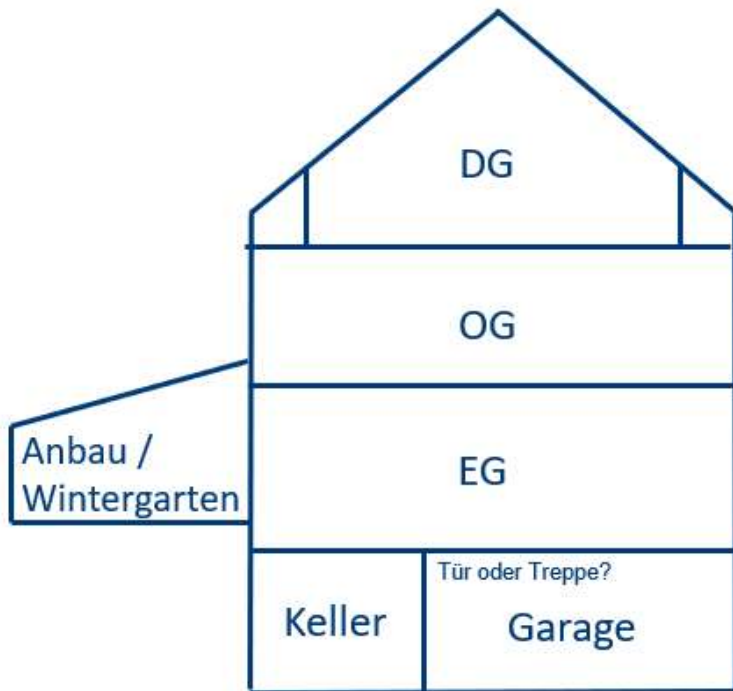
Ermittlung der Geschossflächen

- Zur Ermittlung der Geschossfläche wird die vom Vermessungsamt amtlich eingemessene Gebäudegrundfläche herangezogen. Die Berechnung der Geschossfläche erfolgt durch **einmaliges Aufmaß** und Prüfung vor Ort, das von dem Planungsbüro WipflerPLAN durchgeführt wird.
- Die Geschossfläche wird nach den **Außenmaßen (nicht nach der Wohnfläche)** des jeweiligen Gebäudes berechnet. Hierzu gehören alle Geschoße:

EG	inclusive Wintergarten Balkon und Terrassen in Gebäudeflucht
KG	
DG	soweit ausgebaut, Schrägen werden nicht abgezogen, nur Abmauerungen (Kniestock)
Nebengebäude	mit Wasseranschluss oder Bedarf (z.B. Stall)
Garagen	mit Wasseranschluss oder funktionelle Verbindung (Tür oder überdachte Zugangsmöglichkeit)

- Findet kein Termin statt, müssen die Geschossflächen **geschätzt werden**, diese fallen im Vergleich zum Aufmaß eher höher aus.

Wie genau sieht das Aufmaß aus:



Unsere Aufmesser müssen anschauen:

Hauptgebäude

Garagen, Anbauten z. B. Wintergarten

Keller, ganz- oder nur teilunterkellert – oder ist dort eine Garage

Dachgeschoss, ob ausgebaut, ob Kniestock, um diesen abzuziehen

Nebengebäude

ob ein Wasseranschluss und ob Nutzung mit Anschlussbedarf vorhanden ist durch: regelmäßigen Aufenthalt von Menschen (Büro, Hobby oder Tierhaltung)

Da wo ein Wasseranschluss bzw. die Verbindung von Garage zum Haus darüber entscheidet, ob Geschossflächen anzusetzen sind oder nicht, werden Fotos gemacht. Ebenso werden vorliegende Baupläne abfotografiert – Die Fotos dienen **nur der internen Dokumentation**. Sie helfen uns dabei, spätere Rückfragen nachvollziehbar zu beantworten und Missverständnisse zu vermeiden und werden **nach Projektabschluss wieder in unserem Programm gelöscht**.

Ermittlung der Grundstücksflächen

Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich die amtliche Fläche, die auch im Grundbuch hinterlegt ist. Sie ist dann identisch mit der beitragspflichtigen Fläche, wenn das Grundstück in einem Bebauungsplan liegt oder im Innenbereich (Ortslage) und kleiner als 2.000 m² ist.

