

Dr. Hans-Peter Zerres und Dr. Jan Butz\*

## Bemerkungen zur Kostenträgerrechnung bei der Einführung der gesplitteten Abwassergebühr – Ergebnisse einer Umfrage

Im folgenden Beitrag sollen einige Aspekte zu den bei der gesplitteten Abwassergebühr bedeutsamen Kostenmassen behandelt werden. Dazu werden auch die Ergebnisse einer kürzlich durchgeführten Umfrage bei 30 baden-württembergischen Städten und Gemeinden mit gesplitteter Abwassergebühr einbezogen. Dem vorangestellt sind Anmerkungen zu den die Kostenmassen für Schmutzwasser und Niederschlagswasser betreffenden Ausführungen des am 11. März 2010 (AZ 2 S 2938/08) ergangenen Urteils des VGH Baden-Württemberg sowie dessen Beschlusses vom 20. September 2010 (AZ 2 S 136/10) zur gesplitteten Abwassergebühr.

### 1 Kostenmassen und Kostenträgerrechnung in der aktuellen Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg

#### 1.1 Urteil des VGH vom 11. März 2010

a) Mit Bezug auf frühere Beschlüsse des Bundesverwaltungsgerichts wird im Urteil ausgeführt, dass eine Differenzierung der Kosten für die Entsorgung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers nicht erforderlich ist, wenn der Anteil der gebührenfähigen Kosten der Niederschlagswasserentsorgung gering ist. Geringfügig sind die Kosten dann, wenn ihr Anteil an den Kosten der Entwässerung nicht mehr als 12 Prozent beträgt.

Die generelle Überschreitung der vom BVerwG gezogenen 12 Prozent-Schwelle kann bestätigt werden: Geht man nämlich davon aus, dass allein schon die ausschließlich der Niederschlagswasserentsorgung zuzurechnenden Kosten für die Straßenentwässerung bei 14 – 15 Prozent der gesamten Abwasserentsorgungskosten liegen, dann kann die 12 Prozent-Schwelle erst recht nicht für die Summe der Kostenanteile der Straßenentwässerung<sup>1</sup> 2 und der Niederschlagswasserentsorgung der privaten Grundstücke unterschritten werden.

Selbst wenn man diese Überlegung nur auf die gebührenfähigen Kostenmasse (d.h. ohne Berücksichtigung der Straße gemäß § 17, Abs. 3 KAG) anwendet, wird man feststellen, dass der Kostenanteil für die Niederschlagswasserentsorgung der privaten Grundstücke deutlich über 12 Prozent der gebührenfähigen Entsorgungskosten liegt. Dies belegen auch die anschließend besprochenen Umfrageergebnisse. Auch Gemeinden mit einem sehr hohen Grad an ökologischer Regenwasserableitung und Regenwassernutzung auf den Privatgrundstücken können diese Schwelle schwerlich unterschreiten.

b) Das Gericht führt dann anhand einer Veröffentlichung in der Fachliteratur den Nachweis, dass von den gesamten Abwasserentsorgungskosten regelmäßig ein (niedrigster) Anteil von 25 Prozent und mehr für die Niederschlagswasserentsorgung zu veranschlagen ist (Mittelwert 41 Prozent). Mit Verweis auf ein Fachgutachten wird darüber hinaus für den Anteil der Niederschlagswasserentsorgung ein Bereich zitiert, der in der Regel zwischen 35 Prozent und 45 Prozent liegt.

Das Quellenstudium ergab, dass in den aus anderen Bundesländern stammenden Werten der Straßenentwässerungskostenanteil enthalten ist. Für einen

Vergleich mit baden-württembergischen Verhältnissen ist zum Beispiel der vom VGH angegebene Regelbereich zwischen 35 Prozent und 45 Prozent wegen § 17 (3) KAG um zirka 15 Prozent auf einen (gebührenfähigen) Bereich von 30 – 38 Prozent zu kürzen. Die Auswertung der Umfrageergebnisse ergab einen insofern übereinstimmenden Anteil der Kosten für die Niederschlagswasserentsorgung an den gebührenfähigen Kosten von durchschnittlich 31 Prozent.

#### 1.2 Beschluss des VGH vom 20. September 2010

Die die Ermittlung der Kostenmassen betreffenden Ausführungen befassen sich mit der Kalkulation des Straßenentwässerungskostenanteils und mit der Aufteilung der nach Pauschalabzug verbleibenden Kosten auf die Kostenträger Schmutzwasser und Niederschlagswasser.

\* Dr.-Ing. Hans-Peter Zerres ist Seniorberater bei Bit-Consult GmbH, Stuttgart. Dr.-Ing. Jan Butz ist Mitarbeiter der Klinger und Partner GmbH, Stuttgart.

**1.2.1 Straßenentwässerungskostenanteil**

Das vom Senat bereits früher gebilligte Berechnungsmodell der vedewa<sup>3</sup> wird erneut bestätigt. Dies umfasst die seinerzeit entwickelten Kostenanteile der Straßenentwässerung an den auf die Mischwasserkanalisation entfallenden kalkulatorischen Kosten (25 Prozent) und den auf die Kläranlage entfallenden kalkulatorischen Kosten (5 Prozent) sowie die Aufteilung hinsichtlich der Betriebskosten von Mischkanalisation (13,5 Prozent) und Kläranlage (1,2 Prozent) wird erneut bestätigt.

Die Umstände des Einzelfalles können allerdings laut Beschluss eine hiervon abweichende Aufteilung der Kosten erfordern. Ob anstelle des kosten- und leistungsorientierten Berechnungsmodells der vedewa auch die Straßenflächen (leistungsorientiert) dem Pauschalabzug zugrunde gelegt werden dürfen, wurde nicht entschieden.

Da die Höhe des Pauschalabzugs sowohl aus Sicht des Gebührenzahlers als auch aus Sicht des Rechnungsprüfungsamtes mit unterschiedlicher Interessenslage wahrgenommen und infrage gestellt werden könnte, empfiehlt es sich, besonders sorgfältig vorzugehen, wenn von der Musterberechnung (nach unten) abgewichen wird. Der VGH hatte offenbar nichts dagegen, wenn der Straßenentwässerungskostenanteil höher als nach der Musterberechnung (15,4 Prozent) ausfällt.

**1.2.2 Aufteilung der verbleibenden Kosten auf die Schmutzwasser- bzw. Niederschlagswasserentsorgung (Kostenträgerrechnung)**

Der Senat bestätigt im verhandelten Fall, dass wegen der Schwierigkeit der rechnerisch exakten Kostenzuordnung von Teilleitungen wie zum Beispiel der Mischwasserkanalisation die Kostenanteile mit Hilfe allgemeiner Erfahrungswerte geschätzt werden durften. Eine individuelle Aufteilung der Abwasserbeiseitigungskosten auf die Kostenträger

Schmutzwasser und Niederschlagswasser ist also nicht unbedingt erforderlich.

Als Schätzungsspielraum werden die in der Mustersatzung von 2001<sup>4</sup> empfohlenen Kostenanteile bzw. Verhältniswerte für die Aufteilung der Kostenarten auf die Kostenträger als Mittelwerte akzeptiert. Im verhandelten Fall hat das Gericht folgende Anteile hingenommen, die auf Schmutzwasser (SW) bzw. auf Niederschlagswasser (NW) entfallen:

<b>Kanalisation</b>	SW : NW
- Kalkulatorische Kosten (nach kostenorientierter Methode)	60 : 40
- Betriebskosten	50 : 50
<b>Klärwerk</b>	
- Kalkul.Kosten und Betriebskosten	90 : 10

**1.2.3 Individuelle Kostenträgerrechnung bei abweichenden Umständen**

Das Gericht betonte mehrfach – ohne nähere Ausführungen –, dass von den durchschnittlichen Verhältnissen abweichende, besondere Umstände eine abweichende Aufteilung der auf Schmutzwasser und Niederschlagswasser entfallenden Kosten erforderlich machen kann.

Aus technischer Sicht dürfte dies dann der Fall sein, wenn zum Beispiel in Gemeinden mit mehreren Teilorten oder mit ungünstiger Topografie ein besonders aufwändiges Kanal- und Sammlernetz vorhanden ist oder aus Gründen des Gewässerschutzes erhöhter baulicher Aufwand für die Regenwasserbehandlung erforderlich war.

Besondere Umstände könnten auch vorliegen, wenn aus wasserwirtschaftlichen oder abfallwirtschaftlichen Gründen auf der Kläranlage über den üblichen Reinigungsstandard hinausgehende, zusätzliche Abwasserreinigungs- und/oder Schlammaufbereitungsverfahren benötigt werden.

Ist darüber hinaus das Klärwerk in die Jahre gekommen, das Kanalnetz in jüngster Zeit hingegen nachhaltig erneuert worden, so könnte sich das durchschnittliche Verhältnis der kalku-

latorischen Kosten von SW:NW = 60:40 deutlich verändern.

Je nach Fallgestaltung kann also eine wesentliche Abweichung von den durchschnittlichen Verhältnissen zulasten der Kostenanteile für die Niederschlagswasser- oder für die Schmutzwasserentsorgung eintreten.

Wegen derartiger Gründe, aber auch wenn sicher abzusehen ist, dass klagefreudige Kanalbenutzer oder solvente Gebührenzahler die Gebührenkalkulation infrage stellen könnten, wird den betroffenen Städten und Gemeinden aus technischer Sicht empfohlen, die Kostenträgerrechnung mit fachkundiger Unterstützung vorzunehmen bzw. die der Kostenträgerrechnung zugrunde gelegten Maßstabsgrößen – vor allem bei von Schmutz- und Niederschlagswasser gemeinsam beaufschlagte Einrichtungen – gründlich abzuwägen und zu dokumentieren.

Mit einer soliden Kostenträgerrechnung, d.h. einer sorgfältigen Aufteilung der Ausgabepositionen der regelmäßig vorhandenen Kostenstellenrechnung des Haushalts- oder Wirtschaftsplans auf die Kostenträger Schmutzwasser und Niederschlagswasser, wird zwar nicht unbedingt das Prozessrisiko minimiert oder gar vermieden, wohl aber die einem Prozess folgende Mehrarbeit und die danach entstehenden Kosten.

**2. Umfrageergebnisse**

Gemäß Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes haben 30 Städte und Gemeinden mit rund 20 Prozent der Bevölkerung Baden-Württembergs bis 2009 gesplittete Abwassergebühren eingeführt<sup>5</sup>. Von ihnen wurden Informationen über die der Abwassergebührenkalkulation 2009 zugrunde liegenden Kostenmassen, Flächen sowie der Straßenentwässerungskostenanteil über verfügbare Internetveröffentlichungen ermittelt bzw. in den Kammereien erfragt.

Es waren schließlich Daten von 24 Kommunen mit zirka 2,2 Mio. Einwohnern verfügbar (siehe Tabelle S. 859). Ziel der Umfrage war es, statistische Er-

kennnisse über die Anteile der Kostenmassen für die Niederschlagswasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung sowie über einwohnerbezogene Flächenwerte zu erhalten.

Von den 24 Städten und Gemeinden haben 3 große Städte nach dem Freiburger Modell neben den gesplitteten Gebühren für Grundstücke mit einer Fläche von 1000 Quadratmetern und mehr eine zusätzliche Abwassergebühr (Einheitsgebühr) für kleinere Grundstücke eingeführt (letztere können sich aber auch freiwillig zur gesplitteten Gebühr veranlassen lassen). Die Daten dieser Städte bleiben bei der Auswertung unberücksichtigt, da sich ihre gebührenbedeutsamen Kostenmassen mit denen der anderen Städte und Gemeinden nicht vergleichen lassen.

**2.1 Gesplittete Abwassergebühren**

Bei den übrigen 21 Städten und Gemeinden liegt die Schmutzwassergebühr i.M. bei 1,69 €/m<sup>3</sup>, die höchste beträgt 2,90 €/m<sup>3</sup>, die niedrigste 0,56 €/m<sup>3</sup>. Die Werte schwanken also um 70 Prozent um den Mittelwert. Die Niederschlagswassergebühr beträgt i.M. 0,58 Euro pro Quadratmeter; als höchster Wert wurde 1,01 €/m<sup>2</sup> mitgeteilt, als kleinster 0,35 €/m<sup>2</sup>.

Bei den 8 Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern liegt die durchschnittliche Schmutzwassergebühr bei 1,69 €/m<sup>3</sup> und die Niederschlagswassergebühr bei 0,48 €/m<sup>2</sup>.

**2.2 Kostenträgeranteile**

Für die ausgewerteten Daten der 21 Städten und Gemeinden lassen sich für das Verhältnis zwischen den Kostenträgern Schmutzwasser und Niederschlagswasser Durchschnitts- und Extremwerte angeben (s.u.).

Für Zwecke der Vorkalkulation kann demnach zur Aufteilung der gesamten gebührenfähigen Abwasserbeseitigungskosten als Anhalt ein Verhältnis von 70:30 für die Kostenträger Schmutzwasser bzw. Niederschlagswasser benutzt werden.

Die festgestellten Extremwerte weichen um bis zu 60 Prozent vom durchschnittlichen Verhältniswert ab und belegen, dass in den Gemeinden durchaus mit Umständen zu rechnen ist, die eine wesentliche Abweichung vom Durchschnittswert der auf die Kostenträger Schmutzwasser und Niederschlagswasser entfallenden Kostenanteile zur Folge haben. Vor der satzungsbedeutsamen Ermittlung der gesplitteten Gebühren sollte also sorgfältig geprüft werden, ob Umstände für eine individuelle Kostenträgerrechnung vorliegen oder ob die Kostenzuordnung mit Hilfe allgemeiner Erfahrungswerte geschätzt werden kann.

**2.3 Straßenentwässerungskostenanteil**

Der aus den Umfrageergebnissen ermittelte durchschnittliche Straßenentwässerungskostenanteil beträgt 16 Prozent und steht in guter Übereinstimmung mit dem in der Modellrechnung der vedewa berechneten Wert von 15,4 Prozent. Es fällt allerdings auf, dass der Straßenentwässerungskostenanteil bei mehreren Gemeinden signifikant vom Mittelwert nach oben oder nach unten abweicht.

Ein unterschiedlicher Ausbaugrad des Kanalnetzes bzw. der Regenbecken, die Höhe der kalkulatorischen Verzinsung nicht aufgelöster Beiträge bei den straßenbedeutsamen Kosten oder auch andere Berechnungsmethoden können zu erheblichen Unterschieden in der Höhe des Straßenentwässerungskostenanteils führen. Zum Beispiel kann die leistungs-

orientierte Ermittlung des Pauschalabzugs über das Verhältnis der Straßenfläche zur Privatfläche niedrigere Werte ergeben als das kosten- und leistungsorientierte Berechnungsmodell der vedewa.

So wurde zum Beispiel in dem am VGH zuletzt verhandelten Fall offenbar der Anteil der Straßenentwässerung an der Mischwasserkanalisation ohne Differenzierung von kalkulatorischen Kosten und Betriebskosten zu 25 Prozent angesetzt. In diesem Zusammenhang entsteht gelegentlich der Eindruck, dass möglicherweise der Straßenentwässerungskostenanteil nach Abwassergebührenrecht mit dem nach Erschließungsbeitragsrecht verwechselt wird (die jeweilige vedewa-Musterberechnung ergab für ersteren 15,4<sup>6</sup>, für letzteren 25 Prozent<sup>7</sup>).

**2.4 Spezifische Flächenwerte m<sup>2</sup>/E**

Bezieht man die versiegelten, an die Kanalisation angeschlossenen Flächen (m<sup>2</sup>) auf die Einwohnerzahl E, so ergibt sich ein Wert, mit dem bei ähnlicher Struktur und Größe von Gemeinden vorab eine Grobschätzung der befestigten Gesamtfläche für Zwecke der Vorkalkulation vorgenommen werden könnte.

Der aus den Umfragewerten aus Flächensumme und Einwohnersumme berechnete Mittelwert von 61 m<sup>2</sup>/E (Minimalwert 24 m<sup>2</sup>/E, Maximalwert 118 m<sup>2</sup>/E) ist allerdings auf der Basis von 21 Gemeinden noch zu unsicher für eine generelle Anwendung.

