

1

Öffentliche Abgaben

Steuern, Gebühren und Beiträge: Grundeigentümer müssen ein Vielzahl von Abgaben an den Landesfiskus, Städte und Gemeinden sowie die Ver- und Entsorger leisten. Allen voran steht die Grundsteuer, die den Grundstückseigentümer trifft. Hinzu kommen Entgelte der Ver- und Entsorger, insbesondere Abfallbeseitigungs- oder Abwassergebühren, Straßenreinigungsentgelte sowie die Beiträge für die Herstellung oder den Ausbau von Straßen. Im Land Brandenburg sind auch die Abgaben an die Wasser- und Bodenverbände zu berücksichtigen. Entgelte für die Lieferung von Wasser, Elektrizität, Gas und Wärme sind hingegen privatrechtlicher Natur. Die Unterscheidung beider ist vor allem für die Bestimmung des Rechtswegs wichtig. Bei Streitigkeiten über öffentlich-rechtliche Gebühren und Beiträge sind die Verwaltungsgerichte zuständig, Steuerrechtsstreitigkeiten gehören vor die Finanzgerichte.

2

Straßenreinigung

Streit gibt es immer wieder mit den Berliner Stadtreinigungsbetrieben (BSR) um Straßenreinigungsentgelte. Vielfach gibt die Berliner Rechtsprechung der BSR Recht, so zum Beispiel, wenn sie einen einzelnen Eigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft als Gesamtschuldner für rückständige Straßenreinigungsentgelte heranzieht. Dieser kann dann lediglich versuchen, seinerseits die Miteigentümer in Regress zu nehmen, trägt jedoch auch die Risiken eines Ausfalls. Dies gilt unabhängig davon, ob er Straßen und Gehwege tatsächlich verschmutzt – nach dem Berliner Straßenreinigungsgesetz ist er unabhängig von der Art und Weise einer Nutzung zur

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE ZAHLUNGSPFLICHTEN VON GRUNDEIGENTÜMERN

Jeder Grundbesitzer hat Abgaben an die öffentliche Hand zu leisten – manche Ansprüche sind jedoch nicht berechtigt. Wie man sein gutes Recht bewahrt, erläutert Stephan J. Bultmann



Neubaubereich: Grundeigentümer müssen sich mit Abgaben an Infrastrukturmaßnahmen beteiligen.

Zahlung nach dem gesetzlichen Maßstab verpflichtet. Allerdings muss die Abrechnung durch die BSR nachvollziehbar sein. Wenn sie nicht reinigt, hat sie auch keinen Entgeltanspruch – auch das hat das Berliner Landgericht unlängst entschieden.

3

Nachweis fehlender Leistung

Das bloße „Gefühl“ des Eigentümers, dass Straße und Gehwege vor dem eigenen Grundstück nicht oder nicht regelmäßig gereinigt werden, reicht

nicht aus, um die Zahlung des Straßenreinigungsentgelts vorzuenthalten. Es bedarf im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit den Reinigungsbetrieben des Nachweises, zumindest aber des substantiierten Vorbringens, dass nicht oder jedenfalls nur teilweise gereinigt wurde. Da sich niemand tagein tagaus auf die Straße stellt, um die Arbeit der Straßenreinigung zu kontrollieren, bleibt dem Bürger als letzte Möglichkeit lediglich, die Einsichtnahme in die Tätigkeitsberichte der Stadtreinigung zu erwirken. Diese wird straßenbezogen auf den einzelnen Stützpunkten geführt und eignet sich innerhalb eines Prozesses als Beleg für die Tätigkeit oder eben Untätigkeit der Reinigungsdienste auf dem betreffenden Straßenabschnitt.

4

Anlieger von Privatstraßen

Das Berliner Kammergericht hat entschieden, dass die Reinigungsbetriebe von den Anliegern von Privatstraßen keine Straßenreinigungsentgelte verlangen können, da sie keine „Hinterlieger“ im Sinne des Gesetzes sind (KG, Urteil vom 07.06.2007 – Az. 8 U 179/06). Betroffen sind davon rund 15 000 Grundstückseigentümer, die seit 2005 von der BSR zur Kasse gebeten wurden. Ob die BSR die bisher vereinnahmten Reinigungsentgelte in Millio-

5

Grundsteuererlass

Die Grundsteuer ist in Berlin an den Landesfiskus, also an das Finanzamt zu zahlen. Verzeichnet ein Grundstückseigentümer bei einem vermieteten Objekt erheblichen Mietausfall oder steht das Haus leer, besteht die Möglichkeit, von der Grundsteuerzahlungspflicht befreit zu werden oder eine Rückerstattung zu erreichen. Wie der Bundesfinanzhof entschieden hat, führt die leerstandsbedingte Ertragsminderung dann zu einem Grundsteuererlass, wenn der Steuerpflichtige diese nicht zu vertreten hat; dafür ist es jedoch erforderlich, dass er sich um eine Vermietung zu einem marktgerechten Preis bemüht hat (BFH, Urteil v. 24.10.2007 – II R 5/05).

6

Wasser und Bodenverbände

Im Land Brandenburg sind die Grundeigentümer, Waldbesitzer und Grundstückspächter, zur Zahlung von Beiträgen an Wasser- und Bodenverbände verpflichtet. Zum Teil sind diese Verpflichtungen auch vertraglich auf Mieter beziehungsweise Pächter abgewälzt worden. Für sie kann sich eine Prüfung der Bescheide lohnen: Nicht selten leiden selbst solche von Zweckverbänden an formalen Mängeln und sind unwirksam. In den letzten Jahren haben viele entsprechende Zahlungsbescheide einer gerichtlichen Überprüfung nichtstandgehalten.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.