Es gelten folgende Flächenbegrenzungsregelungen:

Bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich, die über 2.000 m² groß sind:

Begrenzung der beitragspflichtige Grundstücksfläche auf das 3-fache der Geschossfläche, mind. aber 2.000 m²



Im Außenbereich wird ein Umgriff über die tatsächlich bebauten und befestigten Flächen, sowie Vorteilsflächen wie Gemüsegärten und Freiflächen zum Haus gebildet. Die darin liegende Fläche wird angesetzt.

Die beitragspflichtigen Grundstücksflächen werden parallel zum Geschossflächenaufmaß ermittelt und mit dem Aufmaßblatt versendet.

Unbebaute Grundstücke, aber erschlossen und bebaubar:

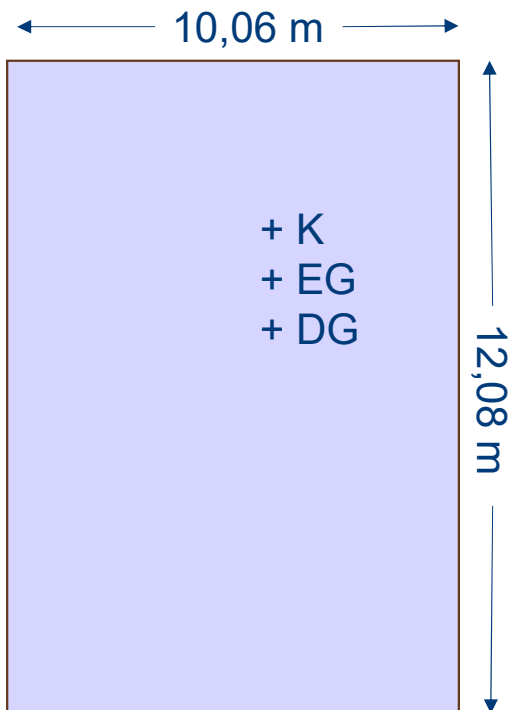


Es wird eine fiktive
Geschossfläche von 25%
der Grundstücksfläche
angesetzt.

z. B. Grundstücksgröße:
 $520\text{m}^2 \times 25\% = 130\text{ m}^2$

Wasser ist ein kostbares Gut

Beispiel Wohnhaus:



Beitragspflichtige Geschossfläche:

Keller: $10,06 \times 12,08 = 121,52 \text{ m}^2$

EG: $10,06 \times 12,08 = 121,52 \text{ m}^2$

DG: $10,06 \times 12,08 = 121,52 \text{ m}^2$

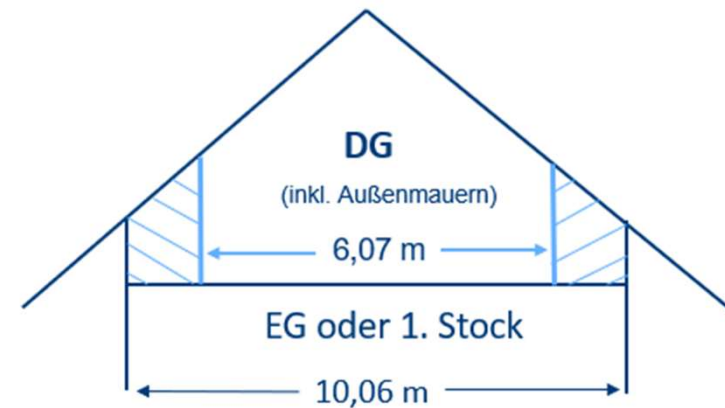
Geschossfläche = 364,56 m²

Dachgeschoss:

Wann ist ein Dachgeschoss ausgebaut:

- Wärmedämmung – Staubschutz
- Begehbarkeit – Fußboden vorhanden
- Elektroinstallation – elektr. Licht
- Normale Treppe (Ausnahmen möglich)

Wird vor Ort beurteilt!



