

Grundbesitzabgaben

Überblick

Hierunter sind regelmäßig die öffentlich-rechtlichen Lasten des Grundstücks zu verstehen (Steuern, Beiträge, Gebühren).

1 Steuern

Grundsteuer wird von jedem Grundstückseigentümer eines in Deutschland gelegenen Grundstück erhoben.

1.1 Wer ist Steuerschuldner?

Steuerschuldner ist regelmäßig der einzelne **Wohnungseigentümer**, da das Wohnungseigentum eine selbständige Einheit im Sinne der geltenden Abgabenordnung darstellt. Steuerbescheide können daher nicht nach **§ 27 Abs. 2 Ziff. 3 WEG** an den Verwalter zugestellt werden (vgl. BVerwG, Entscheidung v. 25.2.1994, 8 C 2/92, NJW-RR 1995 S. 73; OVG Schleswig, Entscheidung v. 20.8.1991, 2 L 142/91, NJW-RR 1992 S. 457).

1.2 Können diese Kosten auf den Mieter umgelegt werden?

Ja. Als sog. "laufende" (= wiederkehrende) öffentliche Lasten können sie auf den Mieter gem. § 27 i.V.m. Ziff. 1 der Anlage 3 auf den Mieter umgelegt werden, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen worden ist.

2 Beiträge

Hierunter fallen in erster Linie Erschließungsbeiträge im Sinne von § 134 Abs. 1 S. 3 des Baugesetzbuches und darüber hinaus Beiträge nach den Kommunalabgabengesetzen (KAG) der Länder.

2.1 Wer trägt die Beiträge?

Beiträge sind wie die Grundsteuer gemäß § 134 Abs. 1 Satz 4 BauGB entsprechend dem Miteigentumsanteil von dem Eigentümer zu tragen (OVG Münster, Entscheidung v. 27.3.1992, 3 B 1786/90, NJW-RR 1992 S. 1234). Auch hier kann eine Zustellung an den Verwalter nicht wirksam erfolgen, s.o.

Erschließungsbeiträge fallen regelmäßig bei der Erstellung des Straßenbelages und den damit verbundenen Zusatzeinrichtungen (z.B. Straßenbeleuchtung) an. Für den Wohnungseigentümer sind sie nur bedeutsam, wenn mit Errichtung der Wohnanlage auch die Fertigstