

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Gemeinderats
03.12.2024

Heubach, 26.11.2024

Einladung zur Sitzung des Gemeinderats

Zur Sitzung des des Gemeinderats am

**Dienstag, 03.12.2024 um 18:00 Uhr,
Stadthalle, Hauptstraße 5, 73540 Heubach**

sind die Bürgerinnen und Bürger herzlich eingeladen.

TAGESORDNUNG - öffentlich

1. Fragestunde für Bürgerinnen und Bürger
2. Schulentwicklungsprozess der Realschule und der Schillerschule in Heubach
- Hier: Bildung eines Schulverbunds
3. Einstellen des Heubacher Schlosses in <https://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/verkaeuflische-denkmale>
4. Änderung der Abwassersatzung, Feststellung der Ergebnisse 2020 und 2021, Kalkulation 2025 und 2026
5. Änderung der Wassersatzung, Kalkulation 2025 und 2026
6. Änderung der Erschließungsbeitragssatzung
7. Vergabe für die Ersatzbeschaffung einer Drehleiter DLAK 23/12 DIN EN 14043 für die Freiwillige Feuerwehr Heubach
8. Entschädigung der Wahlhelfer für die Bundestagswahl 2025
9. Fortschreibung gemeinsamer Qualifizierter Mietspiegel für die Städte Schwäbisch Gmünd, Lorch und Heubach und den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie den Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein, Leintal - Frickenhofer Höhe für den Zeitraum 2024 - 2026 gem. den §§ 558 c ff BGB
10. Entgeltordnung für den Verkehrslandeplatz Heubach
11. Bekanntgaben, Sonstiges

Eine nichtöffentliche Sitzung schließt sich an.

gez.

Dr. Joy Alemazung, Bürgermeister

Amt: Hauptamt

Verfasser: Eckhard Häffner

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
03.12.2024	Gemeinderat	öffentlich	Entscheidung

Schulentwicklungsprozess der Realschule und der Schillerschule in Heubach - Hier: Bildung eines Schulverbunds

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

In den vergangenen Monaten beschäftigten sich die Stadtverwaltung, der Gemeinderat, die Schulen und die Eltern umfassend mit dem Thema der Entwicklung der Realschule und der Schillerschule in Heubach.

Beratend begleitet wurden die Beteiligten dabei durch die Firma biregio GbR Projektgruppe Bildung und Region/Bonn.

Das Unternehmen hat jeweils ein Gespräch mit den Schulleitungen geführt und sich vor Ort einen Eindruck von den Schulen verschafft. Daneben wurde biregio umfangreiches statistisches Zahlenmaterial zur Verfügung gestellt. Hierauf basierend hat das Unternehmen ein Gutachten bezüglich der weiteren Schulentwicklung in Heubach erarbeitet. Dieses wurde am 17. September 2024 dem Gemeinderat und am 18. September 2024 den Schulleitungen wie auch den Elternbeiratsvorsitzenden vorgestellt. Die Lehrkräfte und die Eltern wurden am 09. Oktober 2024 über den Inhalt des Gutachtens informiert und hatten Gelegenheit, Fragen an die Gutachter von biregio zu stellen.

Am Donnerstag, 24. Oktober 2024 haben sich Gemeinderäte und die Stadtverwaltung einen persönlichen Eindruck über die Schulen und deren pädagogische Konzepte etc. vor Ort machen können. Dabei gab es auch einen umfangreichen Informationsaustausch der Gemeinderäte mit den Schulleitungen und den Elternbeiratsvorsitzenden.

Dieser Informationsaustausch wurde dann in der Sitzung des Gemeinderates am 12. November fortgeführt. Neben den beiden Schulleitungen und den beiden Elternbeiratsvorsitzenden waren bei diesem Tagesordnungspunkt auch die Herren Henzler und Jiskra vom Staatlichen Schulamt Göppingen sowie Herr Hiller, Rektor des Schulverbunds in Süßen, anwesend. Herr Straub stand als Vertreter der Firma biregio ebenfalls zur Verfügung.

Alle Beteiligten hatten in dieser Sitzung die Möglichkeit, eine Stellungnahme zum Schulentwicklungsprozess an der Realschule Heubach und der Schillerschule abzugeben.

Die Stellungnahmen im Einzelnen:

- Aus Sicht der Schillerschule ist ein Schulverbund zwischen der Realschule und der Schillerschule ein gangbarer Weg. In der Stellungnahme der Schillerschule ist auch ausgeführt, dass die Fusion beider Schulen zu einer Gemeinschaftsschule die konsequenteste Lösung wäre.



- Die Bildung eines Schulverbundes wird auch von dem Elternbeirat der Schillerschule befürwortet.
- Die Realschule wiederum spricht sich grundsätzlich für eine Beibehaltung des Status Quo und gegen einen Schulverbund aus.
- Diese Ansicht vertritt auch der Elternbeirat der Realschule.
- Das Staatliche Schulamt Göppingen, vertreten durch Herrn Henzler und Herrn Jiskra, sieht Chancen und Synergieeffekte, die für einen Schulverbund sprechen.
- Herr Hiller, Rektor des Schulverbunds Süßen, berichtete von einer zwischenzeitlich sehr positiven Situation nach Anlaufschwierigkeiten bei der Gründung des Schulverbunds in Süßen.

Auf Grund des Gutachtens von biregio, den Stellungnahmen der Schulleitungen und der Elternbeiratsvorsitzenden, den Aussagen des Staatlichen Schulamts Göppingen und dem Erfahrungsbericht von Herrn Hiller/Schulverbund Süßen, ist die Stadtverwaltung der Ansicht, dass die Gründung eines Schulverbunds zwischen der Realschule Heubach und der Schillerschule Heubach der richtige Weg für die Schulstadt Heubach ist.

Ein Schulverbund ist ein organisatorischer Zusammenschluss mehrerer Schularten – im konkreten Fall der Realschule Heubach und der Schillerschule. Die pädagogischen Besonderheiten, Eigenheiten und die Angebote der Gemeinschaftsschule (einschließlich der Grundschule) und der Realschule (z.B. deren bilingualer Zug) bleiben im Schulverbund erhalten. Der Schulverbund hat eine gemeinsame Schulleitung (in Heubach 5 Personen), ein gemeinsames Lehrerkollegium, ein gemeinsames Sekretariat und nutzt die Schulgebäude gemeinsam. Die Entscheidung, ob, wann und in welchem Umfang positive Synergien umgesetzt werden, ist ein Prozess, der sich dem rein organisatorischen, rechtlichen Zusammenschluss anschließt.

Aus Sicht der Stadtverwaltung wird ein Schulverbund als Möglichkeit gesehen, der das bewährte und hervorragende Bildungsangebot in Heubach beibehält, aber zudem offen für zukünftige Entwicklungen der Sekundarschulen im Baden-Württemberg ist. Der Schulverbund sichert den langfristigen Bestand beider Schulen - auch bei in Zukunft möglichen zurückgehenden Schülerzahlen. Ohne den Verbund besteht die Gefahr, dass Gemeinschaftsschule oder die Realschule in ihrer bisherigen Zügigkeit und damit im Bestand gefährdet sind.

Im Verbund wird es auch für die Realschule einfacher, zukünftig freiwillige Ganztagsangebote zu machen. Die Schüler/innen bleiben bis zum Schulabschluss im jeweiligen Bildungsgang. Ein Wechsel der Schulart auf Wunsch der Eltern ist im Verbund leichter möglich. Evtl. Unterrichtsausfälle können in einem Schulverbund leichter kompensiert werden. Zudem haben Schülerinnen und Schüler in einem Schulverbund Zugang zu einem breiteren Spektrum an Bildungs- und Förderangeboten, die von beiden Schulen angeboten werden können. Der Austausch von Lehrkräften zwischen den Schulen im Verbund kann das pädagogische Angebot bereichern.

Im Schulverbund gibt es für die Lehrer auch eine Spezialisierung für eine der drei Schularten Grundschule, Realschule oder Gemeinschaftsschule. Jedoch kann bei einem Schulverbund besser gewährleistet werden, dass in allen Fächern fachlich ausgebildete Lehrkräfte eingesetzt werden. Dadurch reduziert sich die Notwendigkeit fachfremden Unterrichts, was auch der Unterrichtsqualität und damit der Schülerschaft zu Gute kommt.



Durch einen Schulverbund von Realschule Heubach und Schillerschule wird gewährleistet, dass die anerkannten pädagogischen Konzepte der Realschule und der Schillerschule Heubach weiterhin angeboten und langfristig abgesichert werden können. Hierdurch kann dem unterschiedlichen Leistungsvermögen der Schüler*innen am ehesten entsprochen werden. Ziel des Schulträgers ist, jeder Schülerin/jedem Schüler den individuell bestmöglichen Schulabschluss zu ermöglichen. Daneben ergibt sich durch einen Schulverbund die Möglichkeit, Investitionen effizienter und zielgerichteter einzusetzen. Die gemeinsame Nutzung von Fachräumen und von deren Ausstattung schafft weitere Spielräume für eine hochwertige Ausstattung der Schule in allen Bildungsgängen.

Die Stadtverwaltung hat sich auch mit den vorgebrachten Bedenken gegen einen Schulverbund auseinandergesetzt, sieht die darin beschriebenen Risiken aber als beherrschbar an.

So wird unter anderem aufgeführt, dass der Schulverbund mit ca. 900 Schülerinnen und Schüler unübersichtlicher und weniger familiär wäre. Da die Lehrer, Schulsozialarbeiter, Hausmeister und Schulsekretärinnen überwiegend die gleichen sind wie vor der Gründung eines Schulverbunds und auch der Standort der Schule sich nicht ändert, wird dieses Problem aus Sicht der Stadtverwaltung so nicht gesehen. Zudem gibt es viele Beispiele, dass auch große Schulen ein attraktives Lern- und Lebensumfeld bieten können.

Teilweise wird zudem befürchtet, dass Lehrerinnen und Lehrer in den unterschiedlichen Schularten (Grundschule, Gemeinschaftsschule, Realschule) eingesetzt werden, ohne eine entsprechende Ausbildung zu haben. Da zwischenzeitlich in der Ausbildung zum Sekundarstufenlehramt nicht mehr zwischen Realschule und Gemeinschaftsschule unterschieden wird, liegen grundsätzlich die Voraussetzungen für einen Unterricht in beiden Schularten vor. Zudem existieren entsprechende Fortbildungsangebote. Durch eine sensible Handhabung kann hier die gemeinsame Schulleitung positiv Einfluss nehmen.

Des Weiteren bestehen Ängste der Verwässerung der unterschiedlichen pädagogischen Konzepte. Da beide Schularten ohne Abstriche weiterhin bestehen, ist eine Verwässerung nicht zu befürchten. Im besten Fall befruchten sich die beiden pädagogischen Konzepte gegenseitig und profitieren von einer Kooperation.

Eine weitere Sorge geht davon aus, dass der Ruf der Realschule in einem Schulverbund leidet, was zu einer Abwanderung von Schülerinnen und Schüler führen könnte.

Hier liegt eine große Verantwortung in einer entsprechenden Kommunikation. Negative, unsachliche Äußerungen über den Schulverbund durch die Beteiligten können dem Ruf beider Schulen schaden. Umgekehrt können natürlich die Schulen durch eine hervorragende Arbeit und ein geschlossenes Auftreten die Schülerschaft halten oder gar ausweiten.

Auch wenn sich die Stadtverwaltung für einen Schulverbund ausspricht, ist sie sich dennoch bewusst, dass eine große Herausforderung auf alle Beteiligten zukommt.

Seien es die beiden Lehrerkollegien, die sich finden müssen, das Schulleitungsteam, das organisatorisches Neuland betritt, die Schulsekretärinnen, die sich als 2er-Team um deutlich mehr Schüler*innen sorgen werden, die Stadtverwaltung als Schulträger, die entsprechende Rahmenbedingungen schaffen muss, sowie der Bürgermeister und die Stadträte, die den Schulverbund politisch vertreten müssen.

Auf Grund dieser vielfältigen Herausforderungen sollte man sich nach Meinung der Stadtverwaltung Zeit lassen und den Schulverbund erst zum Schuljahr 2026/2027 in Heubach einführen.

Die Zeit bis dahin sollte unabhängig von den formalen Erfordernissen genutzt werden, dass sich beide Schulen auf informeller Basis annähern. Die Stadtverwaltung muss zudem in Bezug auf die räumlichen Erfordernisse gemeinsam mit den Schulleitungen ein Konzept für den Schulverbund entwickeln.

Der Schulverbund Heubach wird umso mehr Erfolg haben, wenn alle Beteiligten am gleichen Strang ziehen und die Gründung des Schulverbunds als Chance für ein nachhaltiges Schulkonzept zum Wohle aller Schüler*innen sehen. Die Stadtverwaltung setzt hier auf eine umfassende Kooperation unter und mit den Schulleitungen, den Lehrerkollegien und der Elternschaft beider Schulen.

Die nächsten Schritte:

- Durchführung von jeweils einer Schulkonferenz an der Realschule und an der Schillerschule Heubach
- Anhörung der von der schulorganisatorischen Maßnahme berührten Kommunen und Institutionen im Rahmen der regionalen Schulentwicklung
- Antrag beim Ministerium für Kultus, Jugend und Sport auf Einrichtung einer verbundenen Grund-, Gemeinschafts- und Realschule in Heubach (gem. § 16 Schulgesetz)

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat der Stadt Heubach stimmt der Bildung eines Schulverbunds zwischen der Realschule Heubach und der Schillerschule Heubach zum Schuljahr 2026/2027 zu.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, alle formalen Schritte hierzu in die Wege zu leiten und auch weiterhin alle Beteiligten in den Prozess einzubeziehen.

Insbesondere wird die Stadtverwaltung beauftragt, einen Antrag auf Einrichtung einer Verbundschule (gem. § 16 SchulG) zwischen der Realschule Heubach und der Schillerschule Heubach zum Schuljahr 2026/2027 beim Ministerium für Kultus, Jugend und Sport zu stellen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

ANLAGEN:

- keine -



Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
03.12.2024	Gemeinderat	öffentlich	Entscheidung

Einstellen des Heubacher Schlosses in <https://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/verkaeuflische-denkmale>

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Die Sanierung des Heubacher Schlosses stellt die Stadt Heubach vor immense Herausforderungen, da die Sanierung des Denkmals derzeit aus haushaltswirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar ist. Für das weitere Vorgehen beim Heubacher Schloss stehen mehrere Möglichkeiten zur Prüfung an:

Variante Nr.	Beschreibung	Finanzielle Auswirkungen
1	Vollsanierung durchführen	Kosten von rund 10 Mio. Euro Stand Oktober 2024. Mit Kostensteigerungen in den Folgejahren ist zu rechnen. Die Bezuschussung liegt bei ca. 3 Mio. Euro. Die Bezuschussung wächst nicht mit den steigenden Kosten. Der Quadratmeterpreis für die Nutzung ist enorm hoch.
2	Teilsanierung mit Nutzung nur im Erdgeschoss	Kosten mindesten 7-8 Mio. Euro Stand Oktober 2024. Die Bezuschussung würde sich verringern bzw. in Teilen entfallen, da die Zuschussanträge neu gestellt werden müssten. Der Quadratmeterpreis der Nutzung wäre noch höher als bei Variante 1.
3	Teilsanierung Außenhülle (inkl. Dach)	Kosten rund 5 Mio. Euro. Fast keine Bezuschussung, keine Nutzung, reiner Substanzerhalt. Dafür aber laufende Unterhaltungskosten jährlich und eventuelle weitere Sanierungskosten in den Folgejahren.
4	Verkauf des Schlosses an das Land Baden-Württemberg	Diese Anfrage wurde bereits an das Landesdenkmalamt gestellt. Die Antwort des Landes lautet derzeit, dass das Land bereits 22.000 Denkmäler besitzt und kein weiteres erwerben/übernehmen möchte.
5	Verkauf des Schlosses	Einstellen auf https://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/verkaeuflische-denkmale und zum Verkauf anbieten. Hohe Erlöse sind nicht zu erwarten. Eher ein individueller Wert. Diese Phase müsste 1 Jahr laufen, bevor Variante 6 möglich wäre.



6	Abbruch des Schlosses	Sollte ein Verkauf nach einem Jahr nicht gelingen und nach wie vor die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Sanierung nicht gegeben sein, darf das Schloss unter Zustimmung des Denkmalamtes abgebrochen werden.
---	------------------------------	--

Die Alternativen werden parallel zueinander geprüft. Unter anderem kann über <https://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/verkaeuflische-denkmale> das Heubacher Schloss auch zum Kauf angeboten werden (Variante 5). Vielleicht kann ein Käufer/Investor gefunden werden.

Für die Suche nach einem geeigneten Käufer/Investor muss mit einem längeren Zeitraum gerechnet werden. Daher sollte das Einstellen des Heubacher Schlosses zeitnah erfolgen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Das Heubacher Schloss wird parallel zur Prüfung der anderen Varianten auf <https://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/verkaeuflische-denkmale> zum Kauf angeboten. Die Verwaltung wird beauftragt entsprechendes zu veranlassen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

keine

ANLAGEN:

- keine -

Amt: Kämmerei

Verfasser: Monika Zettl

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
03.12.2024	Gemeinderat	öffentlich	Entscheidung

Änderung der Abwassersatzung, Feststellung der Ergebnisse 2020 und 2021, Kalkulation 2025 und 2026

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

I. Allgemeine Ausführungen zur Abwassergebühr

Die Abwassergebühr ist eine Benutzungsgebühr im Sinne von § 13 des Kommunalabgabengesetzes (KAG). Die Gebühren dürfen höchstens so bemessen werden, dass die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ansatzfähigen Kosten der Einrichtung gedeckt werden. Zu diesen Kosten gehören auch die angemessene Verzinsung des Anlagekapitals und eine angemessene Abschreibung (§ 14 KAG).

Über die Höhe des Gebührensatzes, hat der Gemeinderat als zuständiges Rechtsorgan innerhalb der gesetzlichen Schranken nach **pflichtgemäßem Ermessen** zu beschließen.

Dem Gemeinderat ist bei der Ermittlung der in den Gebührensatz einzustellenden Kostenfaktoren überall dort ein Beurteilungsermessen eingeräumt, wo sich diese Kosten nicht rein rechnerisch, sondern nur im Wege von Schätzungen oder finanzpolitischen Bewertungen ermitteln lassen, wie dies beispielsweise bei der Ermittlung des angemessenen Zinssatzes für die Verzinsung des Anlagekapitals und des angemessenen Abschreibungssatzes der Fall ist.

II. Entwicklung des Gebührenhaushalts

a) Schmutz- und Niederschlagswassergebühr Rechnungsergebnis 2020, 2021, 2022 und 2023

Zum Zeitpunkt der letzten Gebührenüberprüfung (Dez. 2019) wurden die Überschüsse und Verluste der Vorjahre komplett bis 2017 abgebaut. In die Gebührenkalkulation für 2021 (im Dez. 2020) sind sämtliche Über- und Unterdeckungen bis zum Jahr 2019 eingeflossen.

Die Rechnungsergebnisse 2020 und 2021 sind endgültig. 2022 und 2023 liegen noch nicht vor. Die Rechnungsergebnisse 2020 und 2021 sind in die Gebührenkalkulation 2024 eingearbeitet während die Rechnungsabschlüsse für 2022 und 2023 noch nachgeholt und die sich ergebenden Über- und Unterdeckungen in die nachfolgenden Gebührenkalkulationen eingearbeitet werden.

b) Schmutz- und Niederschlagswassergebühr für 2024

Die Kalkulation der Gebührensätze für die Abwasserbeseitigung ist bis 2019 jährlich erfolgt. Die notwendige Kalkulation der Gebühren für das Haushaltsjahr 2020 (zum Zeitpunkt November 2019), wurde wegen der Umstellung auf das neue kommunale Haushaltsrecht nicht durchgeführt, da kein belastbares Zahlenmaterial vorlag. Die Einführung einer Steuerungsumlage und die direkte Zuordnung von Personalkosten waren teilweise nur konzeptionell vorhanden und nicht ausreichend validiert. Für das Jahr 2021 wurde wieder eine Gebührenkalkulation erstellt und im Gemeinderat am 08.12.2020 beschlossen. Für die nachfolgenden Jahre wurde wieder jährlich eine Gebührenkalkulation erstellt.

c) Schmutz- und Niederschlagswassergebühr für 2025 Ausgleich von Kostenüber- und -unterdeckungen

Wegen einer Softwareumstellung im Jahr 2025 wurden die Gemeinden seitens Komm.One darauf hingewiesen, dass im Jahr 2025 eine unterjährige Verbrauchsablesung bezüglich der Wasser- und Abwasserabrechnung stattfinden muss.

Durch die unterjährige Verbrauchsabrechnung (aktuell ist der 31.10.2025 geplant) wird das Verbrauchsverhalten für die restlichen Monate des Jahres 2025 auf Basis einer Hochrechnung geschätzt. Die Abrechnung erfolgt dann im Frühjahr 2026.

Der geschätzte Verbrauch wird erstmals in der Abrechnung im Frühjahr 2027 durch „echte“ Verbrauchsdaten ersetzt.

Um möglichen Einsprüchen entgegen zu wirken, schlägt die Verwaltung vor für beide Abrechnungsjahre die gleichen Gebührensätze zu verwenden. Dann entsteht kein Nachteil bei der Abrechnung der echten Verbrauchsdaten zur Schätzgrundlage. Damit dies ermöglicht wird, muss eine **mehrfährige Kalkulation (2025 und 2026)** vorgenommen werden. Bisher gab es bei der Gemeinde eine jährliche Kalkulation.

Kosten**über**deckungen **sind** innerhalb von fünf Jahren auszugleichen, Kosten**unter**deckungen **können** innerhalb von fünf Jahren ausgeglichen werden (§ 14 Abs. 2 KAG).

Bei der Gebührenkalkulation 2025 werden die Rechnungsergebnisse 2020 und 2021 berücksichtigt.

Das vorläufige Ergebnis 2020 (22.257 € SW und -37.657 € NW) wurde in der Kalkulation 2024 bereits eingearbeitet. Nun liegt das Endergebnis vor. Tatsächlich sind 92.863,46 € Gewinn beim SW und 5.139,73 € Verlust beim NW entstanden. Daher werden noch 70.606,46 € Gewinn beim SW zurückgegeben. Der tatsächliche Verlust 2020 beim Niederschlagswasser beträgt nur 5.139,73 €. In der Kalkulation 2024 ist von einem vorläufigen Verlust in Höhe von 37.657 € beim NW ausgegangen worden. Der zu viel aufgerechnete Verlust in Höhe von 32.517 € wird wieder an die Kunden zurückgegeben.

Auch das Endergebnis 2021 liegt vor. Es werden beim SW 212.918,99 € und beim NW 69.386,12 € Gewinn zurückgegeben. Dieser hohe Gewinn beim Schmutzwasser ist darauf hinzuführen, dass in „Corona Zeiten“ sehr wenig Unterhaltungsmaßnahmen und auch investive Maßnahmen gemacht wurden. Dadurch ist die Kostenseite etwas eingebrochen. Die Verwaltung geht davon aus, dass dies in den Folgejahren nachgeholt wird.

Bei der Gebührenkalkulation 2026 gibt es keine Rechnungsergebnisse zu berücksichtigen, da die Ergebnisse 2020 und 2021 bereits in der Kalkulation 2025 enthalten sind.



III. Vorschlag zur Gebührenhöhe 2025 und 2026

Auf die beigegefügtten Gebührenkalkulationen 2025 und 2026 wird verwiesen.

Danach ergibt sich ein Nettoaufwand für die Schmutzwasserbeseitigung für 2025 von 990.914,49 € und für 2026 von 811.710,11 € (2024 von 771.235 €) und für die Niederschlagswasserbeseitigung für 2025 von 376.087 € und für 2026 von 297.609 € (2024 von 345.397 €). Der Kalkulation 2025 und 2026 liegt eine Abwassermenge mit 458.122 m³ (2024 493.471 m³) zugrunde. Die versiegelte Fläche zur Berechnung der Niederschlagswassergebühr wird auf 692.936 m² veranschlagt (2024 690.794 m²).

Aus den jeweiligen Gebührensätzen wird ein Mittelwert gebildet.

Es ergeben sich folgende Gebührensätze, deren Festsetzung ab 1.1.2025 empfohlen wird:

Bildung Mittelwert:

Schmutzwassergebühr 2025	1,55 €/m ³
Schmutzwassergebühr 2026	1,77 €/m ³
Mittelwert für beide Jahre	1,66 €/m ³

Niederschlagswassergebühr 2025	0,39 €/m ²
Niederschlagswassergebühr 2026	0,43 €/m ²
Mittelwert für beide Jahre	0,41 €/m ²

Schmutzwassergebühr:	1,66 €/m³ bisher 1,51 €/m³
Niederschlagswassergebühr	0,41 €/m² bisher 0,50 €/m²

IV. Grundlagen der Gebührenkalkulation

Mit Urteil des VGH BW vom 20.09.2010 (2 S 136/10) setzte sich die Rechtsprechung zum Thema „gesplittete Abwassergebühr“ fort. In diesem Urteil wurden aber Hinweise gegeben, wie die Kosten prozentual zu berücksichtigen sind.

Im Wesentlichen geht es um drei Kostenblöcke

1. Straßenentwässerungsanteil
(ist von den Gesamtkosten abzuziehen und nicht gebührenfähig)
2. Kosten für die Schmutzwasserbeseitigung/-reinigung
3. Kosten für die Regenwasserbeseitigung/-reinigung

Die Kosten ergeben sich durch die Einrichtungen Kläranlage (1.7010/53800200), Hauptsammler (1.7010/53800200), Regenüberlaufbecken (RÜB 1.7014/53800102) und Kanalisation (1.7050/53800101).



Unterschieden werden die Kosten aus der **Herstellung** (Abschreibung und kalk. Verzinsung) und dem **Betrieb**. Hier werden jeweils unterschiedliche %-Sätze angerechnet.

Nach Abzug des Straßenentwässerungsanteils mit 25 %, werden beim Kanal Regenüberlaufbecken (RÜB) und Hauptsammler die **Herstellungskosten** im Verhältnis **60 %** (Schmutzwasser-) und **40 %** Niederschlagswasserkanäle aufgeteilt. Insgesamt ergibt sich ein Kostenverhältnis von 25/45/30.

Nach Abzug des Straßenentwässerungsanteils mit 5 %, werden bei der Kläranlage die **Herstellungskosten** im Verhältnis **90 %** (Schmutzwasser-) und **10 %** (Niederschlagswasser) aufgeteilt. (Kostenverhältnis: 5/85,5/9,50).

Die **Betriebskosten** werden **nach** Abzug des Straßenentwässerungsanteils mit 13,5 % beim Kanal, RÜB und Hauptsammler im Verhältnis **50 %** (Schmutzwasser-) und **50 %** Niederschlagswasserkanäle aufgeteilt (Kostenverhältnis: 13,5/43,25/43,25).

Bei der **Kläranlage** werden nach Abzug des Straßenentwässerungsanteils mit 1,2% die Betriebskosten im Verhältnis **90%** (Schmutzwasser-) und **10%** (Niederschlagswasserreinigung) aufgeteilt (Kostenverhältnis: 1,2/88,92/9,88).

Ausnahmen stellen jeweils direkt zuordnungsfähigen Kosten dar. Diese Aufteilung wurde im Urteil des VGH vom 20.09.2010 als ordnungsgemäß angesehen, außerdem das Berechnungsmodell der VEDEWA zur Ermittlung des Straßenentwässerungsanteils.

Bei den **kalkulatorischen Kosten** ist nach § 14 Abs. 3 KAG von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten auszugehen. Eine Abschreibung vom Wiederbeschaffungswert ist in Baden-Württemberg unzulässig. Ebenso ist bei der Auflösung der Beiträge, Zuweisungen und Ersätze vorzugehen.

Den Abschreibungen sind entweder die um Beiträge, Zuweisungen und Zuschüsse Dritter gekürzten Anschaffungs- oder Herstellungskosten zugrunde zu legen (Nettoverfahren), oder es erfolgt eine jährliche Auflösung der Beiträge, Zuschüsse und Zuweisungen, die dann von der jährlichen Abschreibung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgezogen wird (Bruttoverfahren).

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Klarheit der Gebührenkalkulation wird seit Jahren die **Bruttomethode** angewendet.

Seit Einführung der SAP-Anlagenbuchhaltung ist es auch möglich, die Berechnung des kalkulatorischen Zinses als Bruttomethode durchzuführen. Nach der sehr ausdifferenzierten Rechtslage ist dies auch im Kalkulationsschema so umgesetzt.

Buchungstechnisch (Haushaltsplan und Jahresrechnung) darf weiterhin nur der saldierte Betrag (Verzinsung der Ausgaben minus Verzinsung der Einnahmen) dargestellt werden.

Es wurde mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 2,80 % (Vorjahr 2,80 %) gerechnet.

Es folgen zwei Tabellen (Bundesbank – Emmisionsrendite) und die Darstellung der tatsächlichen Darlehenszinsen für städtische Darlehen. Die Tabelle 1 (Emmissionsrendite) dient als Hilfstabelle, falls eine Gemeinde keine eigenen Darlehen mehr hat. Für Heubach wäre die Tabelle 2 (tatsächliche Darlehenszinsen) aussagekräftiger.



Quelle:									
Gemeindekasse 08/2011 Nr. 72									
Berechnung des kalk. Zinssatzes auf Grundlage Urteil VG Düsseldorf 09.08.2010 5 K 1552/10 KStZ 2011 Heft 1 S.13									
http://www.bundesbank.de/download/volkswirtschaft/kapitalmarktstatistik/2011/kapitalmarktstatistik082011.pdf									
laut Urteil Emmissionsrendite ab 1950 auflisten									
https://www.bundesbank.de/resource/blob/628546/6a918a8a7fbc5e0d0a69baae63b628c/ml/2020-03-kapitalmarktstatistik-data.pdf									
	Emissionsrendite in Proz	Durchschnitt 20 Jahre	Durchschnitt 25 Jahre	Durchsch	Durchsch	Durchsch	Durchsch	Durchschnitt	
1989	7,00								
1990	8,70	7,85							
1991	8,80								
1992	8,00								
1993	6,40								
1994	6,70								
1996	6,40	7,40							
1998	5,80								
1997	5,20								
1998	4,60								
1999	4,40								
2000	5,50	6,43							
2001	4,80								
2002	4,70								
2003	3,80								
2004	3,90								
2006	3,30	5,74							
2006	3,80								
2007	4,30								
2008	4,30								
2009	3,50								
2010	2,60	5,02							
2011	2,70								
2012	1,60								
2013	1,60								
2014	1,20								
2015	0,70	3,81	4,50						
2016	0,40	3,35	4,18						
2017	0,80	3,12	3,87						
2018	0,70	2,92	3,59						
2019	0,20	2,71	3,48						
2020	0,10	2,44	3,23						
2021	0,00	1,82	2,98						
2022	1,60	2,05	2,80						
2023	2,82	2,00	2,70						
2024*	2,84	1,94	2,93						
Zuschlag 0,5 %		0,5	0,5						
möglicher Kalk.Zinssatz		2,44	3,43						
Berechnung bei Mittelwert 20 Jahre:									
		2018	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mittelwert 20 Jahre		3,35	3,12	2,92	2,71	2,44	1,82	2,05	2,00
Zuschlag 0,5 %		0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
möglicher Kalk.Zinssatz		3,85	3,62	3,42	3,21	2,94	2,32	2,55	2,55
*Eigenprognose									
Berechnung bei Mittelwert 25 Jahre:									
		2018	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mittelwert 25 Jahre		4,18	3,87	3,59	3,46	3,23	2,98	2,80	2,70
Zuschlag 0,5 %		0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
möglicher Kalk.Zinssatz		4,68	4,37	4,09	3,96	3,73	3,48	3,30	3,25
*Eigenprognose									
Gebührenkalkulation		2025	2,80% (siehe hierzu Durchschnitt Kredite Heubach 2,83 im kleinsten Zeitraum)						

In diesem Schaubild werden die tatsächlichen Kreditzinsen dargestellt, welche die Stadt in den letzten 10 bzw. 20 Jahren gezahlt hat. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Zinssatz gemessen an der tatsächlichen Kreditaufnahme.



Berechnung des kalkulatorischen Zinssatzes (Kämmereihaushalt)					
Heubach					
alle Beträge in Euro					
Spalte 1	2	3	4	5	durchschn. Zinssatz
Rechnungsjahr	Darlehenszinsen	Kassenkreditzinsen	Schuldenstand (Ist)	Schuldenstand (Ist)	für Kredite der Gde.
	Fipo 1.9100.8080/70	Fipo 1.9100.8081	zum 01.01.	zum 31.12.	=Spalten(2+3)/(4+5)/2
1995	338.476,76 €	- €	4.242.199,99 €	5.522.332,21 €	6,93%
1996	375.143,03 €	- €	5.522.332,21 €	7.083.269,81 €	5,96%
1997	429.174,83 €	- €	7.083.269,81 €	7.744.698,16 €	5,80%
1998	464.084,30 €	- €	7.744.698,16 €	7.734.748,42 €	6,00%
1999	422.033,61 €	- €	7.734.748,42 €	7.460.368,23 €	5,55%
2000	412.602,32 €	- €	7.460.368,23 €	6.877.820,67 €	5,76%
2001	407.813,05 €	- €	6.877.820,67 €	6.908.921,02 €	5,92%
2002	429.441,00 €	- €	6.908.921,02 €	8.150.213,00 €	5,70%
2003	446.285,00 €	- €	8.150.213,00 €	7.500.254,00 €	5,70%
2004	402.413,45 €	906,51 €	7.500.254,00 €	6.979.848,00 €	5,57%
2005	372.802,64 €	62,74 €	6.979.848,00 €	6.388.558,00 €	5,58%
2006	318.479,82 €	- €	6.388.558,00 €	5.839.182,00 €	5,21%
2007	284.632,52 €	1.574,69 €	5.839.182,00 €	5.048.405,00 €	5,26%
2008	243.883,25 €	3.258,57 €	5.048.405,00 €	4.321.783,00 €	5,28%
2009	232.756,78 €	- €	4.321.783,00 €	6.461.211,00 €	4,32%
2010	331.130,49 €	- €	6.461.211,00 €	8.423.800,00 €	4,45%
2011	343.599,31 €	7.143,77 €	8.423.800,00 €	8.493.532,00 €	4,15%
2012	323.017,72 €	- €	8.493.532,00 €	7.940.753,00 €	3,93%
2013	300.275,99 €	- €	7.940.753,00 €	7.296.782,90 €	3,94%
2014	274.934,72 €	5.996,86 €	7.296.782,90 €	6.626.120,65 €	4,04%
2015	247.463,74 €	86,11 €	6.626.120,65 €	5.960.648,92 €	3,93%
2016	218.569,52 €	- €	6.626.120,65 €	5.422.815,11 €	3,63%
2017	335.704,65 €	- €	10.208.088,31 €	9.462.057,86 €	3,41%
2018	307.207,68 €		9.462.057,85 €	8.723.672,23 €	3,38%
2019	253.483,71 €	- €	8.723.672,23 €	7.871.445,05 €	3,05%
2020	191.854,17 €		7.856.159,03 €	7.119.858,22 €	2,56%
2021	144.546,32 €		7.119.858,22 €	6.372.561,43 €	2,14%
2022	125.442,69 €	- €	6.372.561,43 €	5.682.268,83 €	2,08%
2023	110.795,32 €		5.682.268,83 €	5.093.286,38 €	2,06%
2024	128.900,72 €		5.093.286,38 €	5.510.940,96 €	2,43%
2024	129.605,57 €		5.510.940,96 €	4.929.151,83 €	2,48%
				ohne Neuaufnahme	
					10jähriger 2,83%
					20jähriger 3,68%

V. Beitragsrechtliche Änderungen (textliche Anpassungen)

Neben der Änderung der Abwassergebühren sollen auch die beitragsrechtlichen Regelungen der Abwassersatzung aktualisiert werden. Hierzu wurde das aktuelle Satzungsmuster des Gemeindetags mit der gemeindlichen Satzung abgeglichen.

In den vergangenen Jahren war das öffentliche Baurecht im stetigen Wandel. Unter anderem wurden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mehrere Varianten des Baugebietes neu definiert und in die Verordnung mit aufgenommen. Die neuesten Gebiete sind das Urbane Gebiet und das dörfliche Wohngebiet. Diese Gebietstypen haben sehr schnell ihren Weg aus dem theoretischen Planungsrecht in die konkrete regionale Umsetzung in den Kommunen gefunden.

Da das kommunale Beitragsrecht und das öffentliche Baurecht in vielen Punkten sehr eng zusammenhängen ist es notwendig geworden, die aktuellen Satzungen in den Bereichen Abwasser-, Wasser- und Erschließungsbeitrag an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Innerhalb der Abwasser- und Wassersatzung kam es beim Thema Kostenerstattungsbescheide innerhalb der letzten Abrechnungsjahre vermehrt zu dem Problem, dass der Grundstückseigentümer bis zur Bescheidung des kommunalen Anspruches bereits gewechselt hatte. Nach aktuellem Satzungstext müsste der vorherige Grundstücksbesitzer als Zahlungspflichtiger für den Kostenerstattungsbescheid herangezogen werden. Dies führt oft zu aufwendigen Recherchen seitens der Verwaltung und Unklarheiten bei den betroffenen Bürgern. Die rechtlichen Rahmenbedingungen lassen es zu, in Zukunft den Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Kostenerstattungsbescheides als Zahlungspflichtigen in den Satzungen festzulegen. Damit würden in Zukunft bestehende Unklarheiten beseitigt und unnötiger Bürokratieaufwand vermieden.

Um spätere rechtliche Komplikationen zu vermeiden und unsere Satzungen auf den aktuellen rechtlichen Stand zu bringen, sollen die betroffenen Satzungen Abwasser, Wasser und Erschließungsbeitrag um das „Urbane Gebiet“ und das „Dörfliche Wohngebiet“, die rechtliche Neufassung der Tiefenbegrenzung und die Adressatenänderung des Kostenerstattungsbescheides ergänzt werden.

Synopse Abwassersatzung Stadt Heubach zu den textlichen Anpassungen

Paragraph	Aktuelle Fassung	Empfohlene Änderung
§ 13 II	Der Erstattungsanspruch entsteht mit der endgültigen Herstellung des Grundstücksanschlusses, im Übrigen mit der Beendigung der Maßnahme. Der Erstattungsanspruch wird innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Abgabenbescheids fällig.	Der Erstattungsanspruch entsteht mit der Bekanntgabe des Kostenerstattungsbescheides . Der Erstattungsanspruch wird innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Abgabenbescheids fällig.
§ 30 I Nr. 2	4,0 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete.	4,0 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), dörfliche Wohngebiete (MDW) , Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU) , Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete.
§ 30 II Nr. 2	3,5 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete.	3,5 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), dörfliche Wohngebiete (MDW) , Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU) , Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat macht sich die vorgelegten Kalkulationen 2025 und 2026 zu eigen und stimmt den darin enthaltenden Prognosen zu. Der Straßenentwässerungsanteil soll nach der kostenorientierten Methode ermittelt werden.
2. Aufgrund des Sachvortrags und der vorgelegten Unterlagen beschließt der Gemeinderat folgende Abschreibungs- und Auflösungssätze: Der Abschreibungssatz für das Kanalnetz wird durchschnittlich auf 2,0 % festgesetzt. Der durchschnittliche Abschreibungssatz im Bereich Kläranlage/Hauptsammler beträgt durchschnittlich 2,2 %. Die Regenüberlaufbecken werden mit 1,8 % abgeschrieben. Die Zuschüsse werden entsprechend den Abschreibungssätzen passiviert (aufgelöst). Die Kapitalverzinsung wird 2025 und 2026 auf 2,80 % festgesetzt.
3. Über- und Unterdeckungen aus den Rechnungsergebnissen 2020 und 2021 (siehe unter II c) werden 2025 eingestellt. Aus 2022 und 2023 liegen noch keine Rechnungsergebnisse vor und können daher noch keine Berücksichtigung in der Kalkulation 2025 oder 2026 finden.
4. Die Rechnungsergebnisse 2020 und 2021 werden mit einem Überschuss beim Schmutzwasser in Höhe von insgesamt 283.524,99 € und der Rückgabe von zu viel abgerechneter Unterdeckung 2025 und dem Gewinn von 2026 beim Niederschlagswasser mit insgesamt 71.903 € festgestellt. Diese Ergebnisse werden komplett in der Gebührenkalkulation 2025 berücksichtigt.
5. Die Gebührensätze betragen ab 01.01.2025:
 - a. Schmutzwassergebühr je m³ **Schmutzwasser: 1,66 €**
 - b. Niederschlagswassergebühr je m² versiegelter Fläche: **0,41 €**
6. Die textlichen Änderungen (siehe Synopse zu den textlichen Änderungen) werden beschlossen.
7. Die Änderung der Abwassersatzung (siehe Anlage) wird zum 01.01.2025 beschlossen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

ANLAGEN:

- Anlage 1 ö - Satzung zur Änderung der Abwassersatzung
- Anlage 2 ö - Kalkulation Abwassergebühr 2025
- Anlage 3 ö - Kalkulation Abwassergebühr 2026
- Anlage 4 ö - Ergebnis Abwasser 2020
- Anlage 5 ö - Ergebnis Abwasser 2021

Stadt Heubach

Satzung zur Änderung der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung - AbwS)

Aufgrund von § 46 Abs. 4 und 5 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) der § 4 und 11 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und der §§ 2, 8 Abs. 2, 11, 13, 20 und 42 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat am 03. Dezember 2024 die folgende Änderung der Abwassersatzung der Stadt Heubach vom 01.12.2015 beschlossen:

Artikel I

§ 13 Absatz 2 der Abwassersatzung erhält folgende Fassung:

§ 13 Kostenerstattung

- (2) Der Erstattungsanspruch entsteht mit der Bekanntgabe des Kostenerstattungsbescheides. Der Erstattungsanspruch wird innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Abgabenbescheids fällig.

Artikel II

§ 30 Absatz 1 Nr. 2 der Abwassersatzung erhält folgende Fassung:

§ 30 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festsetzt

- (2) [4,0] für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete.

Artikel III

§ 30 Absatz 2 Nr. 2 der Abwassersatzung erhält folgende Fassung:

§ 30 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festsetzt

- (2) [3,5] für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete.

Artikel IV

§ 42 Abs. 1, 2 und 3 der Abwassersatzung erhält folgende Fassung:

- (1) Die Schmutzwassergebühr (§ 40) beträgt je m³ Abwasser: **1,66 €**
- (2) Die Niederschlagswassergebühr (§ 40a) beträgt je m² versiegelte Fläche: **0,41 €**
- (3) Die Gebühr für sonstige Einleitungen (§ 8 Abs.3) beträgt je m³ Abwasser **1,66 €**

Artikel V

Diese Satzungsänderung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Ausgefertigt:

Heubach, den 03. Dezember 2024

Gez.

Dr. Joy Alemazung
Bürgermeister

Hinweis bei Veröffentlichung:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Heubach geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist, ohne tätig zu werden, verstreichen lässt, kann eine etwaige Verletzung auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder
- ein Dritter die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Heubach Kalkulation 2025

Gesplittete Abwassergebühr

Urteil VGH BW 2010 vom 20.09.2010 2 S 136/10

kalk. Zinssatz mit 2,80 % gerechnet
(neu seit 01.01.2024)

Kalkulation 2025

Abkürzungen: Mischwasser (MW), Schmutzwasser (SW), Niederschlagswasser (NW), Straßenenwässerungsanteil (STEA)

Kostenstellen (1.7010 Klärwerk; 1.7040 RÜB; 1.7050 Kanal)

Kalkulation und HHPL nicht zeitgleich

Anlage	GR 05.12.2023	GR 03.12.2024	verteilt auf	ergibt	Kosten		Schmutz- wasser (SW)	Kosten 2025 SW		Kosten 2025 NW
	HHPL 2024 Kalk. 2024	HHPL 2025 Kalk. 2025	Str.entwä. (STEA)		Abwasser	restliche Anteil verteilt auf		Niedersch. (NW)		
Kläranlage										
Laufende Betriebskosten			1,20%			Rest mit Quote 90/10 ergibt	88,92%		9,88%	
53800200 / 4221* 4222* Unterhaltung	0 €	0 €	1,20%		- €		90,00%		10,00%	
53800200 Bewirtschaftung	0 €	0 €	1,20%		- €		90,00%		10,00%	
53800200 Bauhof/ Steuerungsumlage	7.098 €	0 €	1,20%		- €		90,00%		10,00%	
53800200 Betriebskostenumlage AZV	497.032 €	570.000 €	1,20%	6.840,00 €	563.160,00 €		90,00%	506.844,00 €	10,00%	56.316,00 €
53800200 Afa Umlage AZV	0 €	61.000 €	5,00%	3.050,00 €	57.950,00 €	investiv behandeln, mit 5%	90,00%	52.155,00 €	10,00%	5.795,00 €
53800200 Zinsumlage AZV	0 €	17.000 €	5,00%	850,00 €	16.150,00 €	GPA-Hinweis 27.11.2023	90,00%	14.535,00 €	10,00%	1.615,00 €
RÜBs										
53800102 Unterhaltung	34.000 €	40.000 €	13,50%	5.400,00 €	34.600,00 €		50,00%	17.300,00 €	50,00%	17.300,00 €
53800102 Bewirtschaftung	30.000 €	33.000 €	13,50%	4.455,00 €	28.545,00 €		50,00%	14.272,50 €	50,00%	14.272,50 €
53800102 Geschäftsaufwendungen, Steuern	2.500 €	6.500 €	13,50%	877,50 €	5.622,50 €		50,00%	2.811,25 €	50,00%	2.811,25 €
53800102 Bauhof/ Steuerungsumlage	24.260 €	1.000 €	13,50%	135,00 €	865,00 €		50,00%	432,50 €	50,00%	432,50 €
Kalkulatorische Kosten (Anschaffungs-/Herstellungskosten)			5,00%	Kläranlage		Rest mit Quote 90/10 ergibt	85,50%		9,50%	
			25,00%	RÜB, Hauptsammler		Rest mit Quote 60/40 ergibt	45,00%		30,00%	
53800200 Afa	86.494 €	105.975 €	5,00%	5.298,74 €	100.676,01 €		90,00%	90.608,41 €	10,00%	10.067,60 €
53800200 Kalk. Zins Ausgaben	29.926 €	32.665 €	5,00%	1.633,25 €	31.031,76 €		90,00%	27.928,58 €	10,00%	3.103,18 €
53800200 Afa Hauptsammler	19.480 €	0 €	25,00%		- €		60,00%		40,00%	
53800200 Kalk. Zins Hauptsam.	7.364 €	0 €	25,00%		- €		60,00%		40,00%	
53800102 Afa RÜB	88.997 €	90.007 €	25,00%	22.501,69 €	67.505,07 €		60,00%	40.503,04 €	40,00%	27.002,03 €
53800102 Zins RÜB Ausgaben	80.793 €	70.111 €	25,00%	17.527,82 €	52.583,45 €		60,00%	31.550,07 €	40,00%	21.033,38 €
Kanalisation										
Laufende Betriebskosten			13,50%			Rest mit Quote 50/50 ergibt	43,25%		43,25%	
53800101 Personalkosten	23.228 €	36.768 €	13,50%	4.963,72 €	31.804,58 €		50,00%	15.902,29 €	50,00%	15.902,29 €
53800101 Unterhaltung	155.000 €	320.000 €	13,50%	43.200,00 €	276.800,00 €		50,00%	138.400,00 €	50,00%	138.400,00 €
53800101 Bewirtschaftung	16.800 €	16.800 €	13,50%	2.268,00 €	14.532,00 €		50,00%	7.266,00 €	50,00%	7.266,00 €
53800101 Geschäftsaufwendungen	- €	- €	13,50%		- €		50,00%		50,00%	
53800101 GAG/ Kanakataster digital (GIS)	15.000 €	12.500 €	0,00%	- €	12.500,00 €		50,00%	6.250,00 €	50,00%	6.250,00 €
53800101 Bauhof ILV/ Steuerungsumlage	43.239 €	10.000 €	13,50%	1.350,00 €	8.650,00 €		50,00%	4.325,00 €	50,00%	4.325,00 €

Heubach Kalkulation 2025

Gesplittete Abwassergebühr

Urteil VGH BW 2010 vom 20.09.2010 2 S 136/10

kalk. Zinssatz mit 2,80 % gerechnet
(neu seit 01.01.2024)

Kalkulation 2025

Abkürzungen: Mischwasser (MW), Schmutzwasser (SW), Niederschlagswasser (NW), Straßenentwässerungsanteil (STEA)

Kostenstellen (1.7010 Klärwerk; 1.7040 RÜB; 1.7050 Kanal)

Kalkulation und HHPL nicht zeitgleich

Anlage	GR 05.12.2023 HHPL 2024 Kalk. 2024	GR 03.12.2024 HHPL 2025 Kalk. 2025	verteilt auf Str.entwä. (STEA)	ergibt	Kosten		Schmutz- wasser (SW)	Kosten 2025 SW		Kosten 2025 NW	
					Abwasser	restliche Anteil verteilt auf		Niedersch. (NW)			
Kalkulatorische Kosten (Anschaffungs-/Herstellungskosten)					25,00%	FALSCH		Rest mit Quote 60/40 ergibt	45,00%		30,00%
MW 53800101 Afa	254.829 €	248.486 €	25,00%	62.121,43 €	186.364,30 €		60,00%	111.818,58 €	40,00%	74.545,72 €	
MW 53800101 Afa HA	12.878 €	12.740 €	0,00%	- €	12.740,42 €		60,00%	7.644,25 €	40,00%	5.096,17 €	
MW 53800101 Kalk. Zins Ausg.	154.006 €	138.927 €	25,00%	34.731,72 €	104.195,17 €		60,00%	62.517,10 €	40,00%	41.678,07 €	
MW 53800101 Kalk. Zins HA	10.374 €	9.843 €	0,00%	- €	9.843,49 €		60,00%	5.906,09 €	40,00%	3.937,40 €	
NW 53800101 Afa NW	28.506 €	25.006 €	50,00%	12.502,96 €	12.502,96 €		0,00%	- €	100,00%	12.502,96 €	
NW 53800101 Afa HA NW	2.020 €	1.980 €	0,00%	- €	1.979,88 €		0,00%	- €	100,00%	1.979,88 €	
NW 53800101 Afa Frischw.abtr.	0 €	0 €	0,00%	- €	- €		0,00%	- €	100,00%	- €	
NW 53800101 Kalk. Zins Ausg. NW	31.511 €	18.231 €	50,00%	9.115,64 €	9.115,64 €		0,00%	- €	100,00%	9.115,64 €	
NW 53800101 Kalk. Zins Frischw.abtr.	0 €	0 €	0,00%	- €	- €		0,00%	- €	100,00%	- €	
NW 53800101 Kalk. Zins Ausg. NW HA	1.340 €	1.329 €	0,00%	- €	1.329,03 €		0,00%	- €	100,00%	1.329,03 €	
SW 53800101 Afa Schmutzw.	2.981 €	13.265 €	0,00%	- €	13.265,25 €		100,00%	13.265,25 €	0,00%	- €	
SW 53800101 Kalk. Zins Ausg. SW	2.529 €	7.883 €	0,00%	- €	7.883,26 €		100,00%	7.883,26 €	0,00%	- €	
SW 53800101 Afa HA	2.436 €	2.436 €	0,00%	- €	2.436,29 €		100,00%	2.436,29 €	0,00%	- €	
SW 53800101 Zins HA	1.727 €	1.658 €	0,00%	- €	1.658,41 €		100,00%	1.658,41 €	0,00%	- €	
Gesamtausgaben	1.666.349 €	1.905.112 €		238.822 €	1.666.289 €	→ Kostenanteil Abwasser		1.184.213 €		482.077 €	
				Kosten STEA				Kosten SM		Kosten NW	
Einnahmen											
Sonstige Einnahmen	- €	0 €	1,20%		- €		90,00%		10,00%		
Kalkulatorische Kosten (Anschaffungs-/Herstellungskosten)											
			5,00%	Kläranlage							
			25,00%	RÜB, Hauptsammler, Kanäle							
MW 53800200 Auflösungen Klärbeiträge	100%	57.416,00 €	43.038,86 €	0,00%	- €	43.038,86 €	90,00%	38.734,97 €	10,00%	4.303,89 €	
MW abzüglich Anteil Beiträge für RÜB	-51%	-29.282 €	-21.950 €	0,00%	- €	- 21.949,82 €	90,00%	- 19.754,84 €	10,00%	- 2.194,98 €	
MW abzüglich Anteil Beiträge für HS	-19%	-10.909 €	-8.177 €	0,00%	- €	- 8.177,38 €	90,00%	- 7.359,65 €	10,00%	- 817,74 €	
MW 53800200Auflösungen Zuweisungen		20.297,00 €	20.298,03 €	5,00%	1.014,90 €	19.283,13 €	90,00%	17.354,82 €	10,00%	1.928,31 €	
MW 53800200 Verzinsung Beiträge	100%	22.001,00 €	21.867,33 €	0,00%	- €	21.867,33 €	90,00%	19.680,60 €	10,00%	2.186,73 €	
MW abzüglich Anteil Beiträge für RÜB	-51%	-11.221 €	-11.152 €	0,00%	- €	- 11.152,34 €	90,00%	- 10.037,10 €	10,00%	- 1.115,23 €	
MW abzüglich Anteil Beiträge für HS	-19%	-4.180 €	-4.155 €	0,00%	- €	- 4.154,79 €	90,00%	- 3.739,31 €	10,00%	- 415,48 €	
MW 53800200Verzinsung Zuweisungen		7.933,00 €	7.365,99 €	5,00%	368,30 €	6.997,69 €	90,00%	6.297,92 €	10,00%	699,77 €	
MW 53800200 Auflösungen HS Beiträge	19%	10.909 €	0 €	0,00%		- €	60,00%		40,00%		
MW 53800200 Verzinsung HS Beiträge	19%	4.180 €	0 €	0,00%		- €	60,00%		40,00%		
MW 53800102 Auflösungen Beiträge RÜB	51%	29.282 €	21.950 €	0,00%	- €	21.949,82 €	60,00%	13.169,89 €	40,00%	8.779,93 €	
MW 53800102 Auflösungen Zuweisungen RÜB		13.952 €	13.340 €	25,00%	3.334,99 €	10.004,98 €	60,00%	6.002,99 €	40,00%	4.001,99 €	
MW 53800102 Verzinsung Beiträge RÜB	51%	11.221 €	11.152 €	0,00%	- €	11.152,34 €	60,00%	6.691,40 €	40,00%	4.460,94 €	
MW 53800102 Verzinsung Zuweisungen RÜB		3.128 €	2.746 €	25,00%	686,57 €	2.059,70 €	60,00%	1.235,82 €	40,00%	823,88 €	

Heubach Kalkulation 2025

Gesplittete Abwassergebühr

Urteil VGH BW 2010 vom 20.09.2010 2 S 136/10

kalk. Zinssatz mit 2,80 % gerechnet
(neu seit 01.01.2024)

Kalkulation 2025

Abkürzungen: Mischwasser (MW), Schmutzwasser (SW), Niederschlagswasser (NW), Straßenentwässerungsanteil (STEA)

Kostenstellen (1.7010 Klärwerk; 1.7040 RÜB; 1.7050 Kanal)

Kalkulation und HHPL nicht zeitgleich

Anlage	GR 05.12.2023 HHPL 2024 Kalk. 2024	GR 03.12.2024 HHPL 2025 Kalk. 2025	verteilt auf Str.entwä. (STEA)	ergibt	Kosten		restliche Anteil verteilt auf	Kosten 2025 SW		Kosten 2025 NW	
					Abwasser			Schmutz- wasser (SW)	Niedersch. (NW)		
MW 53800101 Auflösungen Beiträge Kanal	118.075,00 €	98.980,16 €	0,00%	- €	98.980,16 €		60,00%	59.388,10 €	40,00%	39.592,06 €	
MW 53800101 Auflösungen Zuweisungen Kanal	7.659,00 €	7.659,17 €	25,00%	1.914,79 €	5.744,38 €		60,00%	3.446,63 €	40,00%	2.297,75 €	
NW 53800101 Auflösungen Zuw. Frischw. Kanal	0 €	0 €	0,00%		- €		0,00%		100,00%		
MW 53800101 Verzinsung Beiträge Kanal	65.524,00 €	66.422,15 €	0,00%	- €	66.422,15 €		60,00%	39.853,29 €	40,00%	26.568,86 €	
MW 53800101 Verzinsung Zuweisungen Kanal	2.654,00 €	2.439,99 €	25,00%	610,00 €	1.829,99 €		60,00%	1.098,00 €	40,00%	732,00 €	
NW 53800101 Verzinsung Zuw. Frischw. Kanal	0 €	0 €	0,00%		- €		0,00%		100,00%		
NW 53800101 Auflösungen Zuweisungen Kanal	3 €	0 €	50,00%		- €		60,00%		40,00%		
SW 53800101 Verzinsung HA Kanal	15.321 €	15.235 €	0,00%	- €	15.234,83 €		60,00%	9.140,90 €	40,00%	6.093,93 €	
53800101 Auflösungen HA Kanal	19.754 €	20.157 €	0,00%	- €	20.156,62 €		60,00%	12.093,97 €	40,00%	8.062,65 €	
Gesamteinnahmen	353.717 €	307.217 €		7.930 €	299.288 €			193.298 €		105.989 €	
				Einn. Str.entw.				Einn. SW		Einn. NW	

zu verteilende Kosten 1.312.632 € 1.597.895 € 230.893 € 1.367.002 € 990.914,49 € 376.087,32 €
(Ausgaben minus Einnahmen)

dividiert durch Versiegelungsfläche
dividiert durch Abwassermenge

Abrechnung 2024

458.122 cbm

692.936 qm

Gebühreobergrenze ohne Korrekturen aus Vorjahren

2,16 € 0,54 €

Gebühreobergrenze 2024

1,51 € 0,50 €

Gebühreobergrenze 2023

1,67 € 0,47 €

Anrechnung Überschuss/Verluste aus Vorjahren

umgerechnet nach Kostenverteilung

Berücksichtigung der Vorjahresbeschlüsse

bis 2019 sind alle Über- und Unterdeckungen verrechnet.

Ergebnis 2021 nicht bekannt, noch kein Rechnungsabschluss

Ergebnis 2022 nicht bekannt, noch kein Rechnungsabschluss

Ergebnis 2023 nicht bekannt, noch kein Rechnungsabschluss

Anteil SW Anteil NW

70.606 € 32.517 €

212.918,99 € 69386,12

0,00 € 0,00 €

Gebührensatz Schmutzwasser (SW) Versiegelungsfläche (NW)

auszugleichen bis 2025 - € - €

auszugleichen bis 2026 - 0,15 € - 0,05 €

auszugleichen bis 2027 - 0,46 € - 0,10 €

- € - €

Gebühreobergrenze 1,55 € 0,39 €

Gebührensatz Schmutzwasser (SW) Niederschlagswasser

Kostendeckender Gebührensatz
mit Ausgleich

Vorgeschlagene Gebühr 2024 1,55 € 0,39 €

Schmutzwassergebühr

Niederschlaggebühr

gebührefähige Gesamtkosten 990.914,49 € 376.087,32 €

Gebühreinnahmen neuer Satz 710.089,10 € 270.245,04 €

Heubach Kalkulation 2026

Gesplittete Abwassergebühr

Urteil VGH BW 2010 vom 20.09.2010 2 S 136/10

kalk. Zinssatz mit 2,80 % gerechnet
(neu seit 01.01.2024)

Kalkulation 2026

Abkürzungen: Mischwasser (MW), Schmutzwasser (SW), Niederschlagswasser (NW), Straßenentwässerungsanteil (STEA)

Kostenstellen (1.7010 Klärwerk; 1.7040 RÜB; 1.7050 Kanal)

Kalkulation und HHPL nicht zeitgleich

Anlage	GR 05.12.2023	GR 03.12.2024	verteilt auf	ergibt	Kosten		Schmutz- wasser (SW)	Kosten 2025 SW		Kosten 2025 NW
	HHPL 2025 Kalk. 2025	HHPL 2026 Kalk. 2026	Str.entwä. (STEA)		Abwasser	restliche Anteil verteilt auf		Niedersch. (NW)		
Kläranlage										
Laufende Betriebskosten			1,20%			Rest mit Quote 90/10 ergibt	88,92%		9,88%	
53800200 / 4221* 4222* Unterhaltung	0 €	0 €	1,20%		- €		90,00%		10,00%	
53800200 Bewirtschaftung	0 €	0 €	1,20%		- €		90,00%		10,00%	
53800200 Bauhof/ Steuerungsumlage	0 €	0 €	1,20%		- €		90,00%		10,00%	
53800200 Betriebskostenumlage AZV	570.000 €	430.000 €	1,20%	5.160,00 €	424.840,00 €		90,00%	382.356,00 €	10,00%	42.484,00 €
53800200 Afa Umlage AZV	61.000 €	61.000 €	5,00%	3.050,00 €	57.950,00 €	investiv behandeln, mit 5%	90,00%	52.155,00 €	10,00%	5.795,00 €
53800200 Zinsumlage AZV	17.000 €	17.000 €	5,00%	850,00 €	16.150,00 €	GPA-Hinweis 27.11.2023	90,00%	14.535,00 €	10,00%	1.615,00 €
RÜBs										
53800102 Unterhaltung	40.000 €	40.000 €	13,50%	5.400,00 €	34.600,00 €		50,00%	17.300,00 €	50,00%	17.300,00 €
53800102 Bewirtschaftung	33.000 €	33.000 €	13,50%	4.455,00 €	28.545,00 €		50,00%	14.272,50 €	50,00%	14.272,50 €
53800102 Geschäftsaufwendungen, Steuern	6.500 €	6.500 €	13,50%	877,50 €	5.622,50 €		50,00%	2.811,25 €	50,00%	2.811,25 €
53800102 Bauhof/ Steuerungsumlage	1.000 €	1.000 €	13,50%	135,00 €	865,00 €		50,00%	432,50 €	50,00%	432,50 €
Kalkulatorische Kosten (Anschaffungs-/Herstellungskosten)			5,00%	Kläranlage		Rest mit Quote 90/10 ergibt	85,50%		9,50%	
			25,00%	RÜB, Hauptsammler		Rest mit Quote 60/40 ergibt	45,00%		30,00%	
53800200 Afa	105.975 €	102.768 €	5,00%	5.138,39 €	97.629,45 €		90,00%	87.866,50 €	10,00%	9.762,94 €
53800200 Kalk. Zins Ausgaben	32.665 €	29.780 €	5,00%	1.489,00 €	28.291,04 €		90,00%	25.461,93 €	10,00%	2.829,10 €
53800200 Afa Hauptsammler	0 €	0 €	25,00%		- €		60,00%		40,00%	
53800200 Kalk. Zins Hauptsam.	0 €	0 €	25,00%		- €		60,00%		40,00%	
53800102 Afa RÜB	90.007 €	88.206 €	25,00%	22.051,42 €	66.154,25 €		60,00%	39.692,55 €	40,00%	26.461,70 €
53800102 Zins RÜB Ausgaben	70.111 €	71.771 €	25,00%	17.942,70 €	53.828,09 €		60,00%	32.296,85 €	40,00%	21.531,23 €
Kanalisation										
Laufende Betriebskosten			13,50%			Rest mit Quote 50/50 ergibt	43,25%		43,25%	
53800101 Personalkosten	36.768 €	40.000 €	13,50%	5.400,00 €	34.600,00 €		50,00%	17.300,00 €	50,00%	17.300,00 €
53800101 Unterhaltung	320.000 €	200.000 €	13,50%	27.000,00 €	173.000,00 €		50,00%	86.500,00 €	50,00%	86.500,00 €
53800101 Bewirtschaftung	16.800 €	16.800 €	13,50%	2.268,00 €	14.532,00 €		50,00%	7.266,00 €	50,00%	7.266,00 €
53800101 Geschäftsaufwendungen	- €	- €	13,50%		- €		50,00%		50,00%	
53800101 GAG/ Kanakataster digital (GIS)	12.500 €	12.500 €	0,00%	- €	12.500,00 €		50,00%	6.250,00 €	50,00%	6.250,00 €
53800101 Bauhof ILV/ Steuerungsumlage	10.000 €	10.000 €	13,50%	1.350,00 €	8.650,00 €		50,00%	4.325,00 €	50,00%	4.325,00 €

Heubach Kalkulation 2026

Gesplittete Abwassergebühr

Urteil VGH BW 2010 vom 20.09.2010 2 S 136/10

kalk. Zinssatz mit 2,80 % gerechnet
(neu seit 01.01.2024)

Kalkulation 2026

Abkürzungen: Mischwasser (MW), Schmutzwasser (SW), Niederschlagswasser (NW), Straßenentwässerungsanteil (STEA)

Kostenstellen (1.7010 Klärwerk; 1.7040 RÜB; 1.7050 Kanal)

Kalkulation und HHPL nicht zeitgleich

Anlage	GR 05.12.2023 HHPL 2025 Kalk. 2025	GR 03.12.2024 HHPL 2026 Kalk. 2026	verteilt auf Str.entwä. (STEA)	ergibt	Kosten		Schmutz- wasser (SW)	Kosten 2025 SW	Niedersch. (NW)	Kosten 2025 NW
					Abwasser	restliche Anteil verteilt auf				
Kalkulatorische Kosten (Anschaffungs-/Herstellungskosten)			25,00%	FALSCH	Rest mit Quote 60/40 ergibt		45,00%		30,00%	
MW 53800101 Afa	248.486 €	247.903 €	25,00%	61.975,74 €	185.927,21 €		60,00%	111.556,32 €	40,00%	74.370,88 €
MW 53800101 Afa HA	12.740 €	12.740 €	0,00%	- €	12.740,42 €		60,00%	7.644,25 €	40,00%	5.096,17 €
MW 53800101 Kalk. Zins Ausg.	138.927 €	131.977 €	25,00%	32.994,35 €	98.983,05 €		60,00%	59.389,83 €	40,00%	39.593,22 €
MW 53800101 Kalk. Zins HA	9.843 €	9.487 €	0,00%	- €	9.486,77 €		60,00%	5.692,06 €	40,00%	3.794,71 €
NW 53800101 Afa NW	25.006 €	10.006 €	50,00%	5.002,96 €	5.002,96 €		0,00%	- €	100,00%	5.002,96 €
NW 53800101 Afa HA NW	1.980 €	1.480 €	0,00%	- €	1.479,89 €		0,00%	- €	100,00%	1.479,89 €
NW 53800101 Afa Frischw.abtr.	0 €	0 €	0,00%	- €	- €		0,00%	- €	100,00%	- €
NW 53800101 Kalk. Zins Ausg. NW	18.231 €	7.951 €	50,00%	3.975,55 €	3.975,55 €		0,00%	- €	100,00%	3.975,55 €
NW 53800101 Kalk. Zins Frischw.abtr.	0 €	0 €	0,00%	- €	- €		0,00%	- €	100,00%	- €
NW 53800101 Kalk. Zins Ausg. NW HA	1.329 €	588 €	0,00%	- €	587,60 €		0,00%	- €	100,00%	587,60 €
SW 53800101 Afa Schmutzw.	13.265 €	9.702 €	0,00%	- €	9.701,54 €		100,00%	9.701,54 €	0,00%	- €
SW 53800101 Kalk. Zins Ausg. SW	7.883 €	8.770 €	0,00%	- €	8.770,03 €		100,00%	8.770,03 €	0,00%	- €
SW 53800101 Afa HA	2.436 €	2.436 €	0,00%	- €	2.436,29 €		100,00%	2.436,29 €	0,00%	- €
SW 53800101 Zins HA	1.658 €	1.658 €	0,00%	- €	1.658,41 €		100,00%	1.658,41 €	0,00%	- €
Gesamtausgaben	1.905.112 €	1.605.023 €		206.516 €	1.398.507 €	→ Kostenanteil Abwasser		997.670 €		400.837 €
				Kosten STEA				Kosten SM		Kosten NW
Einnahmen										
Sonstige Einnahmen	- €	0 €	1,20%		- €		90,00%		10,00%	
Kalkulatorische Kosten (Anschaffungs-/Herstellungskosten)			5,00%	Kläranlage						
			25,00%	RÜB, Hauptsammler, Kanäle						
MW 53800200 Auflösungen Klärbeiträge	100%	43.038,86 €	44.402,60 €	0,00%	- €	44.402,60 €	90,00%	39.962,34 €	10,00%	4.440,26 €
MW abzüglich Anteil Beiträge für RÜB	-51%	-21.950 €	-22.645 €	0,00%	- €	- 22.645,33 €	90,00%	- 20.380,79 €	10,00%	- 2.264,53 €
MW abzüglich Anteil Beiträge für HS	-19%	-8.177 €	-8.436 €	0,00%	- €	- 8.436,49 €	90,00%	- 7.592,84 €	10,00%	- 843,65 €
MW 53800200Auflösungen Zuweisungen		20.298,03 €	15.274,80 €	5,00%	763,74 €	14.511,06 €	90,00%	13.059,95 €	10,00%	1.451,11 €
MW 53800200 Verzinsung Beiträge	100%	21.867,33 €	21.768,08 €	0,00%	- €	21.768,08 €	90,00%	19.591,27 €	10,00%	2.176,81 €
MW abzüglich Anteil Beiträge für RÜB	-51%	-11.152 €	-11.102 €	0,00%	- €	- 11.101,72 €	90,00%	- 9.991,55 €	10,00%	- 1.110,17 €
MW abzüglich Anteil Beiträge für HS	-19%	-4.155 €	-4.136 €	0,00%	- €	- 4.135,94 €	90,00%	- 3.722,34 €	10,00%	- 413,59 €
MW 53800200Verzinsung Zuweisungen		7.365,99 €	7.502,57 €	5,00%	375,13 €	7.127,44 €	90,00%	6.414,70 €	10,00%	712,74 €
MW 53800200 Auflösungen HS Beiträge	19%	0 €	0 €	0,00%		- €	60,00%		40,00%	
MW 53800200 Verzinsung HS Beiträge	19%	0 €	0 €	0,00%		- €	60,00%		40,00%	
MW 53800102 Auflösungen Beiträge RÜB	51%	21.950 €	22.645 €	0,00%	- €	22.645,33 €	60,00%	13.587,20 €	40,00%	9.058,13 €
MW 53800102 Auflösungen Zuweisungen RÜB		13.340 €	13.144 €	25,00%	3.286,03 €	9.858,10 €	60,00%	5.914,86 €	40,00%	3.943,24 €
MW 53800102 Verzinsung Beiträge RÜB	51%	11.152 €	11.102 €	0,00%	- €	11.101,72 €	60,00%	6.661,03 €	40,00%	4.440,69 €
MW 53800102 Verzinsung Zuweisungen RÜB		2.746 €	2.376 €	25,00%	593,88 €	1.781,63 €	60,00%	1.068,98 €	40,00%	712,65 €

Heubach Kalkulation 2026

Gesplittete Abwassergebühr

Urteil VGH BW 2010 vom 20.09.2010 2 S 136/10

kalk. Zinssatz mit 2,80 % gerechnet
(neu seit 01.01.2024)

Kalkulation 2026

Abkürzungen: Mischwasser (MW), Schmutzwasser (SW), Niederschlagswasser (NW), Straßentwässerungsanteil (STEA)

Kostenstellen (1.7010 Klärwerk; 1.7040 RÜB; 1.7050 Kanal)

Kalkulation und HHPL nicht zeitgleich

Anlage	GR 05.12.2023 HHPL 2025 Kalk. 2025	GR 03.12.2024 HHPL 2026 Kalk. 2026	verteilt auf Str.entwä. (STEA)	ergibt	Kosten		restliche Anteil verteilt auf	Kosten 2025 SW		Kosten 2025 NW	
					Abwasser			Schmutzwasser (SW)	Niedersch. (NW)		
MW 53800101 Auflösungen Beiträge Kanal	98.980,16 €	96.241,84 €	0,00%	- €	96.241,84 €		60,00%	57.745,10 €	40,00%	38.496,74 €	
MW 53800101 Auflösungen Zuweisungen Kanal	7.659,17 €	7.659,17 €	25,00%	1.914,79 €	5.744,38 €		60,00%	3.446,63 €	40,00%	2.297,75 €	
NW 53800101 Auflösungen Zuw. Frischw. Kanal	0 €	0 €	0,00%		- €		0,00%		100,00%		
MW 53800101 Verzinsung Beiträge Kanal	66.422,15 €	63.829,11 €	0,00%	- €	63.829,11 €		60,00%	38.297,47 €	40,00%	25.531,64 €	
MW 53800101 Verzinsung Zuweisungen Kanal	2.439,99 €	2.225,52 €	25,00%	556,38 €	1.669,14 €		60,00%	1.001,48 €	40,00%	667,66 €	
NW 53800101 Verzinsung Zuw. Frischw. Kanal	0 €	0 €	0,00%		- €		0,00%		100,00%		
NW 53800101 Auflösungen Zuweisungen Kanal	0 €	0 €	50,00%		- €		60,00%		40,00%		
SW 53800101 Verzinsung HA Kanal	15.235 €	14.670 €	0,00%	- €	14.670,45 €		60,00%	8.802,27 €	40,00%	5.868,18 €	
53800101 Auflösungen HA Kanal	20.157 €	20.157 €	0,00%	- €	20.156,61 €		60,00%	12.093,97 €	40,00%	8.062,64 €	
Gesamteinnahmen	307.218 €	296.678 €		7.490 €	289.188 €			185.960 €		103.228 €	
				Einn. Str.entw.				Einn. SW		Einn. NW	

zu verteilende Kosten (Ausgaben minus Einnahmen)	1.597.895 €	1.308.345 €	199.026 €	1.109.319 €	811.710,11 €	297.608,91 €
--	--------------------	--------------------	------------------	--------------------	---------------------	---------------------

dividiert durch Versiegelungsfläche
dividiert durch Abwassermenge

Abrechnung 2024
458.122 cbm
692.936 qm

Gebühreobergrenze ohne Korrekturen aus Vorjahren	1,77 €	0,43 €
Gebühreobergrenze 2024	1,51 €	0,50 €
Gebühreobergrenze 2023	1,67 €	0,47 €

Anrechnung Überschuss/Verluste aus Vorjahren
bis 2021 sind alle Über- und Unterdeckungen verrechnet.

umgerechnet nach Kostenverteilung
Anteil SW Anteil NW
0,00 € 0,00 €
0 € 0 €

Ergebnis 2022 nicht bekannt, noch kein Rechnungsabschluss
Ergebnis 2023 nicht bekannt, noch kein Rechnungsabschluss

Berücksichtigung der Vorjahresbeschlüsse
Gebührensatz Schmutzwasser (SW) **Versiegelungsfläche (NW)**
auszugleichen bis 2025 - € - €
auszugleichen bis 2026 - € - €
auszugleichen bis 2027 - € - €

Gebühreobergrenze	1,77 €	0,43 €
Gebührensatz Schmutzwasser (SW)		Niederschlagwasser
Vorgeschlagene Gebühr 2024	1,77 €	0,43 €
	Schmutzwassergebühr	Niederschlaggebühr

gebührenfähige Gesamtkosten 811.710,11 € 297.608,91 €

Gebühreneinnahmen neuer Satz 810.875,94 € 297.962,48 €

Heubach Kalkultion 2026

Gesplittete Abwassergebühr

Urteil VGH BW 2010 vom 20.09.2010 2 S 136/10

kalk. Zinssatz mit 2,80 % gerechnet
(neu seit 01.01.2024)

Kalkulation 2026

Abkürzungen: Mischwasser (MW), Schmutzwasser (SW), Niederschlagswasser (NW), Straßenentwässerungsanteil (STEA)
Kostenstellen (1.7010 Klärwerk; 1.7040 RÜB; 1.7050 Kanal)

Kalkulation und HHPL nicht zeitgleich

Anlage	GR 05.12.2023 HHPL 2025 Kalk. 2025	GR 03.12.2024 HHPL 2026 Kalk. 2026	verteilt auf Str.entwä. (STEA)	ergibt	Kosten	restliche Anteil verteilt auf	Schmutz- wasser (SW)	Kosten 2025 SW	Niederschl. (NW)	Kosten 2025 NW
					Abwasser					
					Gewinn / Verlust			-	834,17 €	353,57 €

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Heubach Ergebnis Abwassergebührenkalkulation 2020												
2	Gesplittete Abwassergebühr												
3	Urteil VGH BW 2010 vom 20.09.2010 2 S 136/10												
4	20.11.2024 Datenstand												
5													
6	Abkürzungen: Mischwasser (MW), Schmutzwasser (SW), Niederschlagswasser (NW), Straßenentwässerungsanteil (STEA)												
7	Kostenstellen (1.7010 Klärwerk; 1.7040 RÜB; 1.7050 Kanal)												
8													
9						verteilt auf	ergibt	Kosten			Kosten SW		Kosten NW
10	Anlage	HHPL 2020	Ergebnis 2020		Str.entwä.			Abwasser	restliche Anteil verteilt auf	Schmutz-		Niederschl.	
11					(STEA)					wasser		(NW)	
12	Kläranlage, AZV 53800200												
13	Laufende Betriebskosten												
14					1,20%				Rest mit Quote 90/10 ergibt	88,92%		9,88%	
15	4221, 42220000	Unterhaltung	- €	- €	1,20%		- €		90,00%		10,00%		
16	4241*	Bewirtschaftung	- €	- €	1,20%		- €		90,00%		10,00%		
17	4271*	Betriebsstrom, Geschäftsausg.	- €	- €	1,20%		- €		90,00%		10,00%		
18	48110000	ILV Bauhof	- €	- €	1,20%		- €		90,00%		10,00%		
19	48110300	ILV Gebäude	- €	- €	1,20%		- €		90,00%		10,00%		
20	48110400	ILV Steuerungsuml.	30.400 €	- €	1,20%		- €		90,00%		10,00%		
21													
22	43131	AZV Betriebskostenumlage	397.000 €	318.227 €	1,20%	3.818,72 €	314.408,06 €		90,00%	282.967,25 €	10,00%		31.440,81 €
23	43132	AZV Afa-Umlage	49.700 €	61.531 €	0,00%								
24	43133	AZV Zinsumlage	3.100 €	4 €	0,00%								
25	4313*	Umlage VG	- €	- €	0,00%		- €		90,00%		10,00%		
26													
27	RÜBs 53800102												
28	4212	Unterhaltung	20.000 €	6.068 €	13,50%	819,12 €	5.248,46 €		50,00%	2.624,23 €	50,00%		2.624,23 €
29	4241*	Bewirtschaftung	1.000 €	4.105 €	13,50%	554,13 €	3.550,51 €		50,00%	1.775,26 €	50,00%		1.775,26 €
30	4271*	Betriebsstrom, Geschäftsausg.	15.000 €	1.803 €	13,50%	243,46 €	1.559,95 €		50,00%	779,97 €	50,00%		779,97 €
31	48110000	ILV Bauhof	28.500 €	14.999 €	13,50%	2.024,87 €	12.974,14 €		50,00%	6.487,07 €	50,00%		6.487,07 €
32	48110400	ILV Steuerungsuml.	15.800 €	1.340 €	13,50%	180,90 €	1.159,10 €		50,00%	579,55 €	50,00%		579,55 €
33													
34	Kalkulatorische Kosten												
35	(Anschaffungs-/Herstellungskosten)												
36					5,00%	Kläranlage			Rest mit Quote 90/10 ergibt	85,50%		9,50%	
37					25,00%	RÜB, Hauptsammler			Rest mit Quote 60/40 ergibt	45,00%		30,00%	
38	47110000	Afa (AZV)	232.400 €	175.516 €	5,00%	8.775,80 €	166.740,22 €		90,00%	150.066,20 €	10,00%		16.674,02 €
39	98110000	Kalk. Zins Ausgaben	67.100 €	60.893 €	5,00%	3.044,65 €	57.848,44 €		90,00%	52.063,59 €	10,00%		5.784,84 €
40	47110000	Afa Hauptsammler	- €	12.667 €	25,00%	3.166,63 €	9.499,88 €		60,00%	5.699,93 €	40,00%		3.799,95 €
41	98110000	Kalk. Zins Hauptsam.	- €	665 €	25,00%	166,25 €	498,74 €		60,00%	299,25 €	40,00%		199,50 €
42	47110000	Afa RÜB	84.900 €	86.647 €	25,00%	21.661,75 €	64.985,25 €		60,00%	38.991,15 €	40,00%		25.994,10 €
43	98110000	Zins RÜB Ausgaben	93.500 €	101.957 €	25,00%	25.489,22 €	76.467,65 €		60,00%	45.880,59 €	40,00%		30.587,06 €
44													
45	Kanalisation 53800101												
46													
47	Laufende Betriebskosten												
48					13,50%				Rest mit Quote 50/50 ergibt	43,25%		43,25%	
49	40000000	Personalkosten	27.800 €	31.378 €	13,50%	4.236,08 €	27.142,30 €		50,00%	13.571,15 €	50,00%		13.571,15 €
50	421(2)00000	Unterhaltung	25.000 €	57.649 €	13,50%	7.782,62 €	49.866,44 €		50,00%	24.933,22 €	50,00%		24.933,22 €
51	424x, 4271*	4291* Bewirtschaftung, GIS Fo	34.800 €	6.394 €	13,50%	863,15 €	5.530,58 €		50,00%	2.765,29 €	50,00%		2.765,29 €
52	43110000	Umlage VG, Komm.One	- €	- €	13,50%		- €		50,00%		50,00%		
53	44310000	Geschäftsausgaben	- €	704 €	13,50%	95,10 €	609,38 €		50,00%	304,69 €	50,00%		304,69 €
54	48110000	ILV Bauhof	42.400 €	13.671 €	13,50%	1.845,59 €	11.825,42 €		50,00%	5.912,71 €	50,00%		5.912,71 €

Ergebnis 2020

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Heubach Ergebnis Abwassergebührenkalkulation 2020												
2	Gesplittete Abwassergebühr												
3	Urteil VGH BW 2010 vom 20.09.2010 2 S 136/10												
4	20.11.2024 Datenstand												
5													
6	Abkürzungen: Mischwasser (MW), Schmutzwasser (SW), Niederschlagswasser (NW), Straßenentwässerungsanteil (STEA)												
7	Kostenstellen (1.7010 Klärwerk; 1.7040 RÜB; 1.7050 Kanal)												
8													
9													
10	Anlage		HHPL 2020	Ergebnis 2020	verteilt auf	ergibt	Kosten			Schmutz-	Kosten SW	Niederschl.	Kosten NW
54		48110400 ILV Steuerungsumlage	56.100 €	15.206 €	13,50%	2.052,81 €	13.153,19 €	restliche Anteil verteilt auf		wasser (SW)		(NW)	
55													
56													
57													
58													
59													
60		Kalkulatorische Kosten			25,00%			Rest mit Quote 60/40 ergibt		45,00%		30,00%	
61		(Anschaffungs-/Herstellungskosten)											
62													
63	MW	47110000 Afa Mischkanal	295.300 €	276.099 €	25,00%	69.024,82 €	207.074,45 €			60,00%	124.244,67 €	40,00%	82.829,78 €
64	MW	47110000 Afa HA	- €	12.727 €	0,00%	- €	12.727,40 €			60,00%	7.636,44 €	40,00%	5.090,96 €
65	MW	98110000 Kalk. Zins Ausg.	126.300 €	198.672 €	25,00%	49.667,99 €	149.003,98 €			60,00%	89.402,39 €	40,00%	59.601,59 €
66	MW	98110000 Kalk. Zins HA	- €	14.513 €	0,00%	- €	14.513,38 €			60,00%	8.708,03 €	40,00%	5.805,35 €
67	NW	47110000 Afa NW-Kanal	- €	10.006 €	50,00%	5.002,96 €	5.002,96 €			0,00%	- €	100,00%	5.002,96 €
68	NW	47110000 Afa HA NW	- €	1.440 €	0,00%	- €	1.439,72 €			0,00%	- €	100,00%	1.439,72 €
69	NW	47110000 Afa Frischw.abtr.	- €	0 €	0,00%	- €	- €			0,00%	- €	100,00%	- €
70	NW	98110000 Kalk. Zins Ausg. NW	- €	12.040 €	50,00%	6.020,06 €	6.020,06 €			0,00%	- €	100,00%	6.020,06 €
71	NW	98110000 Kalk. Zins Ausg. HA NW	- €	980 €	0,00%	- €	980,00 €			0,00%	- €	100,00%	980,00 €
72	NW	98110000 Kalk. Zins Frischw.abtr.	- €	0 €	0,00%	- €	- €			0,00%	- €	100,00%	- €
73	SW	47110000 Afa Schmutzw.	- €	2.981 €	0,00%	- €	2.981,33 €			100,00%	2.981,33 €	0,00%	- €
74	SW	98110000 Kalk. Zins Ausg. SW	- €	3.578 €	0,00%	- €	3.578,42 €			100,00%	3.578,42 €	0,00%	- €
75	SW	47110000 Afa HA SW	- €	1.959 €	0,00%	- €	1.959,12 €			100,00%	1.959,12 €	0,00%	- €
76	SW	98110000 Kalk. Zins Ausg. HA SW	- €	1.724 €	0,00%	- €	1.724,14 €			100,00%	1.724,14 €	0,00%	- €
77													
78													
79													
80		Gesamtausgaben	1.646.100 €	1.508.145 €		216.537 €	1.230.073 €	→ Kostenanteil Abwasser			882.512 €		347.560 €
81						Kosten STEA					Kosten SM		Kosten NW
82													
83		Einnahmen											
84													
85		Sonstige Einnahmen (Grubenleerung)	- €	0 €	0,00%	- €	- €			50,00%	- €	50,00%	- €
86		AZV kamerale Erstattung (JR 2019)	- €	0 €	1,20%	- €	- €			50,00%	- €	50,00%	- €
87													
88		Kalkulatorische Kosten			5,00%	Kläranlage							
89		(Anschaffungs-/Herstellungskosten)			25,00%	RÜB, Hauptsammler, Kanäle							
90													
91	MW	Auflösungen 7010 Klärbeiträge	44.800 €	51.575 €	0,00%	- €	51.574,84 €			90,00%	46.417,36 €	10,00%	5.157,48 €
92	MW	abzüglich Anteil Beiträge für RÜB 28,5%	-1.702 €	-14.699 €	0,00%	- €	- 14.698,83 €			90,00%	- 13.228,95 €	10,00%	- 1.469,88 €
93	MW	Auflösungen 7010 Zuweisungen	20.000 €	20.298 €	5,00%	1.014,90 €	19.283,13 €			90,00%	17.354,82 €	10,00%	1.928,31 €
94	MW	Verzinsung 7010 Beiträge	- €	31.324 €	0,00%	- €	31.323,98 €			90,00%	28.191,58 €	10,00%	3.132,40 €
95	MW	abzüglich Anteil Beiträge für RÜB 28,5 %	-422 €	-8.927 €	0,00%	- €	- 8.927,33 €			90,00%	- 8.034,60 €	10,00%	- 892,73 €
96	MW	Verzinsung 7010 Zuweisungen	0 €	12.760 €	5,00%	637,98 €	12.121,65 €			90,00%	10.909,48 €	10,00%	1.212,16 €

Ergebnis 2020

Ergebnis 2020

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Heubach Ergebnis Abwassergebührekalkulation 2020												
2	Gesplittete Abwassergebühr												
3	Urteil VGH BW 2010 vom 20.09.2010 2 S 136/10												
4	20.11.2024 Datenstand												
5													
6	Abkürzungen: Mischwasser (MW), Schmutzwasser (SW), Niederschlagswasser (NW), Straßenentwässerungsanteil (STEA)												
7	Kostenstellen (1.7010 Klärwerk; 1.7040 RÜB; 1.7050 Kanal)												
8													
9													
10	Anlage	HHPL 2020	Ergebnis 2020	verteilt auf	ergibt	Kosten		Schmutz-	Kosten SW		Kosten NW		
97	Straßenentw. anteil Betriebskosten			Str.entwä.		Abwasser	restliche Anteil verteilt auf	wasser		Niederschl.			
98	Straßenentw. anteil Inv.kosten			(STEA)				(SW)		(NW)			
99													
100	MW	Auflösungen 7040 Beiträge 28,5%	1.702 €	14.699 €	0,00%	- €	14.698,83 €	60,00%	8.819,30 €	40,00%	5.879,53 €		
101	MW	Auflösungen 7040 Zuweisungen	13.800 €	13.953 €	25,00%	3.488,19 €	10.464,57 €	60,00%	6.278,74 €	40,00%	4.185,83 €		
102	MW	Verzinsung 7040 Beiträge 28,5 %	422 €	8.927 €	0,00%	- €	8.927,33 €	60,00%	5.356,40 €	40,00%	3.570,93 €		
103	MW	Verzinsung 7040 Zuweisungen	0€	5.864 €	25,00%	1.465,97 €	4.397,90 €	60,00%	2.638,74 €	40,00%	1.759,16 €		
104	Straßenentw. anteil Betriebskosten												
105	Straßenentw. anteil Inv.kosten												
106													
107	MW	Auflösungen 7050 Beiträge	100.800 €	117.916 €	0,00%	- €	117.915,50 €	60,00%	70.749,30 €	40,00%	47.166,20 €		
108	MW	Auflösungen 7050 Zuweisungen	8.700 €	4.248 €	25,00%	1.062,07 €	3.186,20 €	60,00%	1.911,72 €	40,00%	1.274,48 €		
109	NW	Auflösungen 7050 Zuweisungen	- €	0€	0,00%	- €	- €	0,00%		100,00%			
110	MW	Verzinsung 7050 Beiträge	126.300 €	88.922 €	0,00%	- €	88.922,23 €	60,00%	53.353,34 €	40,00%	35.568,89 €		
111	MW	Verzinsung 7050 Zuweisungen	0 €	2.284 €	25,00%	571,03 €	1.713,08 €	60,00%	1.027,85 €	40,00%	685,23 €		
112	NW	Verzinsung 7050 Zuweisungen	- €	0€	0,00%	- €	- €	0,00%		100,00%			
113													
114	Straßenentw. anteil Betriebskosten												
115	Straßenentw. anteil Inv.kosten												
116													
117	NW	Auflösungen 7050 Zuweisungen	- €	0 €	50,00%	- €	- €	60,00%		40,00%			
118	NW	Verzinsung 7050 HA	0 €	16.246 €	0,00%	- €	16.245,64 €	60,00%	9.747,38 €	40,00%	6.498,26 €		
119													
120													
121	Auflösungen 7050 HA / Ersätze		0€	15.653 €	0,00%	- €	15.653,31 €	60,00%	9.391,99 €	40,00%	6.261,32 €		
122													
123	Gesamteinnahmen		314.400 €	381.042 €		8.240 €	372.802 €		250.884 €		121.918 €		
124						Einn. Str.entw.			Einn. SM		Einn. NW		
125													
126	zu verteilende Kosten		1.331.700 €	1.127.103 €		208.297 €	857.271 €		631.628 €		225.643 €		
127													
128													
129	Anrechnung Überschuss/Verluste aus Vorjahren		umgerechnet nach Kostenverteilung										
130					Anteil SW	Anteil NW							
131	Ergebnisse bis 2019 sind bereits verrechnet:		- €	0 €	0 €	0 €		GR-Beschluss vom xx.xx.2019	0 €		0 €		
132				0 €	0 €	0 €		GR-Beschluss vom xx.xx.2021	0 €		0 €		
133				0 €	0 €	0 €			0 €		0 €		
134				0 €	0 €	0 €			0 €		0 €		
135													
136													
137								gebührenfähige Gesamtkosten	631.627,76 €		225.642,83 €		
138								tatsächliche Gebühreneinnahmen	724.491,22 €		220.503,10 €		
139													

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Heubach Ergebnis Abwassergebührenkalkulation 2020													
2	Gesplittete Abwassergebühr													
3	Urteil VGH BW 2010 vom 20.09.2010 2 S 136/10													
4	20.11.2024 Datenstand													
5														
6	Abkürzungen: Mischwasser (MW), Schmutzwasser (SW), Niederschlagswasser (NW), Straßenentwässerungsanteil (STEA)													
7	Kostenstellen (1.7010 Klärwerk; 1.7040 RÜB; 1.7050 Kanal)													
8														
9														
10	Anlage		HHPL 2020	Ergebnis 2020	verteilt auf	ergibt	Kosten				Schmutz-	Kosten SW		Kosten NW
140					Str.entwä.		Abwasser	restliche Anteil verteilt auf			wasser		Niederschl.	
141					(STEA)			Gebührensatz 2019 und 2020			(SW)		(NW)	
142												1,50 €		0,32 €
143								Gewinn +/- Verlust (-)				92.863,46 €	-	5.139,73 €
144														
145														
146								Abwassermenge tatsächlich				480.824 cbm		685.965 qm

Ergebnis 2020

Ergebnis 2021

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Heubach Ergebnis Abwassergebührenkalkulation 2021												
2	Gesplittete Abwassergebühr												
3	Urteil VGH BW 2010 vom 20.09.2010 2 S 136/10												
4	20.11.2024 Datenstand												
5													
6	Abkürzungen: Mischwasser (MW), Schmutzwasser (SW), Niederschlagswasser (NW), Straßenentwässerungsanteil (STEA)												
7	Kostenstellen (1.7010 Klärwerk; 1.7040 RÜB; 1.7050 Kanal)												
8													
9						verteilt auf	ergibt	Kosten			Kosten SW		Kosten NW
10	Anlage	HHPL 2021	Ergebnis 2021		Str.entwä. (STEA)			Abwasser	restliche Anteil verteilt auf	Schmutz- wasser (SW)		Niederschl. (NW)	
11													
12	Kläranlage, AZV 53800200												
13	Laufende Betriebskosten												
14					1,20%				Rest mit Quote 90/10 ergibt	88,92%		9,88%	
15	4221, 42220000	Unterhaltung	- €	- €	1,20%		- €			90,00%		10,00%	
16	4241*	Bewirtschaftung	- €	- €	1,20%		- €			90,00%		10,00%	
17	4271*	Betriebsstrom, Geschäftsausg.	- €	- €	1,20%		- €			90,00%		10,00%	
18	48110000	ILV Bauhof	- €	- €	1,20%		- €			90,00%		10,00%	
19	48110300	ILV Gebäude	- €	- €	1,20%		- €			90,00%		10,00%	
20	48110400	ILV Steuerungsuml.	20.900 €	- €	1,20%		- €			90,00%		10,00%	
21													
22	43131	AZV Betriebskostenumlage	437.000 €	398.314 €	1,20%	4.779,77 €	393.534,07 €			90,00%	354.180,67 €	10,00%	39.353,41 €
23	43132	AZV Afa-Umlage	59.000 €	61.531 €	0,00%								
24	43133	AZV Zinsumlage	2.400 €	2.353 €	0,00%								
25	4313*	Umlage VG	- €	- €	0,00%		- €			90,00%		10,00%	
26													
27	RÜBs 53800102												
28	4212	Unterhaltung	20.000 €	7.313 €	13,50%	987,21 €	6.325,46 €			50,00%	3.162,73 €	50,00%	3.162,73 €
29	4241*	Bewirtschaftung	1.000 €	1.819 €	13,50%	245,61 €	1.573,70 €			50,00%	786,85 €	50,00%	786,85 €
30	4271*	Betriebsstrom, Geschäftsausg.	15.000 €	5.976 €	13,50%	806,72 €	5.168,95 €			50,00%	2.584,48 €	50,00%	2.584,48 €
31	48110000	ILV Bauhof	15.624 €	21.056 €	13,50%	2.842,56 €	18.213,44 €			50,00%	9.106,72 €	50,00%	9.106,72 €
32	48110400	ILV Steuerungsuml.	12.900 €	149 €	13,50%	20,12 €	128,89 €			50,00%	64,44 €	50,00%	64,44 €
33													
34	Kalkulatorische Kosten												
35	(Anschaffungs-/Herstellungskosten)												
36					5,00%	Kläranlage			Rest mit Quote 90/10 ergibt	85,50%		9,50%	
37					25,00%	RÜB, Hauptsammler			Rest mit Quote 60/40 ergibt	45,00%		30,00%	
38	47110000	Afa (AZV)	205.965 €	139.963 €	5,00%	6.998,14 €	132.964,74 €			90,00%	119.668,26 €	10,00%	13.296,47 €
39	98110000	Kalk. Zins Ausgaben	67.100 €	57.012 €	5,00%	2.850,59 €	54.161,26 €			90,00%	48.745,13 €	10,00%	5.416,13 €
40	47110000	Afa Hauptsammler	- €	12.667 €	25,00%	3.166,63 €	9.499,88 €			60,00%	5.699,93 €	40,00%	3.799,95 €
41	98110000	Kalk. Zins Hauptsam.	- €	222 €	25,00%	55,42 €	166,25 €			60,00%	99,75 €	40,00%	66,50 €
42	47110000	Afa RÜB	90.559 €	86.647 €	25,00%	21.661,81 €	64.985,43 €			60,00%	38.991,26 €	40,00%	25.994,17 €
43	98110000	Zins RÜB Ausgaben	93.500 €	98.924 €	25,00%	24.731,06 €	74.193,17 €			60,00%	44.515,90 €	40,00%	29.677,27 €
44													
45	Kanalisation 53800101												
46													
47	Laufende Betriebskosten												
48					13,50%				Rest mit Quote 50/50 ergibt	43,25%		43,25%	
49	40000000	Personalkosten	30.640 €	29.087 €	13,50%	3.926,73 €	25.160,17 €			50,00%	12.580,08 €	50,00%	12.580,08 €
50	421(2)00000	Unterhaltung	25.000 €	33.024 €	13,50%	4.458,24 €	28.565,77 €			50,00%	14.282,88 €	50,00%	14.282,88 €
51	424x, 4271*4291*	Bewirtschaftung, GIS Fo	27.800 €	32.730 €	13,50%	4.418,53 €	28.311,35 €			50,00%	14.155,67 €	50,00%	14.155,67 €
52	43110000	Umlage VG, Komm.One	- €	- €	13,50%		- €			50,00%		50,00%	
53	44310000	Geschäftsausgaben	- €	29 €	13,50%	3,92 €	25,10 €			50,00%	12,55 €	50,00%	12,55 €
54	48110000	ILV Bauhof	14.241 €	7.221 €	13,50%	974,84 €	6.246,17 €			50,00%	3.123,08 €	50,00%	3.123,08 €

Ergebnis 2021

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Heubach Ergebnis Abwassergebührenkalkulation 2021													
2	Gesplittete Abwassergebühr													
3	Urteil VGH BW 2010 vom 20.09.2010 2 S 136/10													
4	20.11.2024 Datenstand													
5														
6	Abkürzungen: Mischwasser (MW), Schmutzwasser (SW), Niederschlagswasser (NW), Straßenentwässerungsanteil (STEA)													
7	Kostenstellen (1.7010 Klärwerk; 1.7040 RÜB; 1.7050 Kanal)													
8														
9								verteilt auf	ergibt	Kosten			Kosten SW	Kosten NW
10	Anlage		HHPL 2021	Ergebnis 2021		Str.entwä. (STEA)				restliche Anteil verteilt auf	Schmutz- wasser (SW)		Niederschl. (NW)	
54	48110400 ILV Steuerungsumlage	44.000 €	7.027 €	13,50%	948,65 €	6.078,36 €				50,00%	3.039,18 €	50,00%	3.039,18 €	
55														
56														
57														
58														
59														
60	Kalkulatorische Kosten			25,00%	Rest mit Quote 60/40 ergibt					45,00%	30,00%			
61	(Anschaffungs-/Herstellungskosten)													
62														
63	MW	47110000 Afa Mischkanal	299.226 €	276.454 €	25,00%	69.113,61 €	207.340,82 €			60,00%	124.404,49 €	40,00%	82.936,33 €	
64	MW	47110000 Afa HA	- €	12.740 €	0,00%	- €	12.740,41 €			60,00%	7.644,25 €	40,00%	5.096,16 €	
65	MW	98110000 Kalk. Zins Ausg.	126.300 €	189.559 €	25,00%	47.389,86 €	142.169,58 €			60,00%	85.301,75 €	40,00%	56.867,83 €	
66	MW	98110000 Kalk. Zins HA	- €	14.088 €	0,00%	- €	14.088,01 €			60,00%	8.452,81 €	40,00%	5.635,20 €	
67	NW	47110000 Afa NW-Kanal	- €	10.006 €	50,00%	5.002,95 €	5.002,95 €			0,00%	- €	100,00%	5.002,95 €	
68	NW	47110000 Afa HA NW	- €	1.443 €	0,00%	- €	1.443,07 €			0,00%	- €	100,00%	1.443,07 €	
69	NW	47110000 Afa Frischw.abtr.	- €	0 €	0,00%	- €	- €			0,00%	- €	100,00%	- €	
70	NW	98110000 Kalk. Zins Ausg. NW	- €	11.690 €	50,00%	5.844,95 €	5.844,95 €			0,00%	- €	100,00%	5.844,95 €	
71	NW	98110000 Kalk. Zins Ausg. HA NW	- €	935 €	0,00%	- €	934,88 €			0,00%	- €	100,00%	934,88 €	
72	NW	98110000 Kalk. Zins Frischw.abtr.	- €	0 €	0,00%	- €	- €			0,00%	- €	100,00%	- €	
73	SW	47110000 Afa Schmutzw.	- €	4.409 €	0,00%	- €	4.409,31 €			100,00%	4.409,31 €	0,00%	- €	
74	SW	98110000 Kalk. Zins Ausg. SW	- €	5.715 €	0,00%	- €	5.714,79 €			100,00%	5.714,79 €	0,00%	- €	
75	SW	47110000 Afa HA SW	- €	1.999 €	0,00%	- €	1.998,89 €			100,00%	1.998,89 €	0,00%	- €	
76	SW	98110000 Kalk. Zins Ausg. HA SW	- €	1.718 €	0,00%	- €	1.718,14 €			100,00%	1.718,14 €	0,00%	- €	
77														
78														
79														
80	Gesamtausgaben	1.608.155 €	1.533.820 €		211.228 €	1.258.708 €			→ Kostenanteil Abwasser		914.444 €		344.264 €	
81					Kosten STEA						Kosten SM		Kosten NW	
82														
83	Einnahmen													
84														
85		Sonstige Einnahmen (Grubenleerung)	- €	0 €	0,00%	- €	- €			50,00%	- €	50,00%	- €	
86		AZV kamerale Erstattung (JR 2019)	- €	0 €	1,20%	- €	- €			50,00%	- €	50,00%	- €	
87														
88	Kalkulatorische Kosten			5,00%	Kläranlage									
89	(Anschaffungs-/Herstellungskosten)			25,00%	RÜB, Hauptsammler, Kanäle									
90														
91	MW	Auflösungen 7010 Klärbeiträge	106.424 €	50.804 €	0,00%	- €	50.804,00 €			90,00%	45.723,60 €	10,00%	5.080,40 €	
92	MW	abzüglich Anteil Beiträge für RÜB 28,5%	-30.331 €	-14.479 €	0,00%	- €	-14.479,14 €			90,00%	-13.031,23 €	10,00%	-1.447,91 €	
93	MW	Auflösungen 7010 Zuweisungen	8.700 €	20.298 €	5,00%	1.014,90 €	19.283,13 €			90,00%	17.354,82 €	10,00%	1.928,31 €	
94	MW	Verzinsung 7010 Beiträge	- €	30.604 €	0,00%	- €	30.603,81 €			90,00%	27.543,43 €	10,00%	3.060,38 €	
95	MW	abzüglich Anteil Beiträge für RÜB 28,5 %	0 €	-8.722 €	0,00%	- €	-8.722,09 €			90,00%	-7.849,88 €	10,00%	-872,21 €	
96	MW	Verzinsung 7010 Zuweisungen	0 €	12.049 €	5,00%	602,46 €	11.446,74 €			90,00%	10.302,07 €	10,00%	1.144,67 €	

Ergebnis 2021

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Heubach Ergebnis Abwassergebührekalkulation 2021												
2	Gesplittete Abwassergebühr												
3	Urteil VGH BW 2010 vom 20.09.2010 2 S 136/10												
4	20.11.2024 Datenstand												
5													
6	Abkürzungen: Mischwasser (MW), Schmutzwasser (SW), Niederschlagswasser (NW), Straßenentwässerungsanteil (STEA)												
7	Kostenstellen (1.7010 Klärwerk; 1.7040 RÜB; 1.7050 Kanal)												
8													
9													
10	Anlage	HHPL 2021	Ergebnis 2021	verteilt auf	ergibt	Kosten		Schmutz-	Kosten SW		Kosten NW		
97	Straßenentw. anteil Betriebskosten			Str.entwä.		Abwasser	restliche Anteil verteilt auf	wasser		Niederschl.			
98	Straßenentw. anteil Inv.kosten			(STEA)				(SW)		(NW)			
99													
100	MW Auflösungen 7040 Beiträge 28,5%	30.331 €	14.479 €	0,00%	- €	14.479,14 €		60,00%	8.687,48 €	40,00%		5.791,66 €	
101	MW Auflösungen 7040 Zuweisungen	13.800 €	13.953 €	25,00%	3.488,19 €	10.464,57 €		60,00%	6.278,74 €	40,00%		4.185,83 €	
102	MW Verzinsung 7040 Beiträge 28,5 %	0 €	8.722 €	0,00%	- €	8.722,09 €		60,00%	5.233,25 €	40,00%		3.488,83 €	
103	MW Verzinsung 7040 Zuweisungen	0 €	5.376 €	25,00%	1.343,88 €	4.031,65 €		60,00%	2.418,99 €	40,00%		1.612,66 €	
104	Straßenentw. anteil Betriebskosten												
105	Straßenentw. anteil Inv.kosten												
106													
107	MW Auflösungen 7050 Beiträge	48.800 €	112.211 €	0,00%	- €	112.210,89 €		60,00%	67.326,53 €	40,00%		44.884,36 €	
108	MW Auflösungen 7050 Zuweisungen	15.060 €	9.372 €	25,00%	2.343,04 €	7.029,13 €		60,00%	4.217,48 €	40,00%		2.811,65 €	
109	NW Auflösungen 7050 Zuweisungen	- €	0 €	0,00%	- €	- €		0,00%		100,00%			
110	MW Verzinsung 7050 Beiträge	0 €	87.372 €	0,00%	- €	87.371,61 €		60,00%	52.422,97 €	40,00%		34.948,64 €	
111	MW Verzinsung 7050 Zuweisungen	0 €	4.180 €	25,00%	1.045,07 €	3.135,22 €		60,00%	1.881,13 €	40,00%		1.254,09 €	
112	NW Verzinsung 7050 Zuweisungen	- €	0 €	0,00%	- €	- €		0,00%		100,00%			
113													
114	Straßenentw. anteil Betriebskosten												
115	Straßenentw. anteil Inv.kosten												
116													
117	NW Auflösungen 7050 Zuweisungen	- €	0 €	50,00%	- €	- €		60,00%		40,00%			
118	NW Verzinsung 7050 HA	0 €	16.597 €	0,00%	- €	16.597,32 €		60,00%	9.958,39 €	40,00%		6.638,93 €	
119													
120													
121	Auflösungen 7050 HA / Ersätze	0 €	16.324 €	0,00%	- €	16.324,21 €		60,00%	9.794,53 €	40,00%		6.529,68 €	
122													
123	Gesamteinnahmen	192.784 €	379.140 €			9.838 €			248.262 €			121.040 €	
124						Einn. Str.entw.			Einn. SM			Einn. NW	
125													
126	zu verteilende Kosten	1.415.371 €	1.154.681 €			201.390 €			666.182 €			223.224 €	
127													
128													
129	Anrechnung Überschuss/Verluste aus Vorjahren			umgerechnet nach Kostenverteilung									
130				Anteil SW	Anteil NW								
131	Ergebnisse bis 2019 sind bereits verrechnet	- €	0 €	0 €	0 €				GR-Beschluss vom xx.xx.2019	0 €		0 €	
132			0 €	0 €	0 €				GR-Beschluss vom xx.xx.2021	0 €		0 €	
133			0 €	0 €	0 €					0 €		0 €	
134			0 €	0 €	0 €					0 €		0 €	
135													
136													
137									gebührenfähige Gesamtkosten	666.181,68 €		223.223,97 €	
138									tatsächliche Gebühreneinnahmen	879.100,67 €		292.610,09 €	
139													

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Heubach Ergebnis Abwassergebührenkalkulation 2021													
2	Gesplittete Abwassergebühr													
3	Urteil VGH BW 2010 vom 20.09.2010 2 S 136/10													
4	20.11.2024 Datenstand													
5														
6	Abkürzungen: Mischwasser (MW), Schmutzwasser (SW), Niederschlagswasser (NW), Straßenentwässerungsanteil (STEA)													
7	Kostenstellen (1.7010 Klärwerk; 1.7040 RÜB; 1.7050 Kanal)													
8														
9														
10	Anlage		HHPL 2021	Ergebnis 2021	verteilt auf		ergibt	Kosten			Schmutz-	Kosten SW		Kosten NW
140					Str.entwä.			Abwasser	restliche Anteil verteilt auf		wasser		Niederschl.	
141					(STEA)				Gebührensatz 2020		(SW)		(NW)	
142												150,00 €		0,32 €
143														
144												212.918,99 €		69.386,12 €
145														
									Abwassermenge tatsächlich			457.352 cbm		681.036 qm

Ergebnis 2021



Amt: Kämmerei

Verfasser: Monika Zettl

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
03.12.2024	Gemeinderat	öffentlich	Entscheidung

Änderung der Wassersatzung, Kalkulation 2025 und 2026

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Die letzte Gebührenänderung auf 3,38 € netto pro m³ Frischwasser, erfolgte zum 01.01.2024.

Wegen einer Softwareumstellung im Jahr 2025 wurden die Gemeinden seitens Komm.One darauf hingewiesen, dass im Jahr 2025 eine unterjährige Verbrauchsablesung bezüglich der Wasser- und Abwasserabrechnung stattfinden muss.

Durch die unterjährige Verbrauchsabrechnung (aktuell ist der 31.10.2025 geplant) wird das Verbrauchsverhalten für die restlichen Monate des Jahres 2025 auf Basis einer Hochrechnung geschätzt. Die Abrechnung erfolgt dann im Frühjahr 2026.

Der geschätzte Verbrauch wird erstmals in der Abrechnung im Frühjahr 2027 durch „echte“ Verbrauchsdaten ersetzt.

Um möglichen Einsprüchen entgegen zu wirken, schlägt die Verwaltung vor für beide Abrechnungsjahre die gleichen Gebührensätze zu verwenden. Dann entsteht kein Nachteil bei der Abrechnung der echten Verbrauchsdaten zur Schätzgrundlage. Damit dies ermöglicht wird, muss eine **mehrfährige Kalkulation (2025 und 2026)** vorgenommen werden. Bisher gab es bei der Gemeinde eine jährliche Kalkulation.

In den beigefügten Gebührenkalkulationen sind die Pläne 2025 und 2026 und das Betriebsergebnis 2024 dargestellt.

Der Gemeinderat hat beschlossen, dass die Wasserversorgung ab 2013 eine Konzessionsabgabe an den Kämmereihaushalt von mindestens 80.000 € abzuführen hat.

Die Höhe der Konzessionsabgabe ist nach oben gedeckelt (10% der Umsatzerlöse) und könnte derzeit rund 160.000 € erreichen. Daneben muss aus steuerlichen Gründen aber ein Mindestgewinn von 107.000 € erreicht werden. Dieser berechnet sich aus 1,5% des Sachanlagenwertes der Wasserversorgung, vermindert um die gezahlten Wasserversorgungsbeiträge zzgl. diverser Steuerlasten.

Die geplanten Aufwendungen sind aus den beiliegenden Kalkulationen zu entnehmen

Nachfolgend werden die wichtigsten Mehraufwendungen angeführt.

Beim Erwerb von Geräten stehen die Beschaffung neuer digitaler Wasserzähler mit rund 400.000 € im investiven Bereich an, was einen deutlichen Anstieg der Abschreibungen und Verzinsungen veranlass wird.

Durch viele Investitionen, welche in den vergangenen Jahren noch als Anlage im Bau geführt wurden und nun im Jahr 2024 aktiviert werden, steigen auch die Abschreibungen und die kalkulatorischen Zinsen ebenso an. Beispielhaft können hier das Baugebiet Auhölzle, das



Triumphareal, das Gewerbegebiet Erlen und Leitungsauswechslungen in der Böhmerstraße und die Kocherstraße. Ein Teil davon wird kompensiert von Anlagegütern aus früherer Zeit, welche 2024 vollends abgeschrieben wurden.

Aufgrund des mittlerweile sehr schadhafte Wasserleitungsnetzes kommt es vermehrt zu Rohrbrüchen, welche dann im Unterhaltungsbereich zu Buche schlagen.

Neben diesen Mehraufwendungen ist die verkaufte Wassermenge von bisher rund 493.000 m³ (Basis 2023) auf nun 516.512 m³ (Basis 2024) angestiegen. Das liegt überwiegend am Verhalten der Verbraucher. Dadurch wird der Gesamtaufwand aber auch auf eine höhere Abnahmemenge umgelegt, was den Verkaufspreis etwas sinken lässt.

Vorschlag zur Gebührenhöhe 2025 und 2026

Auf die beigefügten Gebührenkalkulationen 2025 und 2026 wird verwiesen.

Es ergeben sich folgende Gebührensätze, deren Festsetzung ab 1.1.2025 empfohlen wird:

Bildung Mittelwert:

Wassergebühr 2025	3,24 €/m ³ netto
Wassergebühr 2026	3,30 €/m ³ netto
Mittelwert für beide Jahre	3,27 €/m ³ netto

Wassergebühr: 3,27 €/m³ bisher 3,38 €/m³ netto

Der Kalkulation liegen folgenden Annahmen zugrunde:

- Die Betriebskosten der Wasserversorgung werden sich 2025 und 2026 erhöhen. Gleichzeitig steigt die Verbrauchsmenge
- Die Einnahme aus der Abführung der Konzessionsabgabe ist von 80.000 € auf rund 118.000 € (2018) angestiegen und ist im Jahr 2019 wieder auf rund 100.900 Euro gesunken. Weitere Abrechnungen der nachfolgenden Jahre liegen noch nicht vor. Die genauen Abrechnungen werden sich nun mit der Erstellung der Jahresabschlüsse ergeben. Bei der nächsten Gebührenkalkulation für 2027 liegen diese vor.
- Durch erhebliche Schwankungen im Verbrauchsverhalten kann leider kein langfristig auskömmlicher Wasserpreis kalkuliert werden. Eine Anpassung muss jeweils in Kenntnis der aktuellen Planungszahlen getroffen werden.

Beitragsrechtliche Änderungen (textliche Anpassungen)

Neben der Änderung der Wassergebühren sollen auch die beitragsrechtlichen Regelungen der Wassersatzung aktualisiert werden. Hierzu wurde das aktuelle Satzungsmuster des Gemeindetags mit der gemeindlichen Satzung abgeglichen.



In den vergangenen Jahren war das öffentliche Baurecht im stetigen Wandel. Unter anderem wurden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mehrere Varianten des Baugebietes neu definiert und in die Verordnung mit aufgenommen. Die neuesten Gebiete sind das Urbane Gebiet und das dörfliche Wohngebiet. Diese Gebietstypen haben sehr schnell ihren Weg aus dem theoretischen Planungsrecht in die konkrete regionale Umsetzung in den Kommunen gefunden.

Da das kommunale Beitragsrecht und das öffentliche Baurecht in vielen Punkten sehr eng zusammenhängen ist es notwendig geworden, die aktuellen Satzungen in den Bereichen Abwasser-, Wasser- und Erschließungsbeitrag an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Innerhalb der Abwasser- und Wassersatzung kam es beim Thema Kostenerstattungsbescheide innerhalb der letzten Abrechnungsjahre vermehrt zu dem Problem, dass der Grundstückseigentümer bis zur Bescheidung des kommunalen Anspruches bereits gewechselt hatte. Nach aktuellem Satzungstext müsste der vorherige Grundstücksbesitzer als Zahlungspflichtiger für den Kostenerstattungsbescheid herangezogen werden. Dies führt oft zu aufwendigen Recherchen seitens der Verwaltung und Unklarheiten bei den betroffenen Bürgern. Die rechtlichen Rahmenbedingungen lassen es zu, in Zukunft den Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Kostenerstattungsbescheides als Zahlungspflichtigen in den Satzungen festzulegen. Damit würden in Zukunft bestehende Unklarheiten beseitigt und unnötiger Bürokratieaufwand vermieden.

Um spätere rechtliche Komplikationen zu vermeiden und unsere Satzungen auf den aktuellen rechtlichen Stand zu bringen, sollen die betroffenen Satzungen Abwasser, Wasser und Erschließungsbeitrag um das „Urbane Gebiet“ und das „Dörfliche Wohngebiet“, die rechtliche Neufassung der Tiefenbegrenzung und die Adressatenänderung des Kostenerstattungsbescheides ergänzt werden.

Synopse Wassersatzung

Gemeinde Heubach

Paragraph	Aktuelle Fassung	Empfohlene Änderung
§15 III	Der Erstattungsanspruch entsteht mit der endgültigen Herstellung des Hausanschlusses, im Übrigen mit der Beendigung der Maßnahme. Wird nur der Grundstücksanschluss hergestellt, entsteht der Erstattungsanspruch mit der endgültigen Herstellung des Grundstücksanschlusses. Der Erstattungsanspruch wird binnen eines Monats nach Bekanntgabe des Abgabenbescheids fällig.	Der Erstattungsanspruch entsteht mit der Bekanntgabe des Kostenerstattungsbescheides . Wird nur der Grundstücksanschluss hergestellt, entsteht der Erstattungsanspruch wie in Satz 1 beschrieben, mit der Bekanntgabe des Kostenbescheides . Der Erstattungsanspruch wird binnen eines Monats nach Bekanntgabe des Abgabenbescheids fällig.
§ 33 I Nr. 2	4,0 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete.	4,0 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), dörfliche Wohngebiete (MDW) , Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU) , Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete.
§ 33 II Nr. 2	3,5 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete.	3,5 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), dörfliche Wohngebiete (MDW) , Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU) , Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete.



BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat macht sich die vorgelegten Kalkulationen zu eigen und stimmt den darin enthaltenen Prognosen zu.
2. Aufgrund des Sachvortrags und der vorgelegten Unterlagen beschließt der Gemeinderat folgenden Abschreibungs- und Auflösungssätze. Der Abschreibungssatz wird mit durchschnittlich 4,25 % festgesetzt. Die kalkulatorische Verzinsung wird mit 2,80% festgelegt.
3. Die Ertragszuschüsse werden entsprechend den Abschreibungssätzen passiviert (aufgelöst). Der Auflösungssatz beträgt derzeit 2,5% (40 Jahre).
4. Der Wasserbezugspreis wird auf 3,27 € netto pro m³ Frischwasser ab 01.01.2025 angehoben.
5. Die textlichen Änderungen (siehe Synopse zu den textlichen Änderungen) werden beschlossen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

ANLAGEN:

- Anlage 1 ö - Satzung zur Änderung der Satzung über den Anschluss an die öffentl. Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser
Anlage 2 ö - Kalkulation Wassergebühr 2025 und 2026

Stadt Heubach

Satzung zur Änderung der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser

Aufgrund der §§ 4 und 11 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie der §§ 2, 8 Abs. 2, 11, 13, 14, 20 und 42 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat am 03.12.2024 die folgende Änderung der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser der Stadt Heubach vom 01.12.2015 beschlossen:

Artikel 1

§ 15 Abs 3 erhält folgende Fassung:

(3) Der Erstattungsanspruch entsteht mit der Bekanntgabe des Kostenerstattungsbescheides, im Übrigen mit der Beendigung der Maßnahme. Wird nur der Grundstücksanschluss hergestellt, entsteht der Erstattungsanspruch wie in Satz 1 beschrieben, mit der Bekanntgabe des Kostenbescheides. Der Erstattungsanspruch wird binnen eines Monats nach Bekanntgabe des Abgabenbescheids fällig.

Artikel 2

§ 33 Abs 1 Nr. 2 erhält folgende Fassung:

2. [4,0] für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete;

Artikel 3

§ 33 Abs 2 Nr. 2 erhält folgende Fassung:

2. [3,5] für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete;

Artikel

§ 43 erhält folgende Fassung:

§ 43 Verbrauchsgebühren

1. Die Verbrauchsgebühr wird nach der gemessenen Wassermenge (§ 44) berechnet. Die Verbrauchsgebühr beträgt pro Kubikmeter 3,27 Euro.
2. Wird ein Bauwasserzähler oder ein sonstiger beweglicher Wasserzähler verwendet, beträgt die Verbrauchsgebühr pro Kubikmeter 3,27 Euro.
3. Wird die verbrauchte Wassermenge durch einen Münzwasserzähler festgestellt, beträgt die Gebühr (incl. Grundgebühr gem. § 42 und Umsatzsteuer gem. § 53) pro Kubikmeter 3,27 €.

Artikel 5

Diese Satzungsänderung tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

Ausgefertigt,
Heubach, den 03.12.2024

Gez.

Dr. Joy Alemazung
Bürgermeister

Hinweis bei Veröffentlichung:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Heubach geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist, ohne tätig zu werden, verstreichen lässt, kann eine etwaige Verletzung auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder
- ein Dritter die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Kalkulation der Wassergebühr ab 2025					
1. Übersicht über Aufwand und Einnahmen					
1.1 Aufwand					
fett = Bedarfsanmeldung Stadtbauamt					
Objektnummer	Kostenart	Kostenart Beschreibung	Kalkulation 2025	Plan 2024	Ist 20.11.2024
53300000	40110000	Beamte	8.642,28 €	- €	7.644,31 €
53300000	40120000	Beschäftigte Vergütung	17.891 €	16.895 €	13.057,07 €
53300000	40210000	Beamte Versorgungskasse KVB	3.148 €	- €	- €
53300000	40220000	ZVK Versorgungskasse Beschäftigt	1.570 €	1.516 €	1.142,50 €
53300000	40320000	Sozialversicherungsbeiträge Beschäftigte	3.352 €	3.101 €	2.492,96 €
53300000	40410000	Beihilfen KVBW (Beamte und Beschäftigte)	320 €	- €	24,20 €
53300000	42110000	Unterh. Bauliche Anlagen	- €	- €	- €
53300000	42120000	Unterh. Infrastrukturvermögen	220.000 €	190.000 €	273.009,46 €
53300000	42210000	Reparaturen an Geräten, Ausstattung	15.000 €	5.000 €	90,75 €
53300000	42220000	Erwerb Geräte, Ausstattung (geringwert.G	115.000 €	55.000 €	7.489,66 €
53300000	42410000	Bewirtschaftung Grundstücke und bauliche	20.000 €	20.000 €	1.030,05 €
53300000	42410610	Wartungsverträge Stadtbauamt	6.000 €	- €	27.924,88 €
53300000	42510000	Haltung von Fahrzeugen	3.000 €	3.000 €	208,70 €
53300000	42710000	Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwe	30.000 €	35.000 €	10.558,91 €
53300000	42710050	Konzessionsabgabe	125.000 €	110.000 €	- €
53300000	42710550	Verfahrenskosten Komm.One	32.000 €	32.000 €	3.007,24 €
53300000	42710800	Fremdwasserbezug	180.000 €	180.000 €	101.791,47 €
53300000	42910100	GIS-Fortschreibung	5.000 €	7.500 €	- €
53300000	44290000	Sonstige Aufwendungen	- €	- €	- €
53300000	44310000	Geschäftsaufwendungen	- €	- €	9,00 €
53300000	44311000	Steuerberater	7.000 €	7.000 €	- €
53300000	44410000	Steuern, Versicher., Schadensfälle, Sond	30.000 €	30.000 €	18.762,03 €
53300000	44411000	Wasserentnahmeentgelt	60.000 €	50.000 €	47.233,50 €
53300000	44530000	Erstattungen an Zweckverbände u. dergl.	130.000 €	130.000 €	- €
53300000	47221000	Afa a.o Ford. Wg. Uneinbringlichkeit	- €	- €	- €
53300000	47110000	Abschreibung auf immaterielle VermG .und	287.683 €	251.723 €	- €
53300000	48110100	ILV Bauhofstunden	80.000 €	68.637 €	- €
53300000	48110300	ILV Steuerungsumlage	90.000 €	91.548 €	- €
53300000	98110000	Kalk. Zinsen	152.600 €	133.321 €	- €
53300000		Gesamtaufwand	1.623.206 €	1.421.242 €	515.428 €
53300000	31611000	Aufh. SoPo aus Zuweisungen Land	- 7.592 €	- 7.592 €	- €
53300000	31620000	Aufh. SoPo aus Beiträgen u. HA Ersätzen	- 70.522 €	- 68.372 €	- €
53300000	33210000	Benutzungsgebühren und ähnliche Entgelte	- €	- 1.666.500 €	- 1.559.133,05 €
		darin enthalten Grundgebühr	- 36.000 €	- €	- €
53300000	34880000	Erstattungen von übrigen Bereichen	- €	- €	- 44,24 €
53300000		Gesamtertrag	- 78.114 €	- 1.742.464 €	- 1.559.177 €
Mindestgewinn als Basis Konzessionsabgabe			130.000 €	130.000 €	130.000 €
Gesamtaufwand für Gebührenkalkulation			1.675.092 €	191.222 €	913.749 €
1.2 Einnahmen					
1.3 Ermittlung Verbrauchsgebühr (Wasserzins)					
Kosten (Aufwand minus Ertrag)			1.675.092 €		
verkaufte Wassermenge (cbm)			516.512 cbm		493.471 cbm
aktueller Gebührensatz pro cbm (netto)			3,38 €		2024
Überschuss (+) / Verlust (-) (ohne Mindestgewinn)			70.719 €		
2. Bemessungseinheiten für Verbrauchsgebühr					
Ergebnis ohne Gebührenänderung			70.718,77 €		
benötigte Gebührenerhöhung			- 0,14 €		
minus = Gebührensenkung					
vorgeschlagener Gebührensatz			3,24 €		
um Mindestgewinn zu erwirtschaften			130.000 €		
Beschluss GR			3,24 €	03.12.2024	
Gebühreneinnahmen 2025			1.675.091,79 €		
Grundgebühr ca.			36.000,00 €		
Planansatz 2025			1.711.091,79 €		

Kalkulation der Wassergebühr ab 2026						
1. Übersicht über Aufwand und Einnahmen						
1.1 Aufwand		fett = Bedarfsanmeldung Stadtbauamt				
Objektnummer	Kostenart	Kostenart Beschreibung	Kalkulation 2026	Plan 2025	Ist 20.11.2024	
53300000	40110000	Beamte	8.987,97 €	8.642,28 €	7.644,31 €	
53300000	40120000	Beschäftigte Vergütung	18.607 €	17.891 €	13.057,07 €	
53300000	40210000	Beamte Versorgungskasse KVB	3.274 €	3.148 €	- €	
53300000	40220000	ZVK Versorgungskasse Beschäftigt	1.633 €	1.570 €	1.142,50 €	
53300000	40320000	Sozialversicherungsbeiträge Beschäftigte	3.486 €	3.352 €	2.492,96 €	
53300000	40410000	Beihilfen KVBW (Beamte und Beschäftigte)	320 €	320 €	24,20 €	
53300000	42110000	Unterh. Bauliche Anlagen	- €	- €	- €	
53300000	42120000	Unterh. Infrastrukturvermögen	250.000 €	220.000 €	273.009,46 €	
53300000	42210000	Reparaturen an Geräten, Ausstattung	15.000 €	15.000 €	90,75 €	
53300000	42220000	Erwerb Geräte, Ausstattung (geringwert.G	115.000 €	115.000 €	7.489,66 €	
53300000	42410000	Bewirtschaftung Grundstücke und bauliche	20.000 €	20.000 €	1.030,05 €	
53300000	42410610	Wartungsverträge Stadtbauamt	6.000 €	6.000 €	27.924,88 €	
53300000	42510000	Haltung von Fahrzeugen	3.000 €	3.000 €	208,70 €	
53300000	42710000	Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwe	30.000 €	30.000 €	10.558,91 €	
53300000	42710050	Konzessionsabgabe	125.000 €	125.000 €	- €	kommt mit JR
53300000	42710550	Verfahrenskosten Komm.One	32.000 €	32.000 €	3.007,24 €	
53300000	42710800	Fremdwasserbezug	180.000 €	180.000 €	101.791,47 €	SZ fehlt noch
53300000	42910100	GIS-Fortschreibung	5.000 €	5.000 €	- €	
53300000	44290000	Sonstige Aufwendungen	- €	- €	- €	
53300000	44310000	Geschäftsaufwendungen	- €	- €	9,00 €	
53300000	44311000	Steuerberater	7.000 €	7.000 €	- €	kommt mit JR
53300000	44410000	Steuern, Versicher., Schadensfälle, Sond	30.000 €	30.000 €	18.762,03 €	
53300000	44411000	Wasserentnahmeentgelt	60.000 €	60.000 €	47.233,50 €	
53300000	44530000	Erstattungen an Zweckverbände u. dergl.	130.000 €	130.000 €	- €	
53300000	47221000	Afa a.o Ford. Wg. Uneinbringlichkeit	- €	- €	- €	
53300000	47110000	Abschreibung auf immaterielle VermG .und	290.000 €	287.683 €	- €	kommt mit JR
53300000	48110100	ILV Bauhofstunden	80.000 €	80.000 €	- €	kommt mit JR
53300000	48110300	ILV Steuerungsumlage	90.000 €	90.000 €	- €	kommt mit JR
53300000	98110000	Kalk. Zinsen	150.000 €	152.600 €	- €	kommt mit JR
53300000		Gesamtaufwand	1.654.307 €	1.623.206 €	515.428 €	
53300000	31611000	Aufl. SoPo aus Zuweisungen Land	- 7.592 €	- 7.592 €	- €	kommt mit JR
53300000	31620000	Aufl. SoPo aus Beiträgen. HA Ersätzen	- 70.522 €	- 68.372 €	- €	kommt mit JR
53300000	33210000	Benutzungsgebühren und ähnliche Entgelte darin enthalten Grundgebühr	- €	- 1.666.500 €	- 1.559.133,05 €	
53300000	34880000	Erstattungen von übrigen Bereichen	- €	- €	44,24 €	
53300000		Gesamtertrag	- 78.114 €	- 1.742.464 €	- 1.559.177 €	
Mindestgewinn als Basis Konzessionsabgabe			130.000 €	130.000 €	130.000 €	
Gesamtaufwand für Gebührenkalkulation			1.706.193 €	10.742 €	- 913.749 €	
1.2 Einnahmen						
1.3 Ermittlung Verbrauchsgebühr (Wasserzins)						
Kosten (Aufwand minus Ertrag)			1.706.193 €			
verkaufte Wassermenge (cbm)			516.512 cbm		493.471 cbm	
aktueller Gebührensatz pro cbm (netto)			3,24 €		2024	
Überschuss (+) / Verlust (-) (ohne Mindestgewinn)			- 32.694 €			
2. Bemessungseinheiten für Verbrauchsgebühr						
Ergebnis ohne Gebührenänderung			-32.694,37 €			
benötigte Gebührenerhöhung			0,06 €			
minus = Gebührensenkung						
vorgeschlagener Gebührensatz			3,30 €			
um Mindestgewinn zu erwirtschaften			130.000 €			

Amt: Kämmerei

Verfasser: Monika Zettl

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
03.12.2024	Gemeinderat	öffentlich	Entscheidung

Änderung der Erschließungsbeitragsatzung

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

In den vergangenen Jahren war das öffentliche Baurecht im stetigen Wandel. Unter anderem wurden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mehrere Varianten des Baugebietes neu definiert und in die Verordnung mit aufgenommen. Die neuesten Gebiete sind das Urbane Gebiet und das dörfliche Wohngebiet. Diese Gebietstypen haben sehr schnell ihren Weg aus dem theoretischen Planungsrecht in die konkrete regionale Umsetzung in den Kommunen gefunden.

Da das kommunale Beitragsrecht und das öffentliche Baurecht in vielen Punkten sehr eng zusammenhängen ist es notwendig geworden, die aktuellen Satzungen in den Bereichen Abwasser-, Wasser- und Erschließungsbeitrag an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Ohne eine Anpassung an diese neuen rechtlichen Begrifflichkeiten wäre, z.B. eine Abrechnung von Erschließungsbeiträgen in besagten Gebieten rechtlich nicht möglich.

Eine weitere Änderung betrifft die Tiefenregelung in der Erschließungsbeitragsatzung. Diese Änderung ist rechtlicher und nicht inhaltlicher Natur. Der Gemeindetag empfiehlt in seiner aktuellsten Mustersatzung zu diesem Thema, eine andere rechtliche Formulierung dieses Absatzes. Inhaltlich wird die bereits bestehende Tiefenbegrenzung nicht berührt und der Wert wurde in die Änderung mit übernommen.

Um spätere rechtliche Komplikationen zu vermeiden und unsere Satzungen auf den aktuellen rechtlichen Stand zu bringen, sollen die betroffenen Satzungen Abwasser, Wasser und Erschließungsbeitrag um das „Urbane Gebiet“ und das „Dörfliche Wohngebiet“, die rechtliche Neufassung der Tiefenbegrenzung und die Adressatenänderung des Kostenerstattungsbescheides ergänzt werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Änderung der Erschließungsbeitragsatzung (siehe Anlage).



FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

ANLAGEN:

Anlage ö - Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

**Satzung
zur Änderung der Satzung
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Aufgrund der §§ 2, 26 Abs.1 S.3, 34, 38 Abs.1 S.2 i.V.m. § 31 Abs.2 und § 38 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Stadtrat der Stadt Heubach zuletzt am 03.12.2024 die folgende Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 03.12.2024 beschlossen:

Artikel I

§ 2, § 6, § 8, § 9 und § 10 erhalten folgende Fassung:

§ 2 Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig sind die Erschließungskosten

Für Anbaustraßen in

	bis zu einer Breite von
1.1 Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	6 m
1.2 Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten	10 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	7 m
1.3 Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten dörflichen Wohngebieten und Mischgebieten	14 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	8 m
1.4 urbanen Gebieten , Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen als den in Nrn. 1.1 und 1.2 genannten Sondergebieten	18 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	12,5 m
1.5 Industriegebieten	20 m
bei nur einseitiger Bebaubarkeit	14,5 m
2. für Wohnwege bis zu einer Breite von	5 m

(2) Werden im Bauprogramm für Anbaustraßen besondere flächenmäßige Teileinrichtungen als Parkflächen (z.B. Parkstreifen, Parkbuchten) bzw. für Anbaustraßen oder für Wohnwege besondere flächenmäßige Teileinrichtungen für Grünpflanzungen vorgesehen, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Maße je Teileinrichtung um 6 m.

(3) Endet eine Anbaustraße mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 und 2 angegebenen Maße für den Bereich einer Wendeanlage auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m; dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

Erschließt eine Anbaustraße Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 angegebenen Breiten.

Die Art des Baugebiets ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebiets nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.

- (4) Die beitragsfähigen Erschließungskosten umfassen die anderweitig nicht gedeckten Kosten für
1. den Erwerb von Flächen für die Erschließungsanlagen, die Ablösung von Rechten an solchen Flächen sowie für die Freilegung der Flächen,
 2. die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung und des Anschlusses der Straßen, Wege und Plätze an bestehende öffentliche Straßen, Wege oder Plätze durch Einmündungen oder Kreuzungen, **unter Einschluss von Kreisverkehren, auch wenn die Kreisverkehrsanlagen selbstständige Verkehrsanlagen darstellen,**
 3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 4. die durch die Erschließungsmaßnahme veranlassten Fremdfinanzierungskosten,
 5. Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Erschließungsanlagen verursacht werden,
 6. den Wert der aus dem Vermögen der Gemeinde bereitgestellten Sachen und Rechte; maßgebend ist der Zeitpunkt der erstmaligen Bereitstellung;
 7. die vom Personal der Gemeinde erbrachten Werk- und Dienstleistungen.

Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen nach Satz 1 Nr. 1 gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 und des § 58 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs. Die Erschließungskosten umfassen auch die Kosten für in der Baulast der Gemeinde stehende Teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße; bei der Fahrbahn sind die Erschließungskosten auf die Teile beschränkt, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 6

Erschlossene Grundstücke, Abrechnungsgebiet, Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten

(1) Durch eine Anbaustraße oder durch einen Wohnweg werden Grundstücke erschlossen, denen diese Anlage die wegemäßige Erschließung vermittelt, die das Bauplanungsrecht als gesicherte Erschließung für ihre bestimmungsgemäße Nutzung verlangt. Hinterliegergrundstücke, die mit mehreren Anbaustraßen über einen befahrbaren oder unbefahrbaren Privatweg oder über einen Wohnweg verbunden sind, gelten als durch die nächstgelegene Anbaustraße erschlossen.

(2) **Als Grundstücksfläche, die der Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten zugrunde gelegt wird, gilt grundsätzlich die Fläche des Buchgrundstücks. Im Außenbereich gelegene Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt. Gehen Grundstücke vom Innenbereich in den Außenbereich über und ergibt sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans oder einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs, so gilt als Grundstücksfläche die tatsächliche**

Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage; reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

Soweit sich im Einzelfall das Erschlossensein durch eine Anbaustraße oder einen Wohnweg aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplans oder anderer Vorschriften auf eine Teilfläche des Grundstücks beschränkt, wird nur diese Teilfläche als Grundstücksfläche bei der Verteilung der Erschließungskosten zugrunde gelegt.

(3) Die durch eine Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Werden die Erschließungskosten für den Abschnitt einer Anbaustraße oder eines Wohnwegs oder zusammengefasst für mehrere Anbaustraßen und/oder Wohnwege, die eine Abrechnungseinheit bilden, ermittelt und abgerechnet, so gelten der Abschnitt bzw. die Abrechnungseinheit als Erschließungsanlage i.S. des Satzes 1.

(4) Die nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) anderweitig nicht gedeckten Erschließungskosten (umlagefähige Erschließungskosten) werden auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzungsflächen der einzelnen Grundstücke zueinanderstehen.

(5) Für die Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld maßgebend (Verteilungszeitpunkt).

§ 8

Ermittlungen des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschosszahl festsetzt

(1) Als Geschosszahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. **Sind auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Geschosszahl zulässig, ist die höchste Zahl der Vollgeschosse maßgebend. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl genehmigt,** so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der Landesbauordnung (LBO) in der im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan geltenden Fassung.

(2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosszahl die Baumasse des Bauwerks geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 1 maßgebende Geschosszahl; das Ergebnis wird auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet werden.

(3) Die Abs. 1 und 2 sind auch anzuwenden, wenn der Bebauungsplan neben der Zahl der Vollgeschosse auch eine Baumassenzahl und/oder die Höhe baulicher Anlagen festsetzt.

§ 9

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt

(1) Weist der Bebauungsplan **keine Zahl der Vollgeschosse, aber** eine Baumassenzahl

aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5; das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet, wobei Nachkommastellen ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet werden.

(2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschosszahl aus der Teilung dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,5; das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet, wobei Nachkommastellen ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet werden.

(3) Die Abs. 1 und 2 sind auch anzuwenden, wenn der Bebauungsplan neben einer Baumassenzahl auch die Höhe baulicher Anlagen festsetzt.

§ 10

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festsetzt

(1) Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung **weder** durch die Zahl der Vollgeschosse oder eine Baumassenzahl, sondern setzt er die Höhe baulicher Anlagen in Gestalt der maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) fest, so gilt als Geschosszahl das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlage geteilt durch

1. 3,0 für die im Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), Ferienhausgebiete, Wochenendhausgebiete und besondere Wohngebiete (WB) festgesetzten Gebiete und
2. 4,0 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), **dörfliche Wohngebiete (MDW)**, Mischgebiete (MI), **Urbane Gebiete (MU)**, Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO)

festgesetzten Gebiete; das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet, wobei Nachkommastellen ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet werden.

(2) Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung **weder** durch die Zahl der Vollgeschosse **noch durch** eine Baumassenzahl, sondern setzt er die Höhe baulicher Anlagen in Gestalt der maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut) fest, so gilt als Geschosszahl das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlage geteilt durch

1. 2,7 für die im Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), Ferienhausgebiete, Wochenendhausgebiete und besondere Wohngebiete (WB) festgesetzten Gebiete und
2. 3,5 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), **dörfliche Wohngebiete (MDW)**, Mischgebiete (MI), **Urbane Gebiete (MU)**, Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO)

festgesetzten Gebiete; das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet, wobei Nachkommastellen ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet

werden.

(3) Ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese gemäß Abs. 1 oder 2 in eine Geschosszahl umzurechnen.

(4) Weist der Bebauungsplan sowohl die zulässige Firsthöhe als auch die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlage aus, so ist die Traufhöhe gemäß Abs. 2 und 3 in eine Geschosszahl umzurechnen.

Artikel II

Diese Satzungsänderung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Ausgefertigt,

Heubach, den 03.12.2024

Dr. Joy Alemazung

Bürgermeister

Hinweis bei Veröffentlichung:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Gemeinde Bartholomä geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist, ohne tätig zu werden, verstreichen lässt, kann eine etwaige Verletzung auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder

- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat

oder

- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder

- ein Dritter die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.



Amt: Ordnungsamt

Verfasser: Anke Haas

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
03.12.2024	Gemeinderat	öffentlich	Entscheidung

Vergabe für die Ersatzbeschaffung einer Drehleiter DLAK 23/12 DIN EN 14043 für die Freiwillige Feuerwehr Heubach

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Der Freiwilligen Feuerwehr Heubach steht eine eigene Drehleiter zur Verfügung. Die Notwendigkeit diese Drehleiter vorzuhalten wurde in den Feuerwehrbedarfsplänen aus den Jahren 2017 und 2021 dargelegt.

Die Drehleiter DLK 23 steht neben der Feuerwehr Heubach mit ihren Abteilungen Heubach und Heubach-Lautern auch den übrigen Kommunen der VG Rosenstein im Bedarfsfall zur Verfügung.

Die derzeitige Drehleiter DLK 23 ist aus dem Baujahr 1998. In Anbetracht der Beanspruchung aufgrund zahlreicher Einsätze, sowie des Alters zeigen sich in jüngster Zeit vermehrt Verschleißerscheinungen wodurch sich die Anzahl der notwendigen Reparaturen in den vergangenen zwei Jahren deutlich erhöht hat.

Der neueste Feuerwehrbedarfsplan, der vom Gemeinderat am 16.11.2021 beschlossen worden ist, sieht eine Ersatzbeschaffung der Drehleiter im Jahr 2028 vor.

Die Beantragung der Drehleiter und somit der Maßnahmenbeginn ist für das Jahr 2024 vorgesehen.

Unter diesen Voraussetzungen wurde die Maßnahme von der Stadtverwaltung Heubach beantragt. Mit Schreiben vom 06.08.2024 des Landratsamtes Ostalbkreis wurde der Stadt Heubach die Bewilligung des Zuschusses in Höhe von 265.000.- € nach der VwV Z-Feu (Landeszuschuss) zugesagt.

Ein weiterer Zuschuss aus Mitteln des Landkreises in Höhe von 100.000,00 € wurde der Stadt Heubach nach Abschluss der Maßnahme in Aussicht gestellt.

Da die Auftragssumme über dem EU-Schwellenwert für Lieferaufträge von derzeit 221.000,00 € netto liegt, erfolgte die europaweite Ausschreibung in einem nicht offenen Verfahren mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb.

Aufgrund der Komplexität einer europaweiten Ausschreibung wurde die Dienstleistungsgesellschaft des Gemeindetages „Gt-Service GmbH“ mit der Unterstützung der Ausschreibung beauftragt. Die Ausschreibung erfolgte in zwei Losen.

Der Aufforderung zur Teilnahme am öffentlichen Teilnehmerwettbewerb folgten insgesamt drei Unternehmen. Alle Teilnahmeunterlagen der Unternehmen waren vollständig und erfüllten die formalen Voraussetzungen.

Im zweiten Schritt des Verfahrens wurden den drei Unternehmen, die sich auf den Teilnehmerantrag meldeten, die Angebotsunterlagen mit der Aufforderung zur Abgabe eines verbindlichen Angebots zugesandt. Insgesamt wurden bis zum Submissionstermin am

04.11.2024 drei Angebote eingereicht.

Im Anschluss an die Öffnung der Angebote erfolgte zunächst seitens der Firma „Gt-Service GmbH“ eine Vollständigkeitsprüfung, die keine Beanstandungen ergab.

Die anschließende fachtechnische Prüfung der Angebote durch die Firma „Gt-Service GmbH“ ergaben ebenfalls keine Beanstandungen.

Folgende Bruttoangebotssummen sind aufgerufen:

Bieter 1	975.800,00 €	Los 1 (Fahrzeug)
Bieter 2	1.003.318,75 €	Los 1 (Fahrzeug)
Bieter 1	52.845,64 €	Los 2 (Beladung)
Bieter 2	75.604,27 €	Los 2 (Beladung)

Die „Fa. Gt-Service GmbH“ spricht nach dieser Prüfung die, im Beschlussantrag vorgesehene, Vergabeempfehlung aus.

Somit würde sich ein Gesamtauftragsvolumen von rund 1.050.000,00 € brutto ergeben.

Im Haushaltsplan sind für die Ersatzbeschaffung des Feuerwehrfahrzeugs 1.050.000,00 € als Verpflichtungsermächtigung für das Jahr 2026 vorgesehen.

Im Zuwendungsbescheid des Landratsamtes Ostalbkreis vom 06.08.2024 wurde der Stadt Heubach im Wege einer Festbetragsfinanzierung eine Zuwendung in Form eines Zuschusses in Höhe von 265.000,00 € aus der VwV Z-Feu (Landeszuschuss) bewilligt.

Ein weiterer Zuschuss aus Mitteln des Landkreises in Höhe von 100.000,00 € wurde der Stadt Heubach nach Abschluss der Maßnahme in Aussicht gestellt.

Von der Stadt Heubach wäre demnach noch ein Betrag von 785.000,00 € aufzubringen.

Nach Auskunft des Dienstleistungsunternehmens verfügen alle namhaften Hersteller aktuell über gefüllte Auftragsbücher.