In Zukunft kann dieser Wert auch als Benchmark oder Gradmesser der Flächenentsiegelung im kommunalen Vergleich genutzt werden. Dies kann zum Beispiel in Abwasserzweckverbänden interessant werden, wenn eines Tages für die Umlage der Kosten der Niederschlagswasserbehandlung der unterschiedliche Befestigungsgrad bzw. der unterschiedliche Stand der ökologischen Regenwasserentsorgung in den Verbandsgemeinden berücksichtigt werden soll.

Kostenträger	Durchschnittsverhältnis	Extremwerte	
Schmutzwasser	69 %	87 %	56 %
Niederschlagswasser	31 %	13 %	44 %

**3 Zusammenfassung und Dank**

Aufbauend auf einer Erhebung des Statistischen Landesamtes über gesplittete Abwassergebühren (Stand 2009) bei 30 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg wurden von denselben Kommunen ergänzende Informationen über die der Gebührenkalkulation zugrunde liegenden Kostenmassen, die gebührenbedeutsamen befestigten Flächen und die Schmutzwassermengen sowie über den Straßentwässerungskostenanteil eingeholt.

Die Schmutzwassergebühr liegt i.M. bei 1,69 €/m<sup>3</sup>, die Niederschlagswassergebühr bei 0,58 €/m<sup>2</sup>. Das Verhältnis der Kostenträger Schmutzwasser zu Niederschlagswasser beträgt im Durchschnitt 70:30. Der festgestellte durchschnittliche Straßentwässerungskostenanteil von 16 Prozent steht in guter Übereinstimmung mit der vedewa-Musterberechnung. Für die einwohnerbezogene

gebührenbedeutsame befestigte Fläche wurde ein Durchschnittswert von 61 m<sup>2</sup>/E ermittelt.

Aufgrund des bislang geringen Verbreitungsgrades der Gesplitteten Abwassergebühr in Baden-Württemberg sind die gefundenen Werte noch als vorläufig zu bezeichnen. Für die Praxis sind sie dennoch wertvoll, da sie eine empirisch und transparent gebildete Datenbasis darstellen, um zum Beispiel die voraussichtliche Niederschlagswasser- und Schmutzwassergebühr für den verwaltungsinternen Gebrauch mit wenig Aufwand abschätzen.

Für die freundliche und bereitwillige Unterstützung durch die beteiligten Städte und Gemeinden sei an dieser Stelle den an der Datenbeschaffung mitwirkenden Damen und Herren der Kämereien und Eigenbetriebe besonders gedankt.

Az. 700.30

**Fußnoten**

- 1 Cosack und Dudey, Zur Berechnung der kalkulatorischen Kostenanteile von Schmutz- und Regenwasser im Rahmen der getrennten Abwassergebühr, der Gemeindehaushalt 11/2004, S.249 – 253.
- 2 Schoch, Kaiser und Zeres, Straßentwässerungskostenanteil bei der Abwassergebühr, Die Gemeinde, BWGZ 21/1998, S.747-749.
- 3 Vgl. Fußnote 2.
- 4 Gössl, Höret, Schoch, Die neuen Methoden der Regenwasserbewirtschaftung und ihre Bedeutung für den Betrieb und die Finanzierung der öffentlichen Abwasserbeseitigung, Die Gemeinde, BWGZ 21/2001, S. 820 – 850.
- 5 D. Heitzmann, Gemeinden in Baden-Württemberg mit Gesplitteten Abwassergebühren (Stand 2009). Statistische Landesamt, Ref.33, Persönliche Mitteilung, Juni 2010.
- 6 Vgl. Fußnote 2.
- 7 Zeres, Wilderer, Neue Berechnungsgrundlagen für den Erschließungsbeitrag bei Mischwasserkanalisationen. Die Gemeinde, BWGZ 5/1986, S. 136 – 140. ■

