



Stadtentwässerung Freudenstadt

Information zur Verteilung der Niederschlagswassergebühren bei Mehrfamilienhäusern

Die Niederschlagswassergebühren werden üblicherweise nach einem für jedes Objekt individuellen Maßstab vom Grundstücksbesitzer, der Eigentümergemeinschaft oder der Hausverwaltung verteilt. In der Regel wird die Verteilung der Niederschlagswassergebühren innerhalb der Nebenkostenabrechnung vorgenommen.

Die Aufteilung der Niederschlagswassergebühren eines Objektes auf einzelne Eigentümer oder Mieter erfolgt nicht durch die Stadtentwässerung Freudenstadt bzw. die Stadtwerke Freudenstadt GmbH & Co. KG, sondern ist Aufgabe der jeweiligen Eigentümer.

Nachfolgende Hinweise helfen bei der Verteilung der Niederschlagswassergebühren auf die Eigentümer oder Mieter.

Hier Kostenarten und die "idealen" Verteilerschlüssel – beachten Sie den Hinweis (*):

Beispiel:

Kostenart:	Verteilerschlüssel:	Empfehlung:
Niederschlagswasser	Fläche	Es wird empfohlen diese Gebühr nach Wohnfläche umzulegen. Ersatzweise können auch Miteigentumsanteile in Frage kommen.
Schmutzwasser	Verbrauch Personenanteile	Wenn Zwischenzähler vorhanden sind, nach Frischwasserverbrauch. Menschen produzieren Abwasser. Mehr Menschen – mehr Abwasser.

*) Die Kostenarten und Verteilerschlüssel sind lediglich als Beispiel zu betrachten. Die tatsächlichen Kostenarten und Verteilerschlüssel sind dem Mietvertrag zu entnehmen.

1. Gesetzliche Regelung

Neben den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sind im Zusammenhang mit der Betriebskostenproblematik vor allem zwei Verordnungen von Bedeutung:

- Die II. Berechnungsverordnung und
- die Heizkostenverordnung.

„Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes , der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.“

So lautet die Definition für den Betriebskostenbegriff in der II. Berechnungsverordnung vom 1.1.2004. Daneben enthält die Verordnung einen abschließenden Katalog von denkbaren und möglichen Betriebskostenarten. Insgesamt werden 17 verschiedene Kostenarten hier aufgeführt, darunter auch **die Kosten der Entwässerung**.

2. Kosten der Entwässerung

„... hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.“

Schmutzwassergebühren

Die Schmutzwassergebühr wird nach der Menge des von dem angeschlossenen Grundstück den Stadtentwässerungsanlagen zugeführten Schmutzwassers bemessen.

Niederschlagswassergebühren

Bemessungsgrundlage für die Niederschlagswassergebühr sind laut Abwassersatzung die bebauten und befestigten (versiegelten) Teilflächen des an die öffentliche Abwasserbeseitigung angeschlossenen Grundstücks, von denen Niederschlagswasser unmittelbar oder mittelbar den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt wird.

Berechnungseinheit für die jährliche Niederschlagswassergebühr ist ein Quadratmeter (m²) der auf die waagrechte Ebene projizierten an die öffentliche Abwasserbeseitigung angeschlossenen bebauten und/oder befestigten (versiegelten) Teilflächen des Grundstücks unter zusätzlicher Berücksichtigung der Verdunstung und Versickerung durch entsprechende Abflussbeiwerte. Hieraus ergibt sich die anrechenbare Grundstücksfläche, wobei auf volle m² in der Berechnung der anrechenbaren Gesamtgrundstücksfläche abgerundet wird.

3. Verteilung von Anteilen der Niederschlagswassergebühr

Grundsätzlich muss im Mietvertrag überhaupt vereinbart sein, dass der Mieter die Kosten der Entwässerung trägt. Dann ist auch die Niederschlagswassergebühr grundsätzlich auf den Mieter umlegbar.

Als Umlagemaßstab sollte nicht der tatsächliche Wasserverbrauch des Mieters, sondern der Wohnflächenanteil herangezogen werden. Falls im konkreten Mietvertrag die Wasser- und Abwasserkosten nach der tatsächlich verbrauchten Wassermenge (ermittelt per Zähler) umgelegt werden, darf die Niederschlagswassergebühr nicht einfach zu diesen Kosten dazugerechnet und verbrauchsabhängig umgelegt werden.

Die neue Niederschlagswassergebühr ist nämlich gerade nicht verbrauchsabhängig, sondern allein von dem Anteil der bebauten bzw. befestigten Flächen des Grundstücks abhängig. Falls sich ein Mieter gegen eine derartige Nebenkostenabrechnung gerichtlich wehren würde, würde eine verbrauchsabhängige Umlage der Niederschlagswassergebühr voraussichtlich als sachwidrig verworfen werden.

Zu empfehlen ist daher die Umlage der neuen Niederschlagswassergebühr nach der Wohnfläche. Je größer eine Mietwohnung nämlich ist, desto mehr Anteil hat der Mieter proportional auch an der versiegelten Fläche. Je mehr versiegelte Fläche ihm zugerechnet werden kann, desto mehr muss er auch von der neuen Niederschlagswassergebühr tragen. Falls in der Nebenkostenabrechnung bereits beispielsweise der Posten Grundsteuer nach der Wohnfläche auf die Mieter umgelegt wird, muss jetzt die neue Niederschlagswassergebühr einfach im Rahmen dieses Umrechnungsvorganges miterfasst werden.

Falls im fraglichen Objekt keine Nebenkosten nach der Wohnfläche umgelegt werden und alle Wohneinheiten ungefähr gleich groß sind, erscheint auch eine Umlage nach der Zahl der Wohneinheiten im Objekt als sachgerecht. Zu beachten ist, dass dabei auch die vom Vermieter selbstgenutzten Wohneinheiten berücksichtigt werden müssen.

Anstelle der Wohnfläche kann auch ein Schlüssel nach Miteigentumsanteilen, einschließlich der Anteile an Sondereigentum, geeignet sein.