An alle Grundstückseigentümer

Sehr geehrte Grundstückseigentümerin,
sehr geehrter Grundstückseigentümer,

Die Gemeinden Münchsteinach, Baudenbach und Gutenstetten informieren hiermit ihre Bürgerinnen und Bürger, dass das von ihnen beauftragte Fachbüro Dr. Schulte | Röder Kommunalberatung aus Veitshöchheim ab dem **01.06.2026** im gesamten Gemeindegebiet Vermessungen sowie Aktualisierungen der vorhandenen Grundstücks- und Geschossflächen durchführen wird. Begonnen werden die Arbeiten in den Orts- und Gemeindeteilen von Münchsteinach, gefolgt von Baudenbach und abschließend Gutenstetten.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um eine verlässliche Grundlage für die Kalkulation zukünftiger **Herstellungsbeiträge für die öffentlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen** zu schaffen. Darüber hinaus dienen die erhobenen Flächendaten der Berechnung eines anstehenden **Verbesserungsbeitrages für die öffentliche Entwässerungseinrichtung.**

Im Rahmen dieser sogenannten Globalberechnungen ist es notwendig, die tatsächlichen Geschossflächen sämtlicher angeschlossener sowie anschließbarer Grundstücke zu ermitteln. Hierbei werden auch Flächen berücksichtigt, die keiner Baugenehmigungspflicht unterliegen und für die daher möglicherweise keine Unterlagen bei der Gemeindeverwaltung vorhanden sind.

Da die letzten Erhebungen bereits längere Zeit zurückliegen und sich zwischenzeitlich Änderungen in der Rechtsprechung ergeben haben, ist eine erneute und vollständige Erfassung erforderlich, um eine rechtssichere Festsetzung der Beitragssätze gewährleisten zu können.

Zur Sicherstellung einer transparenten und gerechten Berechnung werden exakte Flächenangaben benötigt. Für die Vermessungsarbeiten und Bestandserfassungen werden den Grundstückseigentümern keinerlei Kosten berechnet.

Nach Abschluss der Vermessungen erhalten alle Grundstückseigentümer eine Übersicht über die, vom Fachbüro erfassten Grundstücks- und Geschossflächen. Im Anschluss werden Anhörungstermine angeboten, in denen dann offene Fragen geklärt werden können. Bei Bedarf sind ergänzende Nachmessungen vor Ort möglich.

Die Erfassung der beitragspflichtigen Geschossflächen erfolgt überwiegend anhand der Außenmaße der Gebäude. In der Regel ist hierfür lediglich das Betreten des Grundstücks erforderlich.
Ein Betreten von Gebäuden wird dann notwendig, wenn bestimmte Angaben – beispielsweise zur Fläche von Kellern bei Teilunterkellerung oder zum Ausbauzustand von Dachgeschossen – nicht ausreichend von außen festgestellt und geprüft werden können.
Bei Nebengebäuden wie Garagen ist ein Zutritt erforderlich, um vorhandene Anschlüsse an die Wasserversorgungs- oder Entwässerungseinrichtungen zu überprüfen.

Die rechtliche Grundlage für das Betreten der Grundstücke sowie die Durchführung der Vermessungen ergibt sich aus Art. 5 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit §§ 99 ff. der Abgabenordnung (AO).

Wir bitten Sie, den beauftragten Vermessern den Zugang zu Ihren Grundstücken und – soweit erforderlich – zu den Gebäuden zu ermöglichen, die notwendigen Auskünfte zu erteilen und die Arbeiten zu unterstützen.

Die Mitarbeiter des Fachbüros sind entsprechend mit einem Lichtbildausweis der Gemeinde bevollmächtigt und stehen Ihnen für Fragen vor Ort gerne zur Verfügung.

Wir versichern Ihnen, dass im Rahmen der Vermessungen ausschließlich die für die Beitragserhebung erforderlichen Flächendaten erhoben werden. Eine Erfassung persönlicher Daten erfolgt nicht.

Ihre Gemeinden Münchsteinach, Baudenbach und Gutenstetten.