**Umfrageergebnisse von Städten und Gemeinden mit gesplitteten Abwassergebühren in Baden-Württemberg (Stand 2009)**

Städte und Gemeinden	Einwohner	Veraltete Gewerbesteuer	Abwassergebühren			Maßstabsgrößen			Spezifische Fläche	Gebührenaufkommen				Kostenträgeranteile				
			Einheitsgebühr E	Schmutzwassergebühr SW	Niederschlagswassergebühr NW	Schmutzwassermengen		Versiegelte Fläche		E	SW	NW	Straßen, Wege und Plätze		Anteil Kostenträger E	Anteil Kostenträger SW	Anteil Kostenträger NW	
						Für Einheitsgebühr	Für Schmutzwassergebühr						Für Niederschlagswassergebühr	€				%
	E		€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>2</sup>	Mio m <sup>3</sup> /a	Mio m <sup>3</sup> /a	Mio m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /E	Mio €/a	Mio €/a	Mio €/a	€	%	%	%		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	601.337	225	–	1,34	0,65	–	36.000	29.500	49	–	48.2400	19.175	8.791.842	12	–	72	28	
B	322.900	141	–	1,58	0,79	–	21.600	23.600	73	–	34.1280	18.644	7.268.000	12	–	65	35	
C	145.300	58	–	1,08	0,63	–	9.500	8.700	60	–	10.2600	5.481	3.200.000	17	–	65	35	
D	119.800	119	–	1,86	0,92	–	5.700	6.209	52	–	10.8020	5.71	4.011.000	20	–	65	35	
E	109.620	76	–	1,90	0,49	–	6.300	7.120	65	–	11.9700	3.489	2.368.000	13	–	77	23	
F	81.000	104	–	1,86	0,27	–	4.093	7.084	87	–	7.6121	1.913	1.167.274	11	–	80	20	
G	48.160	28	–	1,35	0,65	–	2.645	2.862	59	–	3.5713	1.861	1.144.200	17	–	66	34	
H	29.870	20	–	1,09	0,41	–	1.827	2.373	79	–	1.9914	0.973	786.495	21	–	67	33	
I	26.000	9	–	2,25	0,65	–	1.460	2.300	88	–	3.2850	1.495	721.000	13	–	69	31	
J	14.890	5	–	1,60	0,57	–	0.6989	0.786	53	–	1.1183	0.448	302.363	16	–	71	29	
K	14.880	11	–	1,45	0,45	–	0.9750	1.734	118	–	1.4138	0.780	420.000	16	–	64	36	
L	13.900	9	–	2,90	1,01	–	0.6550	0.8350	60	–	1.8995	0.843	262.941	9	–	69	31	
M	10.500	4	–	1,76	0,96	–	0.4278	0.4905	47	–	0.7529	0.471	182.920	13	–	62	38	
N	9.765	9	–	1,41	0,67	–	0.4108	0.5455	56	–	0.5792	0.365	147.756	14	–	61	39	
O	8.000	1	–	1,00	0,72	–	0.3972	0.3448	43	–	0.3972	0.248	106.568	14	–	62	38	
P	7.660	5	–	2,14	0,38	–	0.3590	0.5700	74	–	0.7683	0.217	163.941	14	–	78	22	
Q	6.030	4	–	2,74	0,42	–	0.2466	0.3560	59	–	0.6757	0.150	153.200	16	–	82	18	
R	5.700	7	–	2,10	0,32	–	0.2650	0.4920	86	–	0.5565	0.157	211.000	23	–	78	22	
S	4.800	1	–	1,55	0,44	–	0.1884	0.2898	60	–	0.2820	0.128	103.433	20	–	70	30	
T	4.600	3	–	0,56	0,35	–	0.2040	0.2590	56	–	0.1142	0.091	97.285	32	–	56	44	
U	2.740	5	–	2,05	0,50	–	0.1010	0.0646	24	–	0.2071	0.032	24.214	9	–	87	13	
Summen/Mittelwerte	1.587.252	844		1,69	0,58		94.054	96.516	61		140.4343	62.673	31.633.252	16		69	31	
V <sup>1)</sup>	290.860	130	1,20	0,98	0,44	10.790	6.200	9.752	34	12.948	6.0780	4.291	–	–	56	19	25	
W <sup>1)</sup>	219.345	93	1,62	1,16	0,496	4.911	5.883	5.706	26	7.9560	6.8247	2.830	3.839.000	18	45	39	16	
X <sup>1)</sup>	78.415	21	2,15	1,47	0,58	2.416	1.840	1.622	21	5.1937	2.7042	0.941	1.676.000	16	59	31	11	

1) Gesplittete Abwassergebühr. Pflichtveranlagung für Grundstücke mit einer versiegelten Fläche von 1000m<sup>2</sup> und mehr. Freiwillige Veranlagung für kleinere Grundstücke.