Im Hinblick auf die Marktlage und den Angebotsumfang sind die Angebotspreis nicht zu beanstanden.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat vergibt den Auftrag zur Lieferung einer Drehleiter (DLAK 23/12) an die Firma Rosenbauer Deutschland GmbH für den Kauf des Fahrgestells und den Aufbau sowie schnittstellenrelevanter Beladungsteile für eine Drehleiter (Los 1) zu einem Bruttopreis von 975.800,00 €.

Der Gemeinderat vergibt weiter den Auftrag für den Kauf der „sonstigen Beladung“ für eine Drehleiter zum Bruttopreis von 52.845,64 €. An die Firma Magirus GmbH.

Insgesamt belaufen sich die Kosten für den Kauf der Drehleiter Fahrgestell und schnittstellenrelevante Beladungsteile einschließlich der „sonstigen Beladung“ auf

1.028.645,64 € brutto.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:



Im Haushaltsplan sind für den Kauf der Drehleiter unter der Haushaltstelle 712600000050 7831200 für das Jahr 2026 Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.050.000,00 € vorgesehen

Für den Erwerb des Fahrzeuges gibt es einen Zuschussbescheid über den Betrag von 265.000.- € nach der VwV Z-Feu (Landeszuschuss). Dieser ist im Haushalt unter der Haushaltsstelle 712600000050 6811 0000 eingeplant. Die Auszahlung des Zuschusses soll im Jahr 2027 erfolgen. Ein weiterer Zuschuss in Höhe von 100.000.- € wurde vom Landkreis in Aussicht gestellt. Die Auszahlung soll nach Abschluss der Maßnahme (Zahlung der letzten Rechnung und in Dienststellung des Fahrzeugs) erfolgen.

An Folgekosten werden Fahrzeugunterhaltungskosten anfallen.

ANLAGEN:

Anlage ö- Angebote Drehleiter

ö - Anlage - Angebote Drehleiter DLK Feuerwehr
GR/2024/1111



Geschätzter Auftragswert (netto): 800.000,00 €
Das Angebot mit dem höchsten Z-Wert ist das wirtschaftlichste

Position Beschreibung

1 Fahrgestell und Aufbau sowie schnittstellenrelevante Beladungsteile

Bieter	Angebots-Nr.	Kennzahl (Z)	Leistungspunkte (L)	Angebotspreis (P)	Gesamtpreis (brutto)	Bemerkungen
	2024584577	96,26	93,93	975.800,00	975.800,00	
	2024580058	82,25	82,53	1.003.318,75	1.003.318,75 + 2,82 %	

2 Sonstige Beladung

Zuschlagskriterium: UFAB 2018: Einfache Richtwertmethode

Bieter	Angebots-Nr.	Kennzahl (Z)	Leistungspunkte (L)	Angebotspreis (P)	Gesamtpreis (brutto)	Bemerkungen
	2024580058	18,92	100,00	52.845,64	52.845,64	
	2024579435	13,23	100,00	75.604,27	75.604,27 + 43,07 %	

Amt: Ordnungsamt

Verfasser: Xenia Kroner

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
03.12.2024	Gemeinderat	öffentlich	Entscheidung

Entschädigung der Wahlhelfer für die Bundestagswahl 2025

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Die Bundestagswahl wird voraussichtlich vom 28.09.2025 auf den 23.02.2025 vorverlegt. Für diese Bundestagswahl sind sieben Wahlbezirke und drei Briefwahlbezirke vorgesehen. Pro Wahlbezirk sollen wie bisher acht Mitglieder – Wahlvorsteher, Schriftführer, deren Stellvertreter und vier weitere Beisitzer – aufgeteilt in zwei Schichten eingeteilt werden.

In der Bundeswahlordnung ist für die Wahlhelfer/innen eine Entschädigung (Erfrischungsgeld) vorgesehen. Für die Mitglieder der Wahlvorstände sind je 35 Euro vorgesehen. Für die übrigen Mitglieder 25 Euro.

Bei der letzten Bundestagswahl kamen seitens der Wahlvorstände jedoch die Anregungen, eine einheitliche Aufwandsentschädigung für alle Wahlhelfer/innen zu gewähren.

Es wird daher vorgeschlagen, die Entschädigung der Wahlhelfer/innen für die Bundestagswahl am 23.02.2025 einheitlich auf 35 Euro festzusetzen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat stimmt einer Erhöhung des Erfrischungsgeldes und somit einer einheitlichen Entschädigung in Höhe von 35 Euro für alle Wahlhelfer/innen zu.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

Bei der Bundestagswahl 2021 wurden Erfrischungsgelder in Höhe von 1.980 Euro bezahlt. Für die Bundestagswahl 2025 sind 2.800 Euro erforderlich. Somit ergibt sich ein Mehraufwand in Höhe von 820 Euro.

ANLAGEN:

- keine -

Amt: Stadtbauamt

Verfasser: Winfried Mürdter

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
03.12.2024	Gemeinderat	öffentlich	Entscheidung

Fortschreibung gemeinsamer Qualifizierter Mietspiegel für die Städte Schwäbisch Gmünd, Lorch und Heubach und den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie den Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein, Leintal - Frickenhofer Höhe für den Zeitraum 2024 - 2026 gem. den §§ 558 c ff BGB

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 die Erstellung eines gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Schwäbisch Gmünd, Lorch den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie den Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe für die Jahre 2022 – 2026 beschlossen. Nach zwei Jahren sieht der Gesetzgeber eine Fortschreibung vor. Die Fortschreibung für den Zeitraum von 2024 – 2026 erfolgt in der Regel auf Basis der Indexierung des Verbraucherpreises (VPI). Durch die hohe Inflation und der damit verbundene starke Anstieg der Verbraucherpreise in den letzten beiden Jahren wurde die Fortschreibung 2024 durch eine reduzierte Stichprobenerhebung durchgeführt. Eine indexierte Fortschreibung hätte den realen Anstieg der Nettokaltmieten nicht richtig widerspiegelt und verfälscht. Die Fortschreibung des qualifizierten Mietsspiegels 2024 – 2026 umfasst wie bereits bei der Neuerstellung im Jahr 2022 die Städte und Gemeinden Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen, Waldstetten sowie Bartholomä, Böbingen a. d. Rems, Heubach, Heuchlingen, Mögglingen, Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen. Eine interkommunale Zusammenarbeit mit den aufgeführten Gemeinden hat sich schon durch die Erweiterung des gemeinsamen Gutachterausschusses in den letzten Jahren positiv bewährt. Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß der Bundesregierung das zuverlässigste Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. An diesen werden entsprechend erhöhte Anforderungen gestellt. Neben der Erfüllung der wissenschaftlichen Grundsätze muss er von der Stadt/Gemeinde oder von den Interessensvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden. Die Nutzung und Anwendung des Mietspiegels hat sich in den vergangenen Jahren sehr bewährt. Die notwendige Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels wurde wie in den vergangenen Jahren durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark 25 C, 93059 Regensburg, vorgenommen. Die Datenerhebung in den Städten und Gemeinden erfolgte in der Zeit von März bis Juni 2024. Ab Juli 2024 erfolgte dann die statistische Auswertung auf Grundlage der Datenerhebungen und den wissenschaftlichen Auswertungsmethoden. Die beteiligten Städte und Gemeinde werden auf Grundlage dieser ausdrücklichen Empfehlung in Ihren Gremien bis Ende November 2024 die erforderlichen Beschlüsse fassen, sodass der gemeinsame qualifizierte Mietspiegel für Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen und Waldstetten und den Gemeinden Bartholomä, Böbingen a. d. Rems, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen sowie Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen ab dem 01.12.2024 in Kraft treten kann. Bei der Erstellung des neuen gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels wurden von Seiten des beauftragten EMA- Instituts die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei Datenerhebung und Datenauswertung erfolgte. Die



Datenerhebung basiert hier auf einer Zufallsauswahl von Haushalten, die ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarkts garantieren. Aus diesen Haushalten wurden nur mietspiegelrelevante Wohnungen berücksichtigt.

Durch den Einsatz standardisierter Fragebögen und die schriftliche Erhebung wurden weitere Qualitätskriterien bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als Auswertungsmethodik wird die Regressionsanalyse verwendet, die in den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt wird. Für die Mietspiegelerhebung wurden in den jeweiligen Städten und Gemeinden aus den Einwohnermeldedateien und den Grundsteuerdateien eine reduzierte zufallsmäßige Stichprobe gezogen. Der Rücklauf aller auswertbaren Datensätze der Städte und Kommunen zusammen betrug rund 1.600. Weitere Ausführungen und Erläuterungen zur Datenerhebung und Auswertung können der als Anlage 2 beigefügten Präsentation des EMA-Instituts zur Arbeitssitzung der AG Wohnen am 24.10.2024 entnommen werden. Auf dieser Grundlage basiert der beigefügte Entwurf des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels (Anlage 1) für Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen und Waldstetten und den Gemeinden Bartholomä, Böbingen a. d. Rems, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen sowie Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen wobei für jede Stadt bzw. Gemeinde bzw. Verwaltungsgemeinschaft für sich eine eigene Grundtabelle für die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen erstellt wurde (Anlage 1). Die Kosten zur Neuerstellung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels als Onlineprodukt belaufen sich für alle Beteiligten Städte und Kommunen auf insgesamt 39.567,50 € brutto. Die Kostenaufteilung für die beteiligten Städte und Kommunen kann der Anlage 3 entnommen werden. Um Zustimmung wird gebeten.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der Fortschreibung zum gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel zu. Gemäß § 558 d Abs. 2 S. 3 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) ist eine Fortschreibung nach zwei Jahren vorzunehmen, um die richtige Ausweisung von aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel sicherzustellen.

2. Die Fortschreibung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels wird am 01.12.2024 in Kraft treten.

FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

Der Kostenanteil der Stadt Heubach beträgt 3.240,61 €/brutto
Die Kosten sind überplanmäßig und notwendig.

ANLAGEN:

Anlage 1 - Entwurf Fortschreibung gemeinsamer Qualifizierter Mietspiegel
Anlage 2 - Präsentation EMA-Institut
Anlage 3 - Übersicht Kostenbeteiligung Städte und Gemeinden

Qualifizierter Mietspiegel 2024



Mutlangen



Iggingen



Eschach



Obergröningen



Heuchlingen



Möggingen



Lorch



Mutlangen

Eschach

Obergröningen

Schechingen

Göggingen

Heuchlingen

Leinzell

Iggingen

Möggingen

Böbingen an der Rems

Lorch

Schwäbisch Gmünd

Heubach



Schwäbisch Gmünd
Zwischen Himmel und Erde

Waldstetten

Bartholomä



Schwäbisch Gmünd



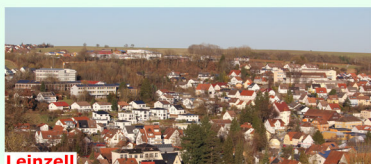
Waldstetten



Böbingen



Heubach



Leinzell



Göggingen



Bartholomä



Schechingen

gültig vom 01.12.2024
bis 30.11.2026

Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de

Oliver Trinkaus (M.Sc.)
Institutsleitung

Tel: +49 176 66 60 79 11
Fax: +49 941 38 07 20
E-Mail: trinkaus@ema-institut.de

1	Vorwort	4
	Mietspiegelerstellung 2022 und Fortschreibung 2024	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.1	Funktion des Mietspiegels	6
1.2	Ortsübliche Vergleichsmiete und Mieterhöhung	7
1.3	Nettomiete und Nebenkosten	8
2	Anwendung des Mietspiegels	9
2.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter	9
2.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	10
2.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	10
2.4	Mietpreisspannen	11
3	Die einzelnen Mietspiegel der Kommunen Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen und Waldstetten sowie der Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe	12
3.1	Mietspiegel der Stadt Schwäbisch Gmünd	12
3.2	Mietspiegel der Stadt Lorch	16
3.3	Mietspiegel der Gemeinde Mutlangen	20
3.4	Mietspiegel der Gemeinde Waldstetten	24
3.5	Mietspiegel der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein mit den Kommunen Bartholomä, Böbingen, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen	28
3.6	Mietspiegel der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe mit den Kommunen Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen	33

1 Vorwort und Einführung

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß der Bundesregierung das zuverlässigste Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. An einen qualifizierten Mietspiegel werden entsprechend erhöhte Anforderungen gestellt. Neben der Erfüllung der wissenschaftlichen Grundsätze muss er von der Stadt /Gemeinde oder von den Interessensvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden. Die Nutzung und Anwendung des gemeinsamen Mietspiegels der Städte Schwäbisch Gmünd und Lorch, den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie die beiden Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe mit den Gemeinden Bartholomä, Böbingen a.d. Rems, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen sowie Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen erfreute sich seit dessen Neuerstellung im Jahre 2022 über eine große Akzeptanz.

Sinn und Zweck eines solchen gemeinsamen Mietspiegels ist es, eine möglichst große Transparenz für den Mietwohnungsmarkt herzustellen und damit sowohl Mietern als auch Vermietern eine ausgewogene Orientierungshilfe und Verlässlichkeit über Miethöhen zu geben.

Mit einem gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel mit nunmehr insgesamt 15 Städte und Gemeinde nimmt man dabei immer noch eine Vorreiterrolle in unserer Region und in Baden-Württemberg ein. Die interkommunale Zusammenarbeit mit den aufgeführten Städten und Gemeinden hat sich bereits durch die Erweiterung des gemeinsamen Gutachterausschusses sehr gut entwickelt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2024 – 2026 wurde erneut durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen vorgenommen.

Bei der Fortschreibung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels 2024 - 2026 wurden von Seiten des EMA- Instituts die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei Datenerhebung und Datenauswertung erfolgt. Die Fortschreibung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgte über eine reduzierte Stichprobenerhebung nur für die Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr. Alle anderen Wohnwertmerkmale bleiben unverändert.

Die Stadt Schwäbisch Gmünd mit den umliegenden Städten und Gemeinden haben in den letzten Jahren weiter an Attraktivität und steigender Beliebtheit in der Region Ostwürttemberg gewonnen.

Zahlreiche städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Neubauprojekte in den letzten Jahren stehen für eine nachhaltige und positive Entwicklung unserer Raumschaft. Neue Wohngebiete wurden erschlossen sowie viele hervorgehobene Innenentwicklungsmaßnahmen in den beteiligten Städten und Gemeinden wurden und werden realisiert.

Dabei ergeben sich viele neue Chancen und Möglichkeiten für das Wohnen in unseren Städten und Gemeinden. Unsere Raumschaft soll auch in Zukunft liebens- und lebenswert bleiben.

Der Wohnungsmarkt ist auch in den letzten beiden Jahren sehr stark in Bewegung geraten und erfährt eine weiter steigende Nachfrage bei knapper werdenden Angeboten.

Verlässliche und ausgewogene Mieten sind daher für alle Beteiligten eine wichtige Voraussetzung. Als erste Vertreter und Repräsentanten unserer jeweiligen Stadt und Gemeinde ist es für uns von Bedeutung, dass für alle Einwohner ein passendes und bezahlbares Wohnangebot vorhanden ist. Wohnen ist ein unumstrittenes Grundbedürfnis, das allen Bürgerinnen und Bürgern

unabhängig von Alter und Herkunft in geeigneter Form zur Verfügung stehen muss. Die Menschen sollen sich in unseren Städten und Gemeinden wohlfühlen.

An dieser Stelle gilt unser besonderer Dank allen Akteuren, die bei der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels mitgewirkt haben. Neben dem EMA-Institut, unter der Institutsleitung von Herrn Oliver Trinkaus, dürfen wir an dieser Stelle ausdrücklich den Vertretern der Stadt Schwäbisch Gmünd, der Stadt Lorch, der Gemeinde Mutlangen, der Gemeinde Waldstetten sowie den beiden Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe mit den Städten und Gemeinden Bartholomä, Böbingen a.d. Rems, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen sowie Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen danken. Ebenso sind die Akteure der AG Wohnen, namentlich die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft, der Haus,- Wohnungs- & Grundeigentümergeverein Schwäbisch Gmünd e.V., der Mieterverein Ostalbkreis e.V., die Siedlungswerk GmbH, der Bauverein Schwäbisch Gmünd eG, die Kreisparkasse Ostalb und die VR-Bank Ostalb eG hervorzuheben.

Wir wünschen Ihnen als Nutzer des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels viel Erfolg bei der Anwendung und hoffen, dass die Fortschreibung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel 2024 -2026 all unseren Bürgerinnen und Bürgern behilflich und nützlich bei der Gestaltung der Mietverhältnisse ist und Ihnen eine möglichst große Transparenz für den Mietwohnungsmarkt liefert.



1.1 Mietspiegelerstellung 2022 und Fortschreibung 2024

Die vier Kommunen Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen und Waldstetten und die zwei Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe haben in enger Kooperation auf der Grundlage einer repräsentativen Umfrage einen gemeinsamen Mietspiegel erstellt. Er basiert auf 1.240 Datensätzen, die von Januar bis Februar 2022 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten schriftlich erhoben wurden. An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus lokalen Wohnungsmarktextperten mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- Vereinigte Gmünder Wohnungsgesellschaft mbH
- Haus-, Wohnungs- & Grundeigentümergeverein Schwäbisch Gmünd
- Mieterverein Ostalbkreis e.V.
- Bauverein Schwäbisch Gmünd eG
- S-Immobilien Ostalb GmbH
- VR Bank Ostalb eG
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd
- Stadt Schwäbisch Gmünd, Amt für Stadtentwicklung
- Stadt Lorch
- Gemeinde Mutlangen
- Gemeinde Waldstetten
- Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein
- Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe

Mit der Konzeption des Mietspiegels, der repräsentativen Datenerhebung und der Auswertung der Daten war das EMA-Institut beauftragt. Das dem Mietspiegel zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht detaillierte und statistisch abgesicherte Ergebnisse für den freien Mietwohnungsmarkt im Stadtgebiet von Schwäbisch Gmünd und Lorch sowie im Bereich der Kommunen Mutlangen und Waldstetten und der beiden Verwaltungsgemeinschaften.

Der Mietspiegel wurde 2024 mit Hilfe einer reduzierten Stichprobenerhebung an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel 2022 sowie seine Fortschreibung 2024 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde im Vorfeld in allen Gemeinden als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er tritt am 1. Dezember 2024 in Kraft mit einer Gültigkeit von zwei Jahren.

Dieser Abschnitt 2 des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels enthält allgemeine Erläuterungen und Hintergrundinformationen über Mietspiegel. Anschließend werden in Abschnitt 3 die drei Schritte zur allgemeinen Mietspiegelanwendung erläutert. In Abschnitt 4 findet man separat aufeinanderfolgend die einzelnen Mietspiegel für die Kommunen Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen und Waldstetten und die beiden Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe.

1.2 Funktion des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c, 558d BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine von mehreren gesetzlichen Begründungsalternativen bei der Anpassung der Miethöhe zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 bzw. 30 m² und 140 bzw. 160 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen und Beschlüssen des Arbeitskreises Mietspiegel fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Sozialwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss;
- Wohnraum in einem Wohnheim, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind;
- nicht abgeschlossene Wohnungen;
- kurzzeitig vermietete Wohnungen (max. 3 Monate, Ferienwohnungen);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- Wohnungen außerhalb des Gemeindebereichs der beteiligten Kommunen.

1.3 Ortsübliche Vergleichsmiete und Mieterhöhung

Nach den § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht.

Diese Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Zur Begründung kann Bezug genommen werden auf

- einen Mietspiegel,
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- entsprechende Entgelte von mindestens drei Vergleichswohnungen.

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf eine andere Begründungsart stützt. Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist nicht zu, so kann der Vermieter innerhalb von drei Monaten beim zuständigen Amtsgericht auf Erteilung der Zustimmung klagen. Eine Kündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nicht zulässig.

Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gelten abweichende Vorschriften.

1.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²), in denen die ortsüblichen Betriebskosten nicht enthalten sind. Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses, der Verwaltungskosten und der Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne Möblierungs- und Untermietzuschläge und ohne jegliche Betriebskosten gemäß §2 Betriebskostenverordnung. Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten: Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten. Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch vom Mieter übernommen werden.

2 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel für jede der vier Kommunen und der zwei Verwaltungsgemeinschaften in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baualter bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2). Diese können auch als prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 interpretiert werden.
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

2.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Baualter in Euro/m² und pro Monat wieder.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum im Rahmen einer Gesamtsanierung des Gebäudes geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Erfolgte und/oder nicht erfolgte Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnraum in einen besseren Zustand versetzen, werden entweder über Zu-/Abschläge oder wegfallende Abschläge in der Tabelle 2 erfasst.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV).
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile die Baujahresklasse, in dem das Gebäude mit Ihrer Wohnung ursprünglich errichtet worden ist.
3. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A der Tabelle 3.

2.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche und Baualter beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes, der Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung sowie der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für besondere Wohnwertmerkmale aus, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind ausschließlich Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

2.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 1: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr			Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	Ergebnis B
			–	=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B	Ergebnis C
			x	: 100 =	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C	Ergebnis D
			±	=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	Ergebnis E
			x	=	

- Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsomme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsomme der Zuschläge die Punktsomme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu-/Abschlagsbetrag kann wiederum negativ sein.
- Zeile D: Berechnen Sie die *durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²* (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.
- Zeile E: Berechnen Sie die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat* (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

2.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Dies liegt zum einem an der Vertragsfreiheit des Wohnungsmarktes und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in den beteiligten Kommunen im Schnitt auf ± 22 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E). Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden, z.B. Breitband-/Internetanbindung mit >50 Mbit. Abweichungen nach oben oder unten sind auch gerechtfertigt, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalstandard (z.B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in der Tabelle 2 angeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.

3 Die einzelnen Mietspiegel der Kommunen Schwäbisch Gmünd, Lorch, Mutlangen und Waldstetten sowie der Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe

Es folgen auf den nächsten Seiten die einzelnen Mietspiegel der vier Kommunen und der zwei Verwaltungsgemeinschaften:

- Schwäbisch Gmünd,
- Lorch,
- Mutlangen,
- Waldstetten,
- Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein mit den Kommunen Bartholomä, Böbingen, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen,
- Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe mit den Kommunen Eschach, Gögingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen.

3.1 Mietspiegel der Stadt Schwäbisch Gmünd

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
25 - < 30	9,99	9,56	9,77	10,10	10,49	10,95	11,49	12,06	12,49	12,87
30 - < 35	9,13	8,73	8,92	9,22	9,59	10,00	10,50	11,02	11,40	11,76
35 - < 40	8,54	8,16	8,34	8,62	8,96	9,35	9,82	10,31	10,67	10,99
40 - < 45	8,12	7,77	7,94	8,21	8,52	8,90	9,34	9,81	10,15	10,46
45 - < 50	7,82	7,48	7,64	7,91	8,22	8,57	9,00	9,45	9,78	10,08
50 - < 60	7,53	7,20	7,36	7,60	7,90	8,24	8,65	9,09	9,41	9,69
60 - < 70	7,29	6,97	7,13	7,37	7,65	7,99	8,39	8,81	9,12	9,40
70 - < 80	7,17	6,87	7,02	7,25	7,54	7,87	8,26	8,66	8,97	9,24
80 - < 90	7,12	6,81	6,96	7,20	7,47	7,80	8,19	8,60	8,91	9,17
90 - < 110	7,10	6,79	6,94	7,17	7,45	7,78	8,17	8,58	8,88	9,14
110 - < 120	7,11	6,79	6,94	7,17	7,46	7,78	8,17	8,58	8,89	9,15
120 - < 140	7,11	6,79	6,94	7,17	7,46	7,78	8,17	8,58	8,89	9,15
140 - 160	7,07	6,76	6,91	7,14	7,42	7,75	8,13	8,54	8,83	9,11

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **7,85 Euro/m²**.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für besondere den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Ab- schlag	Zuschlag	Ab- schlag
Art des Gebäudes				
freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaus- hälfte (Gebäude hat nur eine Wohneinheit)	4			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 und um- fassende Modernisierungsmaßnahmen wurden nach 2010 durchgeführt *)	6			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 ohne jegli- che nach 2010 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen *)		5		
Wohnungsausstattung				
großzügige Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: Zweites Badezimmer in der Wohnung; zweite Toi- lette in der Wohnung; Fußbodenheizung im Badezimmer	5			

unterdurchschnittliche Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: weder Fenster noch Entlüftungs(anlage) im Bad vorhanden; keine Fliesen im Nassbereich (Boden oder Wand); Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler/Untertischgeräte;		2		
aktuelle Heizanlage wurde vor 1996 eingebaut		6		
Heizungsversorgung per Strom (z.B. Elektronachtspeicheröfen)		2		
überwiegend Parkett-/Stein-/Fliesen-/Kachelfußböden oder Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Haupträumen	2			
überwiegend nach 2010 nicht modernisierte PVC-/Linoleumböden oder kein gestellter Belag (Rohboden/Estrich)		5		
Einbauküche mit mindestens Spülbecken mit Unterschrank, Kücheneinbauschränken und zwei Einbauelektrogeräten wie z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt	5			
Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden	2			
weder Balkon, Loggia noch Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden		2		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		2		
Maisonette-Wohnung (Wohnung in Mehrfamilienhaus erstreckt sich über 2 Stockwerke)	2			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfreie Wohnung (bis max. 4 cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2			
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer In-Door-Parkgelegenheit ((Tief-)Garagenparkplatz) ohne zusätzliche Mietzuschlag	2			
Mietvertrag umfasst die ausschließliche Nutzung eines Gartens oder Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien	2			
Stadtbezirke von Schwäbisch Gmünd				
Zone 1: Innenstadt	5			
Zone 2: Oststadt, Weststadt, Südstadt, Hardt, Rehenhof/Wetzgau, Straßdorf	0	0		
Zone 3: Bettringen, Großdeinbach, Bargau, Herlikofen, Husenhofen, Lindach		5		
Zone 4: Degenfeld, Rechberg, Weiler und sonstige „Außenlagen“		22		
Besondere Wohnlagen				
Wohnlage mit Vorteilen **) (mind. 2 der folgenden 5 Lagemerkmale müssen zutreffen: Lärmpegel ist sehr niedrig; hoher Grünbestand im Umkreis von 100 m (z.B. Parkanlagen, Wiesen, Waldrand); Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park oder Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen); Bahnhof fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang; weiterführende Schule fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang)	3			

Wohnlage mit Nachteilen **) (mind. 1 der folgenden 4 Lagemerkmale muss zutreffen: Lärmpegel ist sehr hoch; Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Einkaufsmarkt, mehrere Geschäfte) mehr als 1.000 m entfernt; Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet); Grad sonstiger Beeinträchtigungen ist sehr hoch (z.B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen)		3		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

*) Modernisierungsmaßnahmen gelten als umfassend, wenn mindestens 3 der nachfolgenden Bereiche Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Heizanlage/Warmwasserversorgung, Schallschutz, Fußböden, Fenster/Rahmen, Innen-/Wohnungstüren, Treppenhaus/Eingangsbereich, Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit vollständig modernisiert worden sind, wobei sich jeder Bereich nach der Modernisierung in einem neuwertigen Zustand befunden haben muss.

**) Wohnlagemerkmale aus Wohnlage mit Vorteilen und Wohnlage mit Nachteilen neutralisieren sich gegenseitig bei gleichzeitigem Vorhandensein.