Wenn eine Vormauerung vorhanden ist
wird nur das „Teppichmaß“ (zzgl. Außenmauer)
angenommen:

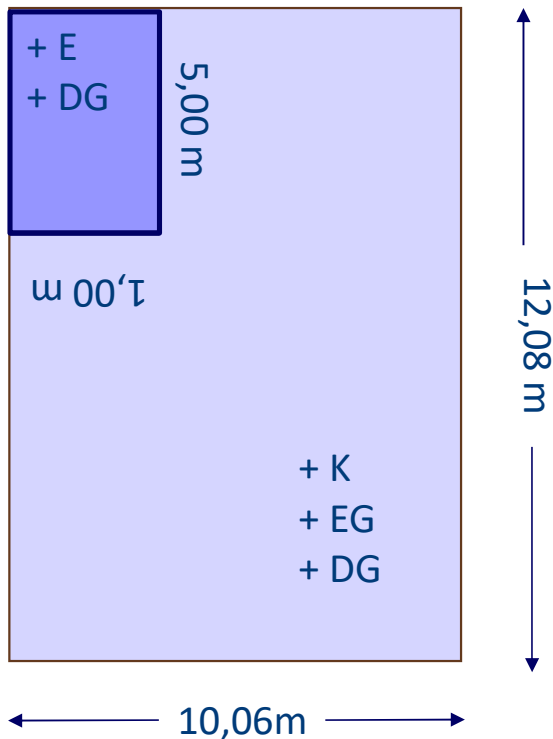
$$\text{DG: } 6,07 + 0,356 + 0,356 \times 12,08 = 81,93 \text{ m}^2$$

ACHTUNG: Dachschrägen haben keine Auswirkung!

Die Grundfläche des ausgebauten Dachgeschosses wird herangezogen!

2. Beispiel Wohnhaus:

Keller wurde hier aufgefüllt



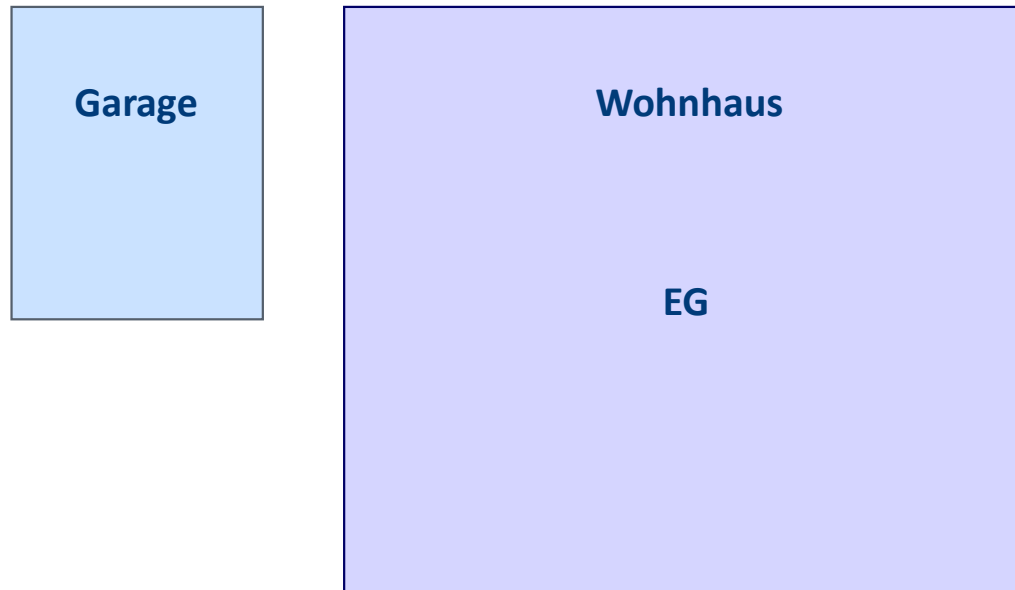
Beitragspflichtige Geschossfläche:

$$\begin{aligned}\text{Keller: } 10,06\text{m} \times 12,08\text{m} - 1\text{m} \times 5\text{m} &= 116,52 \text{ m}^2 \\ \text{EG: } 10,06\text{m} \times 12,08\text{m} &= 121,52 \text{ m}^2 \\ \text{DG: } 6,782\text{m} \times 12,08\text{m} &= 81,93 \text{ m}^2\end{aligned}$$

