



# Markt Eschau

- ◆ **Kalkulation des Herstellungsbeitrags**
- ◆ **Kalkulation des endgültigen Verbesserungsbeitrags**

**für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung**

## **Schneider & Zajontz**

**Gesellschaft für kommunale Entwicklung mbH**

**An der Gredl 3**

**91171 Greding**

**Telefon (08 463) 6 02 94-29**

**Telefax (08 463) 6 02 94-28**

**E-Mail: [info@schneider-zajontz.de](mailto:info@schneider-zajontz.de)**

**Internet: <http://www.schneider-zajontz.de>**

**Stand 04. November 2025**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Verzeichnis der Abkürzungen	3
<b>Kalkulation des Herstellungsbeitrags</b>	<b>4</b>
Beitragshöchstgrenzen	5
Kalkulation des Herstellungsbeitrags (Altanlageanteile)	6
Zusammenstellung der beitragspflichtigen Flächen	8
<b>Kalkulation des endgültigen Verbesserungsbeitrags</b>	<b>9</b>
Beitragshöchstgrenze des endgültigen Verbesserungsbeitrags	10
Kalkulation des endgültigen Verbesserungsbeitrags	11

Hinweis: Das vorliegende Werk wurde mit einem Tabellenkalkulationsprogramm erstellt. Innerhalb einer Tabelle oder zwischen mehreren Tabellen ggf. bestehende Rundungsdifferenzen wurden nicht beseitigt.

*Diese Arbeit ist urheberrechtlich geschützt und darf nur im Rahmen des erteilten Auftrags verwendet werden. Jegliche Vervielfältigung (auch von Auszügen) sowie die Weitergabe an Dritte - mit Ausnahme von Genehmigungsbehörden - ist nur gestattet, wenn wir uns **vorher** einverstanden erklärt haben.*

## Verzeichnis der Abkürzungen

<b>AB</b>	<b>Anfangsbestand</b>
<b>AfA</b>	<b>Absetzung für Abnutzung (Abschreibung)</b>
<b>AHK</b>	<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>
<b>AN</b>	<b>Anlagenachweis</b>
<b>AV</b>	<b>Anlagevermögen</b>
<b>BVerwG</b>	<b>Bundesverwaltungsgericht</b>
<b>DL</b>	<b>Druckrohrleitung</b>
<b>EB</b>	<b>Endbestand</b>
<b>EW</b>	<b>Einwohnerwert</b>
<b>EGW</b>	<b>Einwohnergleichwert</b>
<b>GA</b>	<b>Grundstücksanschlüsse</b>
<b>Gde</b>	<b>Gemeinde</b>
<b>HB</b>	<b>Hochbehälter</b>
<b>GO</b>	<b>Gemeindeordnung</b>
<b>KAG</b>	<b>Kommunalabgabengesetz</b>
<b>ND</b>	<b>Nutzungsdauer</b>
<b>NF</b>	<b>Nutzungsfaktor</b>
<b>OVG</b>	<b>Oberverwaltungsgericht</b>
<b>PW</b>	<b>Pumpwerk</b>
<b>RAB</b>	<b>Restauflösungsbetrag</b>
<b>RBW</b>	<b>Restbuchwert</b>
<b>Rdnr.</b>	<b>Randnummer</b>
<b>VGH</b>	<b>Verwaltungsgerichtshof</b>
<b>WG</b>	<b>Wassergesetz</b>
<b>WL</b>	<b>Wasserleitung</b>