Anwendungsbeispiel:

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	7,20 Euro/m ²	
	Baujahr	1968		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	--	--
	Modernisierungsgrad	Fenster, Böden, Sanitäreinrichtung und Elektroinstallation 2014 erneuert	6	--
	Wohnungsausstattung	Zentralheizung stammt noch aus dem Jahr 1990 großzügige Einbauküche vom Vermieter gestellt	--	6
			5	--
	Stadtbezirk	Südstadt	0	--
	besondere Wohnlage	Wohnlage mit Vorteilen	3	--
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			14	6

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr				7,20
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	-	Punktsumme der Abschläge		=
		14	-	6	=	8
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :		Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100	=
			7,20	x 8	: 100	0,58
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :		Ergebnis A	± Ergebnis C	=	
			7,20	± 0,58	7,78	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche	=	
			7,78	x 84	653,52	

Information und Beratung

- Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Liegenschafts- und Vermessungsamt
Marktplatz 37
73525 Schwäbisch Gmünd
Tel: 07171/603-6216
E-Mail: liegenschaften-vermessungen@schwaebisch-gmuend.de
Internet: www.schwaebisch-gmuend.de

Sprechzeiten:

Montag bis Mittwoch

Donnerstag

Freitag

08.00 bis 12.00 Uhr

08.00 bis 12.00 Uhr

08.00 bis 12.00 Uhr

14.30 bis 16.30 Uhr

14.30 bis 18.00 Uhr

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben!
Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

3.2 Mietspiegel der Stadt Lorch

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche m ²	Baujahr									
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
30 - < 40	9,05	8,65	8,84	9,13	9,48	9,88	10,36	10,87	11,25	11,57
40 - < 50	8,17	7,82	7,99	8,25	8,57	8,93	9,37	9,82	10,16	10,47
50 - < 60	7,73	7,40	7,56	7,80	8,10	8,44	8,85	9,29	9,61	9,88
60 - < 70	7,49	7,16	7,32	7,56	7,85	8,18	8,59	9,00	9,31	9,59
70 - < 80	7,37	7,06	7,21	7,44	7,73	8,06	8,45	8,85	9,16	9,43
80 - 140	7,29	6,98	7,13	7,37	7,64	7,97	8,37	8,77	9,07	9,33

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **8,09 Euro/m²**.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für besondere den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Ab- schlag	Zuschlag	Ab- schlag
Art des Gebäudes				
freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaus- hälfte (Gebäude hat nur eine Wohneinheit)	4			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 und um- fassende Modernisierungsmaßnahmen wurden nach 2010 durchgeführt *)	6			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 ohne jegli- che Modernisierungsmaßnahmen *)		5		
Wohnungsausstattung				
großzügige Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: Zweites Badezimmer in der Wohnung; zweite Toi- lette in der Wohnung; Fußbodenheizung im Badezimmer	5			
unterdurchschnittliche Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: weder Fens- ter noch Entlüftungs(anlage) im Bad vorhanden; keine Fliesen im Nassbereich (Boden oder Wand); Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler/Untertischgeräte;		2		
aktuelle Heizanlage wurde vor 1996 eingebaut		6		
Heizungsversorgung per Strom (z.B. Elektronachtspeicheröfen)		2		
überwiegend Parkett-/Stein-/Fliesen-/Kachelfußböden oder Fuß- bodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Haupträumen	2			
überwiegend nach 2010 nicht modernisierte PVC-/Linoleumbö- den oder kein gestellter Belag (Rohboden/Estrich)		5		
Einbauküche mit mindestens Spülbecken mit Unterschrank, Kü- cheneinbauschränken und zwei Einbauelektrogeräten wie z.B.	5			

Herd, Kühlschrank, Spülmaschine vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt				
Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden	2			
weder Balkon, Loggia noch Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden		2		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		2		
Maisonette-Wohnung (Wohnung in Mehrfamilienhaus erstreckt sich über 2 Stockwerke)	2			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfreie Wohnung (bis max. 4 cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2			
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer In-Door-Parkgelegenheit ((Tief-)Garagenparkplatz) ohne zusätzliche Mietzuschlag	2			
Mietvertrag umfasst die ausschließliche Nutzung eines Gartens oder der Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien	2			
Besondere Wohnlagen				
Wohnlage mit Vorteilen **) (mind. 2 der folgenden 5 Lagemerkmale müssen zutreffen: Lärmpegel ist sehr niedrig; hoher Grünbestand im Umkreis von 100 m (z.B. Parkanlagen, Wiesen, Waldrand); Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park oder Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen); Bahnhof fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang; weiterführende Schule fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang)	3			
Wohnlage mit Nachteilen **) (mind. 1 der folgenden 4 Lagemerkmale muss zutreffen: Lärmpegel ist sehr hoch; Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Einkaufsmarkt, mehrere Geschäfte) mehr als 1.000 m entfernt; Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet); Grad sonstiger Beeinträchtigungen ist sehr hoch (z.B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen)		3		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

*) Modernisierungsmaßnahmen gelten als umfassend, wenn mindestens 3 der nachfolgenden Bereiche Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Heizanlage/Warmwasserversorgung, Schallschutz, Fußböden, Fenster/Rahmen, Innen-/Wohnungstüren, Treppenhaus/Eingangsbereich, Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit vollständig modernisiert worden sind, wobei sich jeder Bereich nach der Modernisierung in einem neuwertigen Zustand befunden haben muss.

**) Wohnlagemerkmale aus Wohnlage mit Vorteilen und Wohnlage mit Nachteilen neutralisieren sich gegenseitig bei gleichzeitigem Vorhandensein.

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	7,37 Euro/m ²	
	Baujahr	1968		
			Zu- schlag	Abschlag
Tabelle 2	Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	--	--
	Modernisierungsgrad	Fenster, Böden, Sanitäreinrichtung und Elektroinstallation 2014 erneuert	6	--
	Wohnungsausstattung	Zentralheizung stammt noch aus dem Jahr 1990	--	6
		großzügige Einbauküche vom Vermieter ge- stellt	5	--
	besondere Wohnlage	gehobene Lage	3	--
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			14	6

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr				7,37
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge		=
		14	–	6	=	8
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- /Abschläge in Euro/m ² :		Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100	=
			7,37	x	8	:
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichs- miete pro m ² :		Ergebnis A	± Ergebnis C		=
			7,37	±	0,59	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Mo- nat: (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche		=
			7,96	x	84	

Information und Beratung

- Stadtverwaltung Lorch
Hauptstraße 19
73547 Lorch
Tel.: 07172 1801-13
E-Mail: info@stadt-lorch.de
Internet: www.stadt-lorch.de

Sprechzeiten:

Montag	Dienstag	Mittwoch
08.00 Uhr - 12.00 Uhr	08.00 Uhr – 12.00 Uhr	08.00 Uhr – 12.00 Uhr 14.00 Uhr – 16.00 Uhr
Donnerstag	Freitag	
14.00 Uhr - 18.00 Uhr	08.00 Uhr – 12.30 Uhr	

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben!
Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

3.3 Mietspiegel der Gemeinde Mutlangen

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
30 - < 40	9,29	8,90	9,09	9,37	9,73	10,13	10,61	11,11	11,49	11,82
40 - < 50	8,40	8,05	8,22	8,47	8,79	9,15	9,59	10,04	10,38	10,68
50 - < 60	7,93	7,60	7,76	8,00	8,31	8,65	9,07	9,49	9,81	10,10
60 - < 70	7,70	7,37	7,53	7,76	8,06	8,39	8,79	9,20	9,51	9,79
70 - < 80	7,57	7,25	7,40	7,64	7,92	8,25	8,64	9,06	9,36	9,63
80 - 140	7,49	7,17	7,32	7,56	7,84	8,16	8,56	8,96	9,27	9,53

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **8,30 Euro/m²**.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für besondere den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Art des Gebäudes				
freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaus-hälfte (Gebäude hat nur eine Wohneinheit)	4			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 und umfassende Modernisierungsmaßnahmen wurden nach 2010 durchgeführt *)	6			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen *)		5		
Wohnungsausstattung				
großzügige Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: Zweites Badezimmer in der Wohnung; zweite Toilette in der Wohnung; Fußbodenheizung im Badezimmer	5			
unterdurchschnittliche Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: weder Fenster noch Entlüftungs(anlage) im Bad vorhanden; keine Fliesen im Nassbereich (Boden oder Wand); Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler/Untertischgeräte;		2		
aktuelle Heizanlage wurde vor 1996 eingebaut		6		
Heizungsversorgung per Strom (z.B. Elektronachtspeicheröfen)		2		
überwiegend Parkett-/Stein-/Fliesen-/Kachelfußböden oder Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Haupträumen	2			
überwiegend nach 2010 nicht modernisierte PVC-/Linoleumböden oder kein gestellter Belag (Rohboden/Estrich)		5		
Einbauküche mit mindestens Spülbecken mit Unterschrank, Kücheneinbauschränken und zwei Einbauelektrogeräten wie z.B.	5			

Herd, Kühlschrank, Spülmaschine vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt				
Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden	2			
weder Balkon, Loggia noch Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden		2		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		2		
Maisonette-Wohnung (Wohnung in Mehrfamilienhaus erstreckt sich über 2 Stockwerke)	2			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfreie Wohnung (bis max. 4 cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2			
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer In-Door-Parkgelegenheit ((Tief-)Garagenparkplatz) ohne zusätzliche Mietzuschlag	2			
Mietvertrag umfasst die ausschließliche Nutzung eines Gartens oder der Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien	2			
Besondere Wohnlagen				
Wohnlage mit Vorteilen **) (mind. 2 der folgenden 5 Lagemerkmale müssen zutreffen: Lärmpegel ist sehr niedrig; hoher Grünbestand im Umkreis von 100 m (z.B. Parkanlagen, Wiesen, Waldrand); Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park oder Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen); Bahnhof fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang; weiterführende Schule fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang)	3			
Wohnlage mit Nachteilen **) (mind. 1 der folgenden 4 Lagemerkmale muss zutreffen: Lärmpegel ist sehr hoch; Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Einkaufsmarkt, mehrere Geschäfte) mehr als 1.000 m entfernt; Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet); Grad sonstiger Beeinträchtigungen ist sehr hoch (z.B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen)		3		
Punktsomme der Zuschläge =				
Punktsomme der Abschläge =				

*) Modernisierungsmaßnahmen gelten als umfassend, wenn mindestens 3 der nachfolgenden Bereiche Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Heizanlage/Warmwasserversorgung, Schallschutz, Fußböden, Fenster/Rahmen, Innen-/Wohnungstüren, Treppenhaus/Eingangsbereich, Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit vollständig modernisiert worden sind, wobei sich jeder Bereich nach der Modernisierung in einem neuwertigen Zustand befunden haben muss.

**) Wohnlagemerkmale aus Wohnlage mit Vorteilen und Wohnlage mit Nachteilen neutralisieren sich gegenseitig bei gleichzeitigem Vorhandensein.

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	7,56 Euro/m ²	
	Baujahr	1968		
			Zu- schlag	Abschlag
Tabelle 2	Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	--	--
	Modernisierungsgrad	Fenster, Böden, Sanitäreinrichtung und Elektroinstallation 2014 erneuert	6	--
	Wohnungsausstattung	Zentralheizung stammt noch aus dem Jahr 1990	--	6
		großzügige Einbauküche vom Vermieter gestellt	5	--
	besondere Wohnlage	Wohnlage mit Vorteilen	3	--
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			14	6

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr				7,56
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge		=
		14	–	6	=	8
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :		Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100	=
			7,56	x	8	:
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :		Ergebnis A	± Ergebnis C		=
			7,56	±	0,60	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche		=
			8,16	x	84	

Information und Beratung

- Gemeinde Mutlangen
Hauptstraße 22
73557 Mutlangen
Tel: 07171/7030 oder 70315
E-Mail: info@mutlangen.de
Internet: www.mutlangen.de

Sprechzeiten:

Montag und Mittwoch	Dienstag und Freitag	Donnerstag
08.00 bis 12.00 Uhr	8.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr
14.00 bis 16.30 Uhr		14.00 bis 18.00 Uhr

Die Gemeindeverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben! Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

3.4 Mietspiegel der Gemeinde Waldstetten

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
30 - < 40	8,27	7,89	8,07	8,35	8,71	9,11	9,60	10,10	10,47	10,81
40 - < 50	7,48	7,13	7,29	7,56	7,88	8,24	8,67	9,13	9,47	9,77
50 - < 60	7,07	6,74	6,90	7,14	7,44	7,78	8,19	8,63	8,95	9,24
60 - < 70	6,86	6,54	6,69	6,92	7,22	7,55	7,95	8,37	8,67	8,95
70 - < 80	6,74	6,43	6,58	6,81	7,10	7,43	7,82	8,23	8,54	8,80
80 - 140	6,68	6,37	6,50	6,74	7,03	7,36	7,74	8,14	8,45	8,72

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **7,51 Euro/m²**.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für besondere den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Art des Gebäudes				
freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaus-hälfte (Gebäude hat nur eine Wohneinheit)	4			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 und umfassende Modernisierungsmaßnahmen wurden nach 2010 durchgeführt *)	6			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen *)		5		
Wohnungsausstattung				
großzügige Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: Zweites Badezimmer in der Wohnung; zweite Toilette in der Wohnung; Fußbodenheizung im Badezimmer	5			
unterdurchschnittliche Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: weder Fenster noch Entlüftungs(anlage) im Bad vorhanden; keine Fliesen im Nassbereich (Boden oder Wand); Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler/Untertischgeräte;		2		
aktuelle Heizanlage wurde vor 1996 eingebaut		6		
Heizungsversorgung per Strom (z.B. Elektronachtspeicheröfen)		2		
überwiegend Parkett-/Stein-/Fliesen-/Kachelfußböden oder Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Haupträumen	2			
überwiegend nach 2010 nicht modernisierte PVC-/Linoleumböden oder kein gestellter Belag (Rohboden/Estrich)		5		

Einbauküche mit mindestens Spülbecken mit Unterschrank, Kücheneinbauschränken und zwei Einbauelektrogeräten wie z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt	5			
Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden	2			
weder Balkon, Loggia noch Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden		2		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		2		
Maisonette-Wohnung (Wohnung in Mehrfamilienhaus erstreckt sich über 2 Stockwerke)	2			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfreie Wohnung (bis max. 4 cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2			
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer In-Door-Parkgelegenheit ((Tief-)Garagenparkplatz) ohne zusätzliche Mietzuschlag	2			
Mietvertrag umfasst die ausschließliche Nutzung eines Gartens oder Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien	2			
Besondere Wohnlagen				
Wohnlage mit Vorteilen **) (mind. 2 der folgenden 5 Lagemerkmale müssen zutreffen: Lärmpegel ist sehr niedrig; hoher Grünbestand im Umkreis von 100 m (z.B. Parkanlagen, Wiesen, Waldrand); Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park oder Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen); Bahnhof fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang; weiterführende Schule fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang)	3			
Wohnlage mit Nachteilen **) (mind. 1 der folgenden 4 Lagemerkmale muss zutreffen: Lärmpegel ist sehr hoch; Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Einkaufsmarkt, mehrere Geschäfte) mehr als 1.000 m entfernt); Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet); Grad sonstiger Beeinträchtigungen ist sehr hoch (z.B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen)		3		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

*) Modernisierungsmaßnahmen gelten als umfassend, wenn mindestens 3 der nachfolgenden Bereiche Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Heizanlage/Warmwasserversorgung, Schallschutz, Fußböden, Fenster/Rahmen, Innen-/Wohnungstüren, Treppenhaus/Eingangsbereich, Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit vollständig modernisiert worden sind, wobei sich jeder Bereich nach der Modernisierung in einem neuwertigen Zustand befunden haben muss.

**) Wohnlagemerkmale aus Wohnlage mit Vorteilen und Wohnlage mit Nachteilen neutralisieren sich gegenseitig bei gleichzeitigem Vorhandensein.

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	6,74 Euro/m ²	
	Baujahr	1968		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	--	--
	Modernisierungsgrad	Fenster, Böden, Sanitäreinrichtung und Elektroinstallation 2014 erneuert	6	--
	Wohnungsausstattung	Zentralheizung stammt noch aus dem Jahr 1990	--	6
		großzügige Einbauküche vom Vermieter gestellt	5	--
	besondere Wohnlage	gehobene Lage	3	--
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			14	6

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr				6,74
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge		=
		14	–	6	=	8
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :		Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100	=
			6,74	x	8	:
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :		Ergebnis A	± Ergebnis C		=
			6,74	±	0,54	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche		=
			7,28	x	84	

Information und Beratung

- Gemeinde Waldstetten
Bürgermeisteramt
Hauptstraße 1
73550 Waldstetten
Tel: 07171/403-34
E-Mail: anke.riedel@waldstetten.de
Internet: www.waldstetten.de

Sprechzeiten:

Montag und Donnerstag

09.00 bis 12.00 Uhr

14.00 bis 16.30 Uhr

Mittwoch

09.00 bis 12.00 Uhr

14.00 bis 18.00 Uhr

Dienstag und Freitag

09.00 bis 12.00 Uh

Die Gemeindeverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben! Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

3.5 Mietspiegel der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein mit den Kommunen Bartholomä, Böbingen, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche m ²	Baujahr									
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
30 - < 40	8,24	7,85	8,04	8,32	8,67	9,08	9,56	10,07	10,44	10,77
40 - < 50	7,45	7,10	7,26	7,53	7,84	8,21	8,64	9,10	9,44	9,74
50 - < 60	7,04	6,71	6,87	7,11	7,41	7,76	8,16	8,60	8,92	9,20
60 - < 70	6,82	6,50	6,65	6,90	7,19	7,51	7,92	8,33	8,64	8,92
70 - < 80	6,71	6,40	6,55	6,78	7,07	7,40	7,79	8,21	8,50	8,78
80 - 140	6,64	6,33	6,48	6,72	6,99	7,32	7,71	8,12	8,42	8,68

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **7,49 Euro/m²**.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für besondere den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Art des Gebäudes				
freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaus-hälfte (Gebäude hat nur eine Wohneinheit)	4			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 und umfassende Modernisierungsmaßnahmen wurden nach 2010 durchgeführt *)	6			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen *)		5		
Wohnungsausstattung				
großzügige Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: Zweites Badezimmer in der Wohnung; zweite Toilette in der Wohnung; Fußbodenheizung im Badezimmer	5			
unterdurchschnittliche Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: weder Fenster noch Entlüftungs(anlage) im Bad vorhanden; keine Fliesen im Nassbereich (Boden oder Wand); Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler/Untertischgeräte;		2		
aktuelle Heizanlage wurde vor 1996 eingebaut		6		
Heizungsversorgung per Strom (z.B. Elektronachtspeicheröfen)		2		
überwiegend Parkett-/Stein-/Fliesen-/Kachelfußböden oder Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Haupträumen	2			
überwiegend nach 2010 nicht modernisierte PVC-/Linoleumböden oder kein gestellter Belag (Rohboden/Estrich)		5		
Einbauküche mit mindestens Spülbecken mit Unterschrank, Kücheneinbauschränken und zwei Einbauelektrogeräten wie z.B.	5			

Herd, Kühlschrank, Spülmaschine vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt				
Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden	2			
weder Balkon, Loggia noch Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden		2		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		2		
Maisonette-Wohnung (Wohnung in Mehrfamilienhaus erstreckt sich über 2 Stockwerke)	2			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfreie Wohnung (bis max. 4 cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2			
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer In-Door-Parkgelegenheit ((Tief-)Garagenparkplatz) ohne zusätzliche Mietzuschlag	2			
Mietvertrag umfasst die ausschließliche Nutzung eines Gartens oder Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien	2			
Kommunen in der Verwaltungsgemeinschaft				
Heubach, Böbingen, Mögglingen	0	0		
Bartholomä, Heuchlingen		5		
Besondere Wohnlagen				
Wohnlage mit Vorteilen **) (mind. 2 der folgenden 5 Lagemerkmale müssen zutreffen: Lärmpegel ist sehr niedrig; hoher Grünbestand im Umkreis von 100 m (z.B. Parkanlagen, Wiesen, Waldrand); Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park oder Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen); Bahnhof fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang; weiterführende Schule fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang)	3			
Wohnlage mit Nachteilen **) (mind. 1 der folgenden 4 Lagemerkmale muss zutreffen: Lärmpegel ist sehr hoch; Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Einkaufsmarkt, mehrere Geschäfte) mehr als 1.000 m entfernt; Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet); Grad sonstiger Beeinträchtigungen ist sehr hoch (z.B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen)		3		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

*) Modernisierungsmaßnahmen gelten als umfassend, wenn mindestens 3 der nachfolgenden Bereiche Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Heizanlage/Warmwasserversorgung, Schallschutz, Fußböden, Fenster/Rahmen, Innen-/Wohnungstüren, Treppenhaus/Eingangsbereich, Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit vollständig modernisiert worden sind, wobei sich jeder Bereich nach der Modernisierung in einem neuwertigen Zustand befunden haben muss.

**) Wohnlagemerkmale aus Wohnlage mit Vorteilen und Wohnlage mit Nachteilen neutralisieren sich gegenseitig bei gleichzeitigem Vorhandensein.

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	6,72 Euro/m ²	
	Baujahr	1968		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	--	--
	Modernisierungsgrad	Fenster, Böden, Sanitäreinrichtung und Elektroinstallation 2014 erneuert	6	--
	Wohnungsausstattung	Zentralheizung stammt noch aus dem Jahr 1990	--	6
		großzügige Einbauküche vom Vermieter gestellt	5	--
	besondere Wohnlage	gehobene Lage	3	--
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			14	6

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr				6,72
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge		=
		14	–	6	=	8
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :		Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100	=
			6,72	x	8	:
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :		Ergebnis A	± Ergebnis C		=
			6,72	±	0,54	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:		Ergebnis D	x Wohnfläche		=
			7,26	x	84	

Information und Beratung

- Stadtverwaltung Heubach

Hauptstraße 53

73540 Heubach

Tel: 07173/181-0

E-Mail: info@heubach.de

Internet: www.heubach.de

Sprechzeiten:

Montag bis Donnerstag	Dienstag	Donnerstag	Freitag
08.30 bis 11.45 Uhr 12.30 Uhr	14.00 bis 16.00Uhr	14.00 bis 18.00 Uhr	08.30 bis

- Gemeinde Böbingen a.d. Rems

Bürgermeisteramt

Römerstraße 2

73560 Böbingen

Tel: 07173/18560-0

E-Mail: rathaus@boebingen.de

Internet: www.boebingen.de

Sprechzeiten:

Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag
09.00 bis 12.00 Uhr 14.00 bis 18.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr 14.00 bis 16.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr 14.00 bis 16.00 Uhr
Freitag			
07.00 bis 12.00 Uhr			

- Gemeinde Mögglingen

Gemeindeverwaltung

Zehnthof 1

73563 Mutlangen

Tel: 07174/89900-0

E-Mail: info@moegglingen.de

Internet: www.moegglingen.de

Sprechzeiten:

Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag
08.00 bis 12.00 Uhr	14.00 bis 16.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr
14.00 bis 16.00 Uhr			14.00 bis 18.30 Uhr
Freitag			
08.00 bis 12.00 Uhr			

- Gemeinde Heuchlingen

Bürgermeisteramt

Küferstraße 3

73572 Heuchlingen

Tel: 07174/8209-0

E-Mail: info@heuchlingen.de

Internet: www.heuchlingen.de

Sprechzeiten:

Montag, Mittwoch, Freitag	Dienstag	Donnerstag
08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	14.00 bis 18.00 Uhr
14.00 bis 16.30 Uhr	14.00 bis 17.00 Uhr	

- Gemeinde Bartholomä

Bürgermeisteramt

Brunnenfeldstraße 1

73566 Bartholomä

Tel: 07173/97820-0

E-Mail: info@bartholomae.de

Internet: www.bartholomae.de

Sprechzeiten:

Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag
08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr
14.00 bis 19.00 Uhr			
Freitag			
08.00 bis 12.00 Uhr			

Die Verwaltungsgemeinschaft kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Miet-
spiegel geben! Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen wer-
den.

3.6 Mietspiegel der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe mit den Kommunen Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohnfläche m ²	Baujahr									
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
30 - < 40	7,80	7,42	7,60	7,90	8,25	8,64	9,13	9,63	10,00	10,34
40 - < 50	7,06	6,71	6,88	7,13	7,45	7,81	8,25	8,71	9,05	9,34
50 - < 60	6,66	6,33	6,49	6,74	7,05	7,39	7,80	8,23	8,55	8,83
60 - < 70	6,46	6,14	6,30	6,54	6,82	7,16	7,56	7,98	8,29	8,57
70 - < 80	6,36	6,05	6,20	6,43	6,72	7,05	7,44	7,85	8,15	8,43
80 - 130	6,29	5,98	6,13	6,37	6,65	6,97	7,37	7,77	8,07	8,34

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **7,10 Euro/m²**.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für besondere den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Art des Gebäudes				
freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaus-hälfte (Gebäude hat nur eine Wohneinheit)	4			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 und umfassende Modernisierungsmaßnahmen wurden nach 2010 durchgeführt *)	6			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1975 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen *)		5		
Wohnungsausstattung				
großzügige Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: Zweites Badezimmer in der Wohnung; zweite Toilette in der Wohnung; Fußbodenheizung im Badezimmer	5			
unterdurchschnittliche Sanitärausstattung: es muss mindestens eines der nachfolgenden drei Kriterien vorliegen: weder Fenster noch Entlüftungs(anlage) im Bad vorhanden; keine Fliesen im Nassbereich (Boden oder Wand); Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler/Untertischgeräte;		2		
aktuelle Heizanlage wurde vor 1996 eingebaut		6		
Heizungsversorgung per Strom (z.B. Elektronachtspeicheröfen)		2		
überwiegend Parkett-/Stein-/Fliesen-/Kachelfußböden oder Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Haupträumen	2			
überwiegend nach 2010 nicht modernisierte PVC-/Linoleumböden oder kein gestellter Belag (Rohboden/Estrich)		5		
Einbauküche mit mindestens Spülbecken mit Unterschrank, Kücheneinbauschränken und zwei Einbauelektrogeräten wie z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt	5			

Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden	2			
weder Balkon, Loggia noch Terrasse bei einer Wohnung in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorhanden		2		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		2		
Maisonette-Wohnung (Wohnung in Mehrfamilienhaus erstreckt sich über 2 Stockwerke)	2			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfreie Wohnung (bis max. 4 cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	2			
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer In-Door-Parkgelegenheit ((Tief-)Garagenparkplatz) ohne zusätzliche Mietzuschlag	2			
Mietvertrag umfasst die ausschließliche Nutzung eines Gartens oder Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien	2			
Kommunen in der Verwaltungsgemeinschaft				
Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Schechingen	0	0		
Obergröningen		15		
Besondere Wohnlagen				
Wohnlage mit Vorteilen **) (mind. 2 der folgenden 5 Lagemerkmale müssen zutreffen: Lärmpegel ist sehr niedrig; hoher Grünbestand im Umkreis von 100 m (z.B. Parkanlagen, Wiesen, Waldrand); Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park oder Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen); Bahnhof fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang; weiterführende Schule fußläufig max. 300 m entfernt vom Gebäudeeingang)	3			
Wohnlage mit Nachteilen **) (mind. 1 der folgenden 4 Lagemerkmale muss zutreffen: Lärmpegel ist sehr hoch; Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Einkaufsmarkt, mehrere Geschäfte) mehr als 1.000 m entfernt; Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet); Grad sonstiger Beeinträchtigungen ist sehr hoch (z.B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen)		3		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

*) Modernisierungsmaßnahmen gelten als umfassend, wenn mindestens 3 der nachfolgenden Bereiche Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Heizanlage/Warmwasserversorgung, Schallschutz, Fußböden, Fenster/Rahmen, Innen-/Wohnungstüren, Treppenhaus/Eingangsbereich, Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit vollständig modernisiert worden sind, wobei sich jeder Bereich nach der Modernisierung in einem neuwertigen Zustand befunden haben muss.

**) Wohnlagemerkmale aus Wohnlage mit Vorteilen und Wohnlage mit Nachteilen neutralisieren sich gegenseitig bei gleichzeitigem Vorhandensein.