$$\text{Geschossfläche:} \quad = 319,97 \text{ m}^2$$

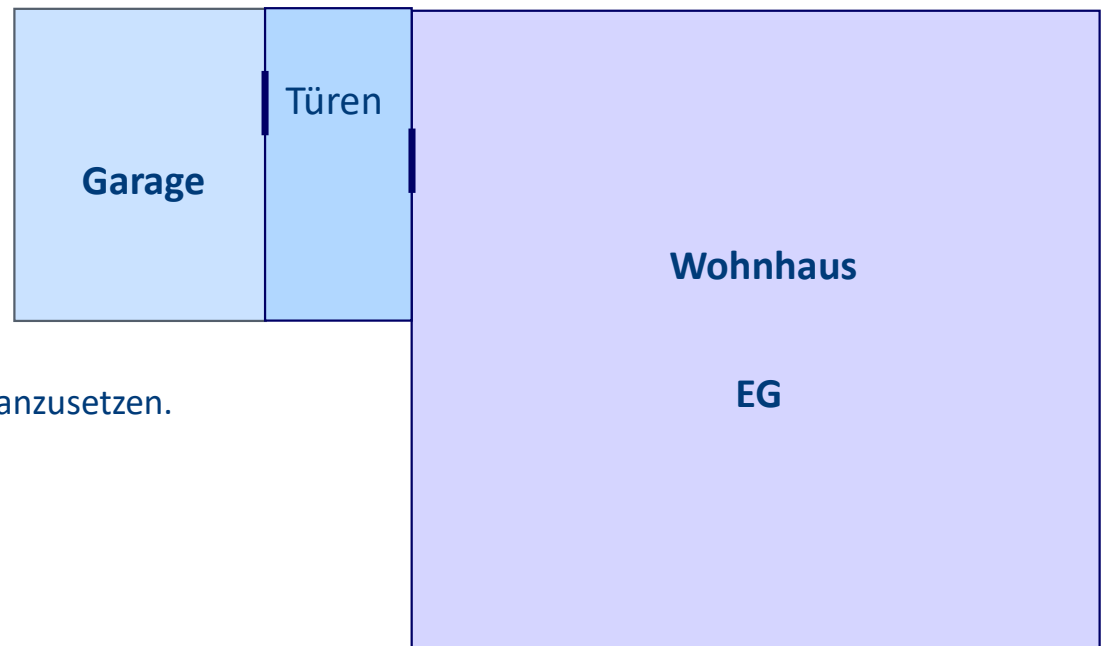
Wann ist die Garage keine Geschossfläche:

- wenn die Garage weder baulich noch funktional mit Wohnhaus verbunden ist, durch eine Türe oder Treppe (verbindendes Element)
- und kein Wasseranschluss



Wann ist die Garage beitragspflichtig?

- Wenn die Garage baulich oder funktional **mit** Wohnhaus verbunden ist, durch eine Türe, Treppe oder Überdachung (verbindendes Element)
- auch ohne Wasseranschluss in der Garage!



Hier ist auch der überdachte Durchgang als Geschossfläche anzusetzen.

Wasser ist ein kostbares Gut



Wer wird angeschrieben

Alle Grundstückseigentümer, deren Grundstück einen Wasseranschluss oder Wasserbedarf hat.

Eigentümer wirtschaftlicher Einheiten mehrere Flurstücke, z. B. mit Garage auf separatem Flurstück

Mehrere Eigentümer/Teileigentum Meistens wird nur ein Eigentümer pro Grundstück angeschrieben, vorzugsweise die Hausverwaltungen und Ansprechpartner, die dem Wasserzweckverband bekannt sind. Wenn Sie angeschrieben werden und es sich um geteiltes Eigentum handelt, werden Sie gebeten, sich gegebenenfalls **mit den Miteigentümern** wegen den Angaben im Erfassungsbogen **in Verbindung zu setzen**.

Wie geht es nach dem Aufmaß weiter?

Nach Abschluss der Begehungen im gesamten Gebiet erhalten die Eigentümer eine schriftliche Mitteilung über die ermittelten Grundstücks- und Geschossflächen.