# **Markt Eschau**

## **Kalkulation des Herstellungsbeitrags**

### **für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung**

#### **Schneider & Zajontz**

**Gesellschaft für kommunale Entwicklung mbH**

**An der Gredl 3**

**91171 Greding**

**Telefon (08 463) 6 02 94-29**

**Telefax (08 463) 6 02 94-28**

**E-Mail: [info@schneider-zajontz.de](mailto:info@schneider-zajontz.de)**

**Internet: <http://www.schneider-zajontz.de>**

**Stand 04. November 2025**

<b>Beitragshöchstgrenzen</b>
------------------------------

Bezeichnung	Wasserversorgungseinrichtung		
	Beitragssatz je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	+	Beitragssatz je m <sup>2</sup> Geschossfläche
	€		€
Herstellungsbeitrag			
<b>Herstellungsbeitrag (Altanlageanteile)</b>	<b>0,93</b>	<b>+</b>	<b>3,21</b>
<b>Verbesserungsbeitrag endgültig</b>	<b>1,30</b>	<b>+</b>	<b>4,50</b>
<b>Beitrag gesamt</b>	<b>2,23</b>	<b>+</b>	<b>7,71</b>
<b>Herstellungsbeitrag bisher</b> (lt. BGS-WAS vom 15.06.2018)	<b>1,11</b>	<b>+</b>	<b>3,96</b>

## Kalkulation des Herstellungsbeitrags (Altanlageanteile)

Nr.	Bezeichnung					Summen
						€
<b>1</b>	<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Wasserversorgung</b>					<b>3.823.690</b>
	<b>Bezeichnung</b>	<b>AHK</b>	<b>nicht beitragsfähig</b>		<b>beitragsfähig</b>	
		€	*)	€	€	
<b>1.1</b>	<b>lt. Anlagenachweis Stand 31.12.2024</b>					
1.1.1	Grund und Boden Wasserversorgung	31.096,84	2	10.354,28	20.742,56	
1.1.2	Erzeugungs- und Gewinnungsanlagen	4.178.812,81	2	3.798.392,55	380.420,26	
1.1.3	Leitungsnetz	6.084.065,34	2	3.205.616,14	2.878.449,20	
1.1.4	Grundstücksanschlüsse	228.890,02	2	41.405,39	187.484,63	
1.1.5	Speicherung, Druckregelung	2.047.712,08	2	1.911.975,78	135.736,30	
1.1.6	Technische Anlagen	376.598,86	1	175.741,38	200.857,48	
1.1.7	Betriebsausstattung	50.019,98	1	50.019,98	0,00	
1.1.8	Messeinrichtungen	26.413,86	1	26.413,86	0,00	
<b>1.2</b>	<b>Geplante Investitionen</b>					
1.2.1	Erwerb bewegliches Vermögen	6.000,00	1	6.000,00	0,00	
1.2.2	Rohrnetzsanierungen OT Wildensee	200.000,00	1	200.000,00	0,00	
1.2.3	Grundstücksanschlüsse	20.000,00			20.000,00	
	<b>Gesamtsummen</b>	<b>13.249.609,79</b>		<b>9.425.919,36</b>	<b>3.823.690,43</b>	

## Kalkulation des Herstellungsbeitrags (Altanlageanteile)

Nr.	Bezeichnung				Summen	
					€	
<b>2</b>	<b>Abzugskapital</b>				<b>-563.562</b>	
	<b>Bezeichnung</b>	<b>AHK</b>	<b>nicht beitragsfähig</b>		<b>beitragsfähig</b>	
		€	*)	€	€	
<b>2.1</b>	<b>lt. Anlagenachweis Stand 31.12.2024</b>					
2.1.1	Zuwendungen vom Bund und Land	563.561,86			563.561,86	
2.1.2	Zuwendungen für Verbesserungsmaßnahmen	2.363.070,30	2	2.363.070,30	0,00	
<b>2.2</b>	<b>Erwartete Zuschüsse</b>					
	Zuwendungen Rohrnetzsanierung OT Wildensee	23.725,00	1	23.725,00	0,00	
	<b>Summen</b>	<b>2.950.357,16</b>		<b>2.386.795,30</b>	<b>563.561,86</b>	
<b>Umlagefähiger Aufwand</b>					<b>3.260.129</b>	
<b>3</b>	<b>Berechnung der Beitragshöchstgrenzen für den Herstellungsbeitrag</b>					
<b>3.1</b>	<b>Verteilung des umlagefähigen Aufwands</b>					
	Grundstücksfläche	40,0%			1.304.051 €	
	Vorhandene Geschossfläche	60,0%			1.956.077 €	
<b>3.2</b>	<b>Bemessungseinheiten</b>					
	Grundstücksfläche				1.397.000 m <sup>2</sup>	
	Vorhandene Geschossfläche				608.000 m <sup>2</sup>	
<b>3.3</b>	<b>Ermittlung der Beitragshöchstgrenzen</b>					
	<b>je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</b>				<b>0,93 €/m<sup>2</sup></b>	
	<b>je m<sup>2</sup> vorhandene Geschossfläche</b>				<b>3,21 €/m<sup>2</sup></b>	

## \*) Anmerkungen:

- 1: Investitionsaufwand, der nicht über Beiträge sondern über Gebühren zu finanzieren ist.
- 2: Die Kosten der Verbesserungsmaßnahmen werden separat betrachtet.