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	6,37 Euro/m ²	
	Baujahr	1968		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	--	--
	Modernisierungsgrad	Fenster, Böden, Sanitäreinrichtung und Elektroinstallation 2014 erneuert	6	--
	Wohnungsausstattung	Zentralheizung stammt noch aus dem Jahr 1990	--	6
		großzügige Einbauküche vom Vermieter gestellt	5	--
	besondere Wohnlage	gehobene Lage	3	--
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			14	6

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr				6,37
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge		=
		14	–	6	=	8
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :	Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100		=
		6,37	x	8	:	100
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	Ergebnis A	± Ergebnis C			=
		6,37	±	0,54		6,91
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:	Ergebnis D	x Wohnfläche			=
		6,91	x	84		580,44

Information und Beratung

- Gemeinde Iggingen

Bürgermeisteramt

Marktplatz 6

73574 Iggingen

Tel: 07175/9208-0

E-Mail: info@iggingen.de

Internet: www.iggingen.de

Sprechzeiten:

Montag bis Freitag	Montag und Donnerstag	Dienstag
08.00 bis 12.00 Uhr	14.00 bis 16.30 Uhr	14.00 bis 18.00 Uhr

- Gemeinde Leinzell

Gemeindeverwaltung

Mulfinger Straße2

73575 Leinzell

Tel: 07175/99820-0

E-Mail: info@leinzell.de

Internet: www.leinzell.de

Sprechzeiten:

Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag
08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	08:00 bis 12.00 Uhr
	14.00 bis 17.00 Uhr		14.00 bis 18.00 Uhr

Freitag

08.00 bis 12.00 Uhr

- Gemeinde Schechingen

Gemeindeverwaltung

Marktplatz 1

73579 Schechingen

Tel: 07175/92197-0

E-Mail: info@schechingen.de

Internet: www.schechingen.de

Sprechzeiten:

Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag
08.00 bis 12.00 Uhr	14.00 bis 16.00 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	08:00 bis 12.00 Uhr 14.00 bis 18.00 Uhr
Freitag			
08.00 bis 12.00 Uhr			

- Gemeinde Göggingen

Bürgermeisteramt

Hauptstraße 46

73571 Göggingen

Tel: 07175/5762 od. 5763

E-Mail: info@gemeinde-goeggingen.de

Internet: www.gemeinde-goeggingen.de

Sprechzeiten:

Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag
07.30 bis 12.00 Uhr	07.30 bis 12.00 Uhr 12.45 bis 18.00 Uhr	07.30 bis 12.00 Uhr 12.45 bis 17.00 Uhr	07.30 bis 12.00 Uhr
Freitag			
07.30 bis 12.00 Uhr			

- Gemeinde Eschach und Obergröningen

Rathausplatz 1

73569 Eschach

Tel: 07175/923-700

E-Mail: rathaus@eschach.de

Internet: www.eschach.de

Sprechzeiten:

Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag
08.00 bis 12.00 Uhr	14.00 bis 16.30 Uhr	08.00 bis 12.00 Uhr	14:00 bis 18.00 Uhr
Freitag			
08.00 bis 12.00 Uhr			

Die Verwaltungsgemeinschaft kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben! Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Information und Beratung für ihre Interessenten, Kunden und Mitglieder:

- Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH, Vordere Schmiedgasse 37, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel.: 07171/3508-0, Fax: 07171/3508-40, info@vgw.de
- Haus-, Wohnungs- & Grundeigentümerversch. Schwäbisch Gmünd e.V., Marktplatz 13, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel.: 07171/63727
- Mieterverein Ostalbkreis e.V., Türlensteg 32, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel.: 07171/8744 822 Fax: 07171/18 30 05, mieterverein-ostalbk@gm.net
- Siedlungswerk GmbH, Mühlberg 9/1, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel.: 07171/92757-11, Fax 07171/9275770, bgsd@siedlungswerk.de
- Bauverein Schwäbisch Gmünd eG, Justinus-Kerner-Straße 17, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel. 07171/66992, Fax: 07171/69716, info@bauverein-gmuend.de
- S-Immobilien GmbH Ostalb, Uferstraße 6, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel.: 07171/608-352, Fax: 07171/608-354, immo@ksk-ostalbk.de
- VR Bank Ostalb eG; Ledergasse 27, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel.: 07171/354-0, Fax: 07171/354-1719, info@vrbank-ostalbk.de

Impressum:

Herausgeberin: Stadt Schwäbisch Gmünd, Stadt Lorch, Gemeinde Mutlangen, Gemeinde Waldstetten, Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein, Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe

Konzeption, Datenerhebung, Auswertung: EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Satz und Gestaltung: Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd, Amt für Stadtentwicklung

Copyright beim Herausgeber: Alle Rechte sind der Stadt Schwäbisch Gmünd, der Stadt Lorch, der Gemeinde Mutlangen und der Gemeinde Waldstetten sowie der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein und der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

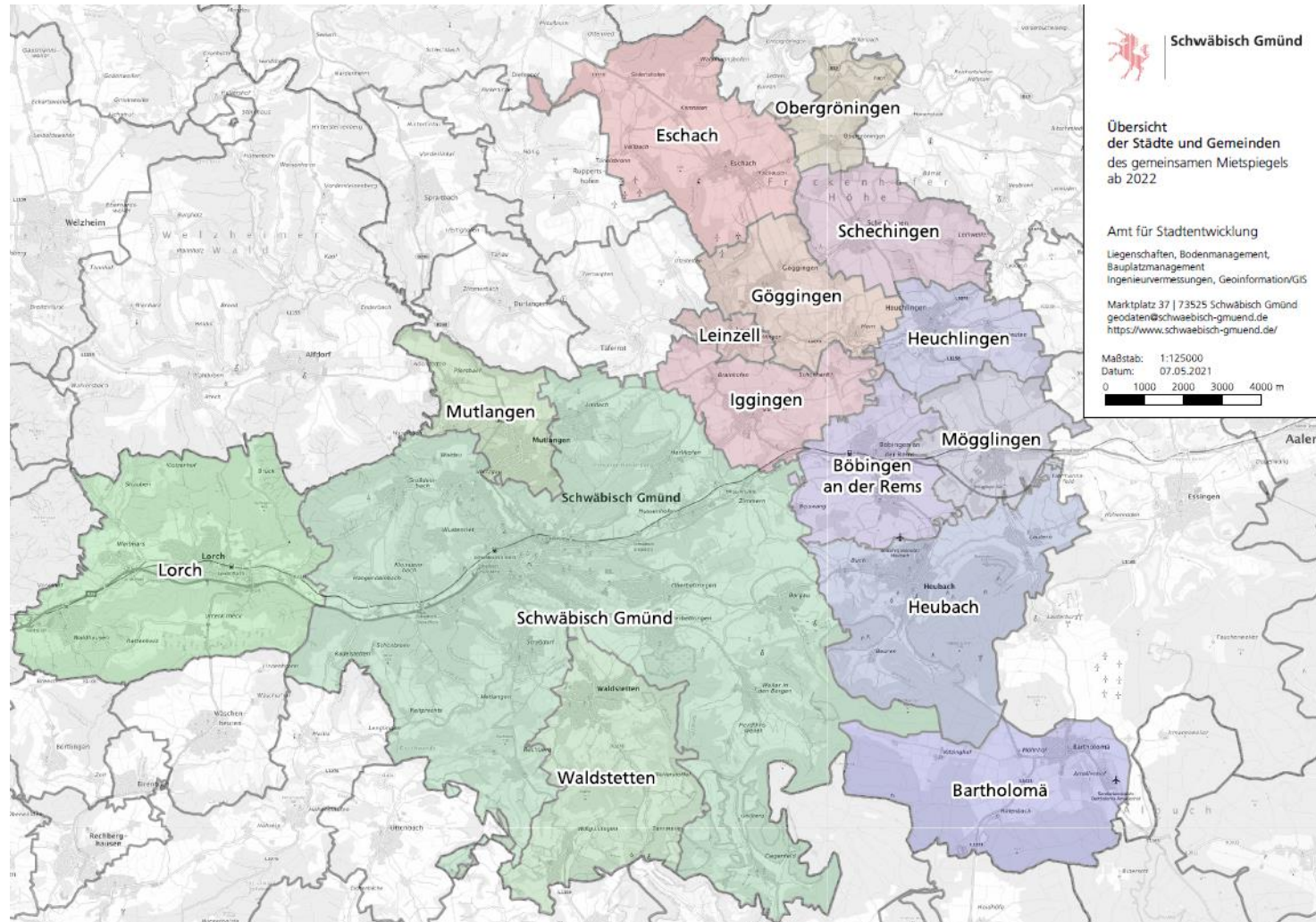


qualifizierter Mietspiegel 2025 für Schwäbisch-Gmünd und Umland
(Fortschreibung per Stichprobe)

Agenda

1. Ziel des Projekts
2. Mietspiegelreform
3. Projektgebiet/Datenerhebung/Rücklaufstatistik
4. Durchschnittliche Mietwerte
5. Basistabelle
6. Spannenregelung

Übersicht Städte und Gemeinden



Ziel des Projekts

- Fortschreibung der „**ortsüblichen Vergleichsmiete (oVm)**“ (§ 558 Abs. 2 BGB) auf Basis der Mietspiegel-Neuerstellung im Jahre 2022
- Fortschreibung oVm nur für die Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr.
- Alle anderen Merkmale bleiben unverändert.
- kleinere Stichprobe ausreichend

Mietspiegelreform

- Erstellungspflicht Mietspiegel für Städte ≥ 50.000 Einwohner
- Auskunftspflicht Proband*innen (mit Bußgeld bis zu 5.000 €)
- Datenquellen: Einwohnermeldeliste, Wohnungsgeber, Grundsteuerdatei
- Lageverortung objektiv und exakt zu verorten

Überblick aller Kommunen

Name	Einwohner	Wohnungen	Von Eigentümer/-in bewohnt	Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung	Leer stehend	Quote Mietanteil
Schwäbisch Gmünd, Stadt	62.017	30.947	14.427	14.939	95	1.486	48,3%
Lorch, Stadt	11.001	5.322	3.173	1.839	13	290	34,6%
Heubach, Stadt	9.924	4.784	2.533	2.015	22	218	42,1%
Waldstetten	7.085	3.502	2.052	1.228	19	200	35,1%
Mutlangen	6.833	3.141	1.813	1.206	11	112	38,4%
Böbingen an der Rems	4.576	2.099	1.383	598	8	104	28,5%
Möggingen	4.269	1.970	1.221	642	6	97	32,6%
Iggingen	2.556	1.175	764	337	3	71	28,7%
Göggingen	2.490	1.098	790	253	3	50	23,0%
Bartholomä	2.041	1.066	758	194	58	56	18,2%
Leinzell	2.022	1.056	636	360	3	61	34,1%
Schechingen	2.250	1.021	752	240	3	26	23,5%
Eschach	1.780	865	607	183	4	58	21,2%
Heuchlingen	1.875	852	609	208	3	36	24,4%
Obergröningen	452	195	151	33	3	12	16,9%
Summe	121.171	59.093	31.669	24.275	254	2.877	41,1%

Quelle: Zensus 2022

Rücklaufstatistik und Häufigkeiten

Name Befragungen	Rücklauf gesamt	Quote Stichprogenaus- schöpfung gesamt	Rücklauf gesamt Papier	Rücklauf gesamt online	Rücklauf abzüglich aktiver Filterfragen	Quote Stichprobenausschöpfun g abzüglich aktiver Filterfragen	Rücklauf abzüglich aktiver Filterfragen und "6-Jahres-Frist"	Quote Stichprobenausschöpfung abzüglich aktiver Filterfragen und "6-Jahres- Frist"
Bartholomä	45	44,4%	12	8	7	15,6%	7	15,6%
Böbingen an der Rems	69	56,5%	19	20	18	26,1%	15	21,7%
Eschach	92	54,3%	38	12	20	21,7%	18	19,6%
Göggingen	73	39,7%	22	7	12	16,4%	9	12,3%
Heubach, Stadt	260	41,5%	75	33	66	25,4%	46	17,7%
Heuchlingen	39	51,3%	8	12	10	25,6%	9	23,1%
Iggingen	104	55,8%	41	17	27	26,0%	22	21,2%
Leinzell	126	41,3%	34	18	21	16,7%	19	15,1%
Lorch, Stadt	500	50,4%	151	101	119	23,8%	99	19,8%
Möggingen	87	42,5%	20	17	18	20,7%	15	17,2%
Mutlangen	250	49,6%	76	48	59	23,6%	49	19,6%
Obergröningen	16	43,8%	3	4	1	6,3%	0	0,0%
Schechingen	89	57,3%	35	16	22	24,7%	18	20,2%
Schwäbisch Gmünd, Stadt	1500	43,3%	378	272	340	22,7%	261	17,4%
Waldstetten	250	52,0%	92	41	74	29,6%	58	23,2%
Summe	3.500	46,5%	1.004	626	814	23,3%	645	18,4%

- Im Durchschnitt liegt die **Preissteigerung** in Schwäbisch-Gmünd und Umland bei 6,29 %.

Mittelwerte: Vergleich 2024 zu 2022

Kommune	Mittelwert €/qm 2022	Mittelwert €/qm 2024
Schwäbisch-Gmünd	7,39	7,85
Lorch	7,61	8,09
Mutlangen	7,81	8,30
Waldstetten	7,07	7,51
VG Rosenstein	7,05	7,49
VG Leintal-Frickenhofer Höhe	6,68	7,10

Basistabelle Stadt Schwäbisch Gmünd

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: **7,85 Euro/m²**.

Wohn- fläche m ²	Baujahr									
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
25 - < 30	9,99	9,56	9,77	10,10	10,49	10,95	11,49	12,06	12,49	12,87
30 - < 35	9,13	8,73	8,92	9,22	9,59	10,00	10,50	11,02	11,40	11,76
35 - < 40	8,54	8,16	8,34	8,62	8,96	9,35	9,82	10,31	10,67	10,99
40 - < 45	8,12	7,77	7,94	8,21	8,52	8,90	9,34	9,81	10,15	10,46
45 - < 50	7,82	7,48	7,64	7,91	8,22	8,57	9,00	9,45	9,78	10,08
50 - < 60	7,53	7,20	7,36	7,60	7,90	8,24	8,65	9,09	9,41	9,69
60 - < 70	7,29	6,97	7,13	7,37	7,65	7,99	8,39	8,81	9,12	9,40
70 - < 80	7,17	6,87	7,02	7,25	7,54	7,87	8,26	8,66	8,97	9,24
80 - < 90	7,12	6,81	6,96	7,20	7,47	7,80	8,19	8,60	8,91	9,17
90 - < 110	7,10	6,79	6,94	7,17	7,45	7,78	8,17	8,58	8,88	9,14
110 - < 120	7,11	6,79	6,94	7,17	7,46	7,78	8,17	8,58	8,89	9,15
120 - < 140	7,11	6,79	6,94	7,17	7,46	7,78	8,17	8,58	8,89	9,15
140 - 160	7,07	6,76	6,91	7,14	7,42	7,75	8,13	8,54	8,83	9,11

Basistabelle Stadt Lorch

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 8,09 Euro/m².

Wohn- fläche m ²	Baujahr									
	Vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
30 - < 40	9,05	8,65	8,84	9,13	9,48	9,88	10,36	10,87	11,25	11,57
40 - < 50	8,17	7,82	7,99	8,25	8,57	8,93	9,37	9,82	10,16	10,47
50 - < 60	7,73	7,40	7,56	7,80	8,10	8,44	8,85	9,29	9,61	9,88
60 - < 70	7,49	7,16	7,32	7,56	7,85	8,18	8,59	9,00	9,31	9,59
70 - < 80	7,37	7,06	7,21	7,44	7,73	8,06	8,45	8,85	9,16	9,43
80 - 140	7,29	6,98	7,13	7,37	7,64	7,97	8,37	8,77	9,07	9,33

Basistabelle Gemeinde Mutlangen

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 8,30 Euro/m².

Wohn- fläche m ²	Baujahr									
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
30 - < 40	9,29	8,90	9,09	9,37	9,73	10,13	10,61	11,11	11,49	11,82
40 - < 50	8,40	8,05	8,22	8,47	8,79	9,15	9,59	10,04	10,38	10,68
50 - < 60	7,93	7,60	7,76	8,00	8,31	8,65	9,07	9,49	9,81	10,10
60 - < 70	7,70	7,37	7,53	7,76	8,06	8,39	8,79	9,20	9,51	9,79
70 - < 80	7,57	7,25	7,40	7,64	7,92	8,25	8,64	9,06	9,36	9,63
80 - 140	7,49	7,17	7,32	7,56	7,84	8,16	8,56	8,96	9,27	9,53

Basistabelle Gemeinde Waldstetten

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 7,51 Euro/m².

Wohn- fläche	Baujahr									
	Vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
30 - < 40	8,27	7,89	8,07	8,35	8,71	9,11	9,60	10,10	10,47	10,81
40 - < 50	7,48	7,13	7,29	7,56	7,88	8,24	8,67	9,13	9,47	9,77
50 - < 60	7,07	6,74	6,90	7,14	7,44	7,78	8,19	8,63	8,95	9,24
60 - < 70	6,86	6,54	6,69	6,92	7,22	7,55	7,95	8,37	8,67	8,95
70 - < 80	6,74	6,43	6,58	6,81	7,10	7,43	7,82	8,23	8,54	8,80
80 - 140	6,68	6,37	6,50	6,74	7,03	7,36	7,74	8,14	8,45	8,72

Basistabelle Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein mit den Kommunen Bartholomä, Böbingen, Heubach, Heuchlingen und Mögglingen

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 7,49 Euro/m².

Wohn- fläche m ²	Baujahr									
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
30 - < 40	8,24	7,85	8,04	8,32	8,67	9,08	9,56	10,07	10,44	10,77
40 - < 50	7,45	7,10	7,26	7,53	7,84	8,21	8,64	9,10	9,44	9,74
50 - < 60	7,04	6,71	6,87	7,11	7,41	7,76	8,16	8,60	8,92	9,20
60 - < 70	6,82	6,50	6,65	6,90	7,19	7,51	7,92	8,33	8,64	8,92
70 - < 80	6,71	6,40	6,55	6,78	7,07	7,40	7,79	8,21	8,50	8,78
80 - 140	6,64	6,33	6,48	6,72	6,99	7,32	7,71	8,12	8,42	8,68

Basistabelle Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe mit den Kommunen Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen und Schechingen

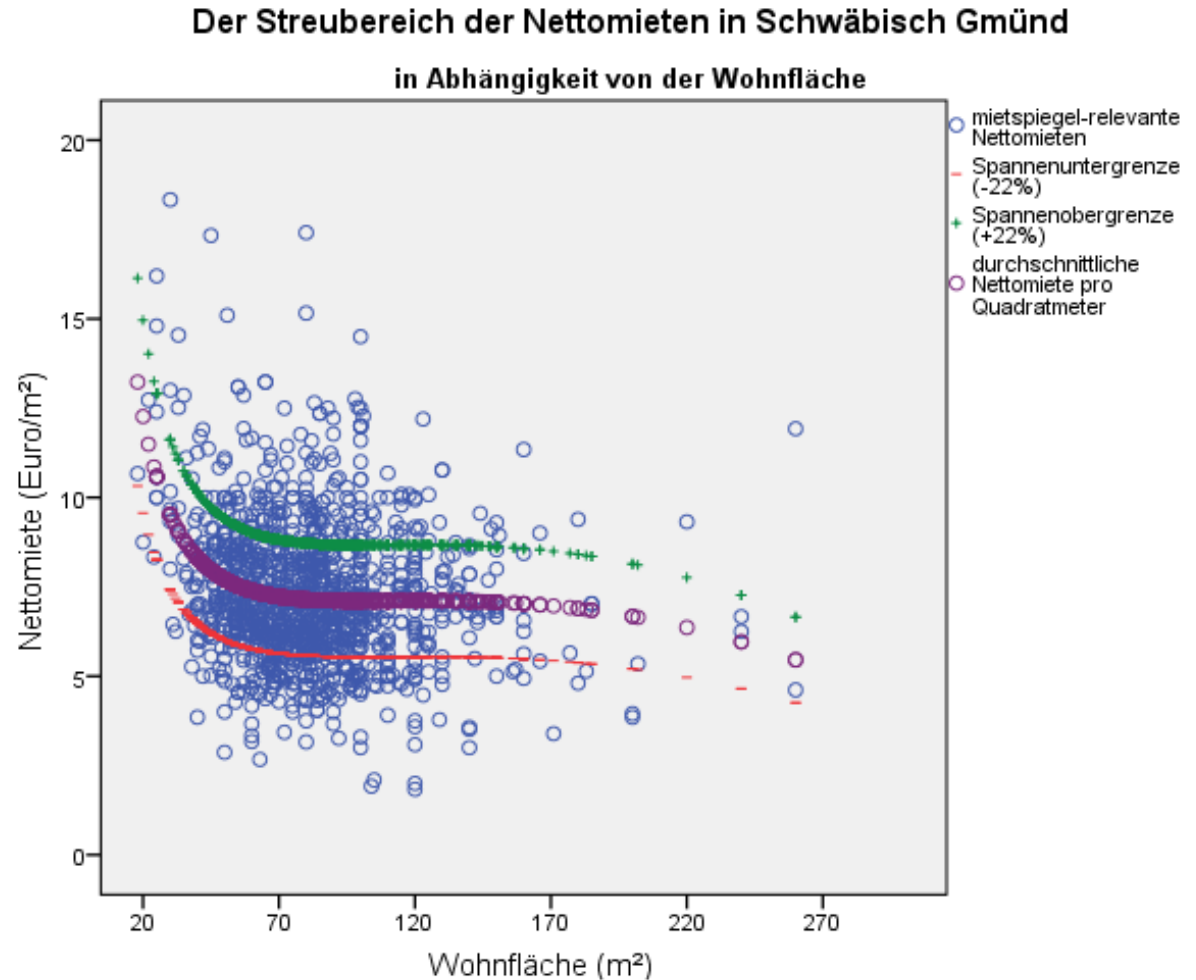
Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 7,10 Euro/m².

Wohn- fläche m ²	Baujahr									
	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1963	1964 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2024
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
30 - < 40	7,80	7,42	7,60	7,90	8,25	8,64	9,13	9,63	10,00	10,34
40 - < 50	7,06	6,71	6,88	7,13	7,45	7,81	8,25	8,71	9,05	9,34
50 - < 60	6,66	6,33	6,49	6,74	7,05	7,39	7,80	8,23	8,55	8,83
60 - < 70	6,46	6,14	6,30	6,54	6,82	7,16	7,56	7,98	8,29	8,57
70 - < 80	6,36	6,05	6,20	6,43	6,72	7,05	7,44	7,85	8,15	8,43
80 - 130	6,29	5,98	6,13	6,37	6,65	6,97	7,37	7,77	8,07	8,34

Spanne ($\pm 22\%$)

1. im Prozessfall: Begründung der Spanne
2. Liste nicht ansetzbarer Merkmale



Kostenzusammenstellung Fortschreibung gemeinsamer Mietspiegel 2024-2026

Städte/Gemeinden	Einwohnerzahl (Stichtag 31.12.2020 StaLA)	Gesamtkosten Stichprobenerhebung (brutto) Kosten in €	Kostenanteil Städte/Gemeinde Stichprobenfortschreibung (brutto) Kosten in €
Schwäbisch Gmünd	62.017	20.251,20	20.251,20
Lorch	11.001	3.592,30	3.592,30
Mutlangen	6.833	2.231,27	2.231,27
Waldstetten	7.085	2.313,55	2.313,55
VG Leintal- Frickenhofer Höhe	11.550	3.771,57	3.771,57
Eschach	1.780		581,25
Göggingen	2.490		813,09
Iggingen	2.556		834,64
Leinzell	2.022		660,27
Obergröningen	452		147,60
Schechingen	2.250		734,72
VG Rosenstein	22.685	7.407,62	7.407,62
Bartholomä	2.041		666,47
Böbingen a.d.Rems	4.576		1.494,26
Heubach	9.924		3.240,61
Heuchlingen	1.875		612,27
Mögglingen	4.269		1.394,01
Summe	121.171	39.567,51	39.567,51



Amt: Hauptamt

Verfasser: Eckhard Häffner

Datum	Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
03.12.2024	Gemeinderat	öffentlich	Entscheidung

Entgeltordnung für den Verkehrslandeplatz Heubach

SACHDARSTELLUNG/BEGRÜNDUNG:

Am 01.06.2016 trat die aktuelle Entgeltordnung mit Erhöhungen für den Verkehrslandeplatz in Heubach in Kraft. Als eine Maßnahme zur wirtschaftlichen Stabilisierung des Flugplatzes ist nach über 8 Jahren nun angedacht, die Gebühren zu erhöhen.

Insofern ist diese Sitzungsvorlage ein Vorschlag bezüglich einer Erhöhung der Entgelte beigefügt. Hierbei wurde das jeweilige Entgelt pauschal um 20 % erhöht. Bei einer Umsetzung dieser Entgelterhöhung wäre mit Mehreinnahmen in Höhe von ca. 12.500 Euro zu rechnen (abhängig von den Flugbewegungen).

Auch im Vergleich zu den benachbarten Flugplätzen ist das angestrebte neue Entgelt angemessen. Der Entgelterhöhung liegt ein Vorschlag der Flugleiter zu Grunde.

Die Umsetzung der Entgelterhöhung bedarf der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart.

Zur Information die Ergebnisse der Jahresrechnungen 2020 bis 2024:

2020: + 134.000 € ohne Innere Leistungsverrechnung
2021: + 60.000 € ohne Innere Leistungsverrechnung
2022: + 12.000 € ohne Innere Leistungsverrechnung
2023: + 90.000 € ohne Innere Leistungsverrechnung

Bei Berücksichtigung der Inneren Leistungsverrechnung weist der Verkehrslandeplatz Heubach jeweils einen Verlust aus. Die genaue Höhe der Inneren Leistungsverrechnung wird derzeit von der Kämmerei der VG Rosenstein ermittelt

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat der Stadt Heubach stimmt der beigefügten neuen Entgeltordnung für den Verkehrslandeplatz Heubach mit Rechtskraft ab 01.01.2025 zu.



FINANZIELLE AUSWIRKUNG:

Mehreinnahmen in Höhe von 12.500€ Jahr.
Einnahmesteigerung von 20%.

ANLAGEN:

Entgeltordnung für den Verkehrslandeplatz Heubach 2025

ENTGELTORDNUNG

für den Verkehrslandeplatz Heubach (EDTH) in 73540 Heubach

TEIL I

Landeentgelte

1. Für die Landungen von Luftfahrzeugen haben deren Halter oder Führer ein Entgelt nach Maßgabe dieser Entgeltordnung an den Flugplatzunternehmer zu entrichten.

Das Landeentgelt wird mit der Landung fällig.

Ein Landeentgelt ist auch bei einer Bodenberührung mit unmittelbar anschließendem Durchstarten zu entrichten.

Kein Landeentgelt ist für Flugbewegungen eines Drehflüglers innerhalb des Flugplatzgeländes zu entrichten, sofern sie den Rollbewegungen von Flugzeugen entsprechen.

Bei Schwebeübungen mit Drehflüglern zählen jeweils angefangene 10 Minuten Schwebeflug als eine Landung.

2. Für Flugzeuge, Drehflügler und selbststartende Motorsegler bemisst sich das Landeentgelt nach der in der Zulassungsurkunde des Luftfahrzeugs eingetragenen Höchstabflugmasse (MTOM) und dem Lärmpegel. Die erhöhten Schallschutzanforderungen sind erfüllt, wenn sie entsprechend §4 Abs.(4) der Landeplatz-Lärmschutz-Verordnung vom 05.01.1999 (NfL 134/99) im Lärmzeugnis bestätigt sind, oder wenn ein entsprechendes ausländisches, amtliches Lärmzeugnis vorgelegt wird.

- a) Das Landeentgelt beträgt bei einer Höchstabflugmasse bis 5.700 kg (alle Preise inkl. 19 % Umsatzsteuer./ Neue Preise):

	<u>Ohne erhöhten Schallschutz</u>		<u>Mit erhöhtem Schallschutz</u>	
	Normal	Schulung	Normal	Schulung
Luftsportgeräte			5,90 €	5,90 €
Sonstige Luftfahrzeuge/ Gewichtsbereich				
bis 1000 kg	9,80 €	6,50 €	7,60 €	5,90 €
über 1000 - 1200 kg	12,70 €	8,30 €	9,60 €	6,40 €
über 1200 - 1400 kg	17,10 €	11,20 €	13,10 €	8,60 €
über 1400 - 1600 kg	22,50 €	14,70 €	17,20 €	11,20 €
über 1600 - 1800 kg	27,70 €	18,00 €	22,50 €	14,70 €
über 1800 - 2000 kg	33,00 €	21,50 €	27,80 €	18,00 €
über 2000 - 3000 kg	42,30 €	33,90 €	33,00 €	26,40 €
über 3000 - 4000 kg	60,70 €	48,60 €	44,90 €	36,00 €
über 4000 - 5000 kg	77,90 €	62,40 €	59,90 €	47,60 €
über 5000 - 5700 kg	95,10 €	76,10 €	67,00 €	57,00 €

Abstellentgelt:	pro Nacht	bis 2000 kg mtow	5,50 €
		bis 4000 kg mtow	11,00 €
		über 4000 kg mtow	16,50 €
Unterstellentgelt:	pro Nacht	bis 1000 kg mtow	11,00 €
		bis 2000 kg mtow	16,50 €

- b) Für Hubschrauber, sowie bei Schul- und Einweisungsflügen zum Erwerb eines Luftfahrerscheines oder zusätzlicher Berechtigungen im Sinne der Verordnung über Luftfahrtpersonal (LuftPersV), werden Ermäßigungen gewährt, sofern Start oder Landung nicht außerhalb der veröffentlichten Betriebszeiten des Flugplatzes erfolgen.

Die Ermäßigung des Landeentgelts beträgt

35 % der maßgebenden Sätze aus 2.a) für Luftfahrzeuge bis 2.000 kg Höchstabfluggewicht, jedoch nur bis zu einem Mindestbetrag des Landeentgelts in Höhe von 5,90 €.

20 % der maßgebenden Sätze aus 2.a) für Luftfahrzeuge über 2.000 kg Höchstabfluggewicht.

- c) Ein Zuschlag zum Landeentgelt ist zu entrichten, wenn außerhalb der veröffentlichten Betriebszeit des Flugplatzes die Flugplatzbefehrerung während des Starts oder der Landung eingeschaltet ist.
Der Zuschlag beträgt je angefangene halbe Stunde 12,00 €.
- d) Bei Notlandungen auf Grund eines Notfalls ist kein Landeentgelt zu entrichten.
Ausweichlandungen sind keine Notlandungen.
- e) Bei Dienstflügen einer zivilen Luftfahrtbehörde des Bundes oder eines Landes der Bundesrepublik Deutschland ist kein Landeentgelt zu entrichten, sofern für jeden derartigen Flug eine amtliche Luftfahrtbehörden-Dienstflug-Bescheinigung vorgelegt wird.
3. Für motorgetriebene Luftsportgeräte bis 600 kg Höchstabfluggewicht beträgt das Landeentgelt 5,90 €

TEIL II

Abstellentgelt

1. Für die Abstellung von Luftfahrzeugen haben deren Eigentümer, Halter oder Führer ein Entgelt nach Maßgabe dieser Entgeltordnung an den Flugplatzunternehmer zu entrichten.

Dieses Entgelt wird mit dem Abstellen des Luftfahrzeugs fällig.

2. Für Flugzeuge, Drehflügler, selbststartende Motorsegler und Luftsportgeräte bemisst sich das Abstellentgelt nach der in der Zulassungsurkunde des Luftfahrzeugs eingetragenen Höchstabflugmasse (MTOW).

- a) Das Abstellentgelt beträgt
für jede angefangenen 24 Stunden und für jede angefangenen 1000 kg der Höchstabflugmasse beträgt 5,50 €.
- b) Der für die Berechnung des Abstellentgeltes maßgebende Zeitraum beginnt am Tag der Landung des Luftfahrzeugs mit Betriebsschluss des Flugplatzes und endet mit Beendigung seiner Abstellung.

TEIL III

Ankermastentgelt

1. Für die Benutzung des Flugplatzes mit Luftschiffen tritt an die Stelle von Lande- und Abstellentgelt ein Ankermastentgelt
Das Ankermastentgelt wird mit Errichtung eines Ankermastes fällig.
2. Das Ankermastentgelt beträgt
für jede angefangenen 24 Stunden 130,90 €
 - a) Der Zeitraum, der für die Berechnung des Ankermastentgelts maßgebend ist, beginnt mit der Errichtung des Ankermastes und endet mit dem Abbau.

TEIL IV

Umsatzsteuer

Soweit die Leistungen, die den in dieser Entgeltordnung festgelegten Entgelten zugrunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, beinhalten diese bereits die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) in der im Umsatzsteuergesetz jeweils festgelegten Höhe.

Inkrafttreten

Diese Entgeltordnung tritt am 01. Januar 2025 in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Entgeltordnung vom 01. Juni 2016 außer Kraft.

Heubach, den _____

Dr. Joy Alemazung
Bürgermeister