Nach Fertigstellung der Aufmessarbeiten erhalten sie das Aufmaßblatt (voraussichtlich Mitte / Ende September), einen Erfassungsbogen sowie weitere Informationen und haben dann Gelegenheit, **innerhalb von vier Wochen** Unklarheiten mit dem Planungsbüro WipflerPLAN abzuklären.

- **Flächen passen so – sind richtig erfasst:**

Sie müssen nichts weiter unternehmen – nehmen Sie die Unterlagen zu Ihren Akten. Ihre Grundstücks- und Geschossflächen werden, wie angegeben, angesetzt.

- **Korrekturen, wenn Sie den Flächen nicht zustimmen:**

Falls Sie Abweichungen feststellen, können Sie diese innerhalb von **4 Wochen** nach Erhalt der Mitteilung einreichen. Dazu:

- Tragen Sie Ihre Korrekturen direkt in der Tabelle (Erfassungsbogen) und den Lageplan ein und senden Sie die unterschriebenen Dokumente möglichst per E-Mail oder Post an die angegeben WipflerPLAN-Adresse
- Fügen Sie bitte auch die Baupläne bei (erforderlich sind die **Außenmassen der Gebäude!**), sowie ggf. Fotos als Nachweis, soweit erforderlich.

Wasser ist ein kostbares Gut

Erfassungsbogen mit Lageplan

Erfassungsbogen Grundstücks- und Geschossflächen
mit Berechnungstabelle und Lageplan vom Aufmaß



Objektnummer 098765-432/1

Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang, Hauptstraße 28, 89356 Haldenwang

Haldenwang, xx.xx.2025

Herrn
Max Mustermann
Musterstraße 7
77777 Musterhausen

Berechnungstabelle Geschossflächen und beitragspflichtige Grundstücksfläche

Angaben zum Grundstück

Gemarkung: 098765
Flurstück: 432/1
Lage: Musterstraße 7, Musterhausen
Buchfläche: 1120 m²
Beitragspflichtige Grundstücksfläche: 1120 m² gemäß Grundbuch
Erfassungsstatus: Fertig

Die ermittelten Flächen beziehen sich auf das gesamte Objekt.
Bei Objekten mit mehreren Eigentümern werden die beitragspflichtigen Flächen nach den im Grundbuch eingetragenen Anteilen aufgeteilt.

Gebäudetyp	Bezeichnung	Geschosstyp	Bemerkung	Berechnungsformel Fläche / Teilfläche	Geschossfläche
Hauptgebäude	G1	Keller	nur teilw. unterkellert	7,00*8,80	61,60 m²
Hauptgebäude	G1	Dachgeschoss	abgemauert Kniestock abgezogen	12,60*(8,80-2*0,50)	98,28 m²
Hauptgebäude	G1	Erdgeschoss	amtll. vermessene Gebäudefläche		112,30 m²
Garage	G2	Erdgeschoss	Wasseranschluss vorhanden	amtll. vermessene Gebäudefläche	41,94 m²
Gesamtsumme Geschossflächen (berechnet)					314,12 m²

Ihre Telefonnummer für Rückfragen: _____
Falls eine Rücksendung mit Änderungen notwendig ist, bitte hier unterschreiben:

Ort _____ Datum _____ Unterschrift _____



Rückantwort, falls erforderlich, bis xx.xx.2025 an:

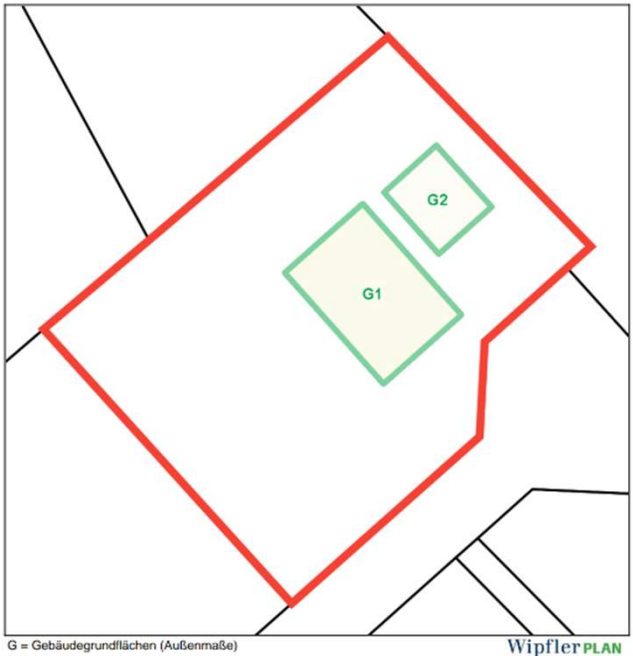
Max Mustermann, Musterstraße 7, 77777 Musterhausen

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH
Abteilung Beiträge und Gebühren
Äbtissin-Gunderada-Straße 3
86609 Donauwörth

Erfassungsbogen

Grundstücks- und Geschossflächen
Objektnummer 098765-432/1

Rechnungsempfänger Max Mustermann Musterstraße 7 77777 Musterhausen Kd.-Nr.:	
Angaben zum Grundstück	
Ort	Musterhausen
Lage	Musterstraße 7
Flurstück-Nr.:	432/1
Grundstücksfläche lt. Grundbuch	1120 m²



WipflerPLAN

Erfassungsbogen

Erfassungsbogen Grundstücks- und Geschossflächen mit Berechnungstabelle und Lageplan vom Aufmaß



Objektnummer 098765-432/1

Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang, Hauptstraße 28, 89356 Haldenwang

Haldenwang, xx.xx.2025

Herrn
Max Mustermann
Musterstraße 7
77777 Musterhausen

Berechnungstabelle Geschossflächen und beitragspflichtige Grundstücksfläche

Angaben zum Grundstück

Gemarkung: 098765

Flurstücke: 432/1

Lage: Musterstraße 7, Musterhausen

Buchfläche: 1120 m²

Beitragspflichtige Grundstücksfläche: 1120 m² gemäß Grundbuch

Erfassungsstatus: Fertig

Die ermittelten Flächen beziehen sich auf das gesamte Objekt.

Bei Objekten mit mehreren Eigentümern werden die beitragspflichtigen Flächen nach den im Grundbuch eingetragenen Anteilen aufgeteilt.

Gebäudetyp	Bezeichnung	Geschosstyp	Bemerkung	Berechnungsformel Fläche / Teilfläche	Geschossfläche
Hauptgebäude	G1	Keller	nur teilw. unterkellert	7,00*8,80	61,60 m ²
Hauptgebäude	G1	Dachgeschoss	abgemauerter Kniestock abgezogen	12,60*(8,80-2*0,50)	98,28 m ²
Hauptgebäude	G1	Erdgeschoss		amtl. vermessene Gebäudefläche	112,30 m ²
Garage	G2	Erdgeschoss	Wasseranschluss vorhanden	amtl. vermessene Gebäudefläche	41,94 m ²
<u>Gesamtsumme Geschossflächen (berechnet)</u>					<u>314,12 m²</u>

Unterstützungsangebote nach Versand der Erfassungsbögen:

durch das Büro WipflerPLAN:

- **Hotline (telefonische Beratung):**

ab Erhalt der schriftlichen Unterlagen 4 Wochen

- **Bürgerbürotage in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft:**

Termine und die Telefonnummer bitte Ihrem Schreiben entnehmen, das mit dem Erfassungsbogen verschickt wird.

Fazit Nr.1 : so klappt es am einfachsten

- Nehmen Sie sich Zeit für das Aufmaß vor Ort mit unseren Aufmessern
- Prüfen Sie die ermittelten Grundstücks- und Geschossflächen **direkt** nach Erhalt des Erfassungsbogens und des Lageplans. Falls Sie Fragen haben, rufen Sie gerne unsere Hotline an – und wenn noch Klärungsbedarf besteht, vereinbaren Sie bitte einen persönlichen Beratungstermin.

Wenn Sie mit den ermittelten Flächen einverstanden sind, brauchen Sie nichts weiter zu tun.

Eine Rückgabe des Erfassungsbogens ist in diesem Fall nicht erforderlich. Erhalten wir innerhalb der angegebenen Frist keine Rückmeldung, gehen wir davon aus, dass Sie den Angaben zustimmen und die Flächen korrekt sind.