## Zusammenstellung der beitragspflichtigen Flächen

Bezeichnung	Wasserversorgung	
	Grundstücksflächen	Geschossflächen
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b><i>Derzeit angeschlossene und anschließbare Grundstücke</i></b>		
- lt. Flächenermittlung der Gemeinde	1.382.505	592.290
Zuschlag für Grundstücks- und Geschossflächenerweiterungen	1,0%	2,5%
	<b>13.825</b>	<b>14.807</b>
<b>Zwischensumme I</b>	<b>1.396.330</b>	<b>607.098</b>
<b><i>Nach bestehenden Planungsabsichten noch anzuschließende Grundstücke:</i></b>		
keine		
<b>Zwischensumme II</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtsummen (gerundet)</b>	<b>1.397.000</b>	<b>608.000</b>

Die Maßstabskomponente "Vorhandene Geschossfläche" ist in Verbindung mit der Grundstücksfläche die von den bayerischen Einrichtungsträgern weit überwiegend bevorzugte Regelung. Bei der Kalkulation ist zu berücksichtigen, dass Grundstücks- und Geschossflächenvergrößerungen zu einer weiteren Beitragsschuld führen, vgl. § 5 Abs. 4 BGS-WAS der Gemeinde. So hat der VGH in einem Einzelfall einen pauschalen Zuschlag für Grundstücksvergrößerungen von 1 % für ausreichend angesehen (Urteil v. 27.01.2000 Nr. 23 N 99.1741). Für künftig zu erwartende Vergrößerungen der Gebäude, d.h. zusätzlich geschaffene Geschossflächen, wurde die spezifische Entwicklung der Vorjahre im Einrichtungsgebiet zugrunde gelegt. Ein Zuschlag in Höhe von 2,5 % ist hier angemessen.



# **Markt Eschau**

**Kalkulation des endgültigen Verbesserungsbeitrags**

**für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung**

## **Schneider & Zajontz**

**Gesellschaft für kommunale Entwicklung mbH**

**An der Gredl 3**

**91171 Greding**

**Telefon (08 463) 6 02 94-29**

**Telefax (08 463) 6 02 94-28**

**E-Mail: [info@schneider-zajontz.de](mailto:info@schneider-zajontz.de)**

**Internet: <http://www.schneider-zajontz.de>**

**Stand 04. November 2025**

### Beitragshöchstgrenze des endgültigen Verbesserungsbeitrags

Bezeichnung	Beitrags- finanzierungs- quote	Wasserversorgungseinrichtung		
		Beitragssatz je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	+	Beitragssatz je m <sup>2</sup> Geschossfläche
Neustrukturierung Wasserversorgung		€		€
<b>Verbesserungsbeitrag</b> endgültig	70%	<b>1,30</b>	<b>+</b>	<b>4,50</b>
<b>Verbesserungsbeitrag</b> vorläufig (lt. VES-WAS vom 15.01.2019)	70%	<b>1,63</b>	<b>+</b>	<b>5,84</b>

Wenn die Beitragssätze mit einer Beitragsfinanzierungsquote von 70 % berechnet werden, ist die Gemeinde auch in der Zukunft für die betroffenen Anlagenteile an diese Finanzierungsquote gebunden, sodass auch 70 % der AHK für diese Maßnahmen in dieser und künftigen Herstellungsbeitragskalkulationen berücksichtigt werden dürfen.

## Kalkulation des endgültigen Verbesserungsbeitrags

Nr.	Bezeichnung					Summen
						€
<b>1</b>	<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Sanierungsmaßnahmen der Wasserversorgung</b>				<b>8.884.271</b>	
	<b>Bezeichnung</b>	<b>AHK</b>	<b>nicht beitragsfähig</b>		<b>beitragsfähig</b>	
		€	*)	€	€	
<b>1.1</b>	<b>Tiefbrunnen "Quelle" Eschau</b>					
1.1.1	Tiefbrunnen "Quelle" Eschau, baul. Teil	1.120.568,50			1.120.568,50	
1.1.2	Tiefbrunnen "Quelle" Eschau, E-Techn. Teil	390.302,30			390.302,30	
<b>1.2</b>	<b>Wasserwerk Eschau</b>					
1.2.1.	Grunderwerb Fl. Nr. 4315	3.382,10			3.382,10	
1.2.2.	Wasserwerk Eschau, baul. Teil	930.591,61			930.591,61	
1.2.3.	Wasserwerk Eschau, elektro-techn. Teil	591.946,74			591.946,74	
1.2.4.	Wasserwerk Eschau, hydr. Ausrüstung	577.287,65			577.287,65	
1.2.5.	Wasserwerk Eschau, Außenanlagen	187.695,75			187.695,75	
<b>1.3</b>	<b>Hochbehälter Eschau</b>					
1.3.1	Hochbehälter Eschau, baul. Teil	866.245,04			866.245,04	
1.3.2	Hochbehälter Eschau, Elektro-/Steuerungstechn.	432.774,28			432.774,28	
1.3.3	Hochbehälter Eschau, Außenanlagen	51.925,14			51.925,14	
<b>1.4</b>	<b>Hochbehälter Hobbach</b>					
1.4.1	Hochbehälter Hobbach, baul. Teil	450.327,10			450.327,10	
1.4.2	Hochbehälter Hobbach, Elektro-/Steuerungstechn.	110.704,22			110.704,22	

## Kalkulation des endgültigen Verbesserungsbeitrags

Nr.	Bezeichnung					Summen
						€
<b>1.5</b>	<b>Förderleitung und Wasserleitungen</b>					
1.5.1	Förderleitung Rohwasser PE, DA 225 und 160	639.549,46			639.549,46	
1.5.2	WL Eschau-Hobbach PE 100, DE 160, 225, 250	1.537.197,45			1.537.197,45	
1.5.3	WL Eschau-Sommerau Wildenst. Str. DN 200 GGG; 244,5 m	208.445,83			208.445,83	
1.5.4	WL Ringschluss Sommerau, PE, DA 160; 808 m	333.698,85			333.698,85	
1.5.5	Einspeise-/Entnahmeleitung St.-Michael-Str.- Hobbach	216.581,36			216.581,36	
1.5.6	WL Hof Wildensee; DN 80 GGG; 112,60 m	270.143,19			270.143,19	
1.5.7	WL-GA Hof Wildensee	41.405,39			41.405,39	
<b>1.6</b>	<b>Dienstbarkeiten und sonstige Nebenkosten</b>					
1.6.1	Dienstbarkeiten, WL-Rechte	6.972,18			6.972,18	
1.6.2	Erstattung Entschädigungsleistungen	24.023,91			24.023,91	
1.6.3	Ing. Honorar für Projektsteuerung (2025)	57.525,47			57.525,47	
	<i>abzgl. nicht mehr eindeutig zuordenbarer Kosten</i>	-165.022,22			-165.022,22	
	<b>Gesamtsummen</b>	<b>8.884.271,30</b>		<b>0,00</b>	<b>8.884.271,30</b>	
<b>2</b>	<b>Abzugskapital</b>					<b>-2.363.070</b>
	<b>Bezeichnung</b>	<b>AHK</b>	<b>nicht beitragsfähig</b>	<b>beitragsfähig</b>		
		€	*)	€	€	
	Zuwendungen zum 31.12.2024	1.732.155,40			1.732.155,40	
	Zuwendungen (ausbezahlt 2025)	348.648,30			348.648,30	
	Zuwendungen (noch nicht ausbezahlt)	282.266,60			282.266,60	
	<b>Summen</b>	<b>2.363.070,30</b>		<b>0,00</b>	<b>2.363.070,30</b>	
	<b>Umlagefähiger Aufwand</b>					<b>6.521.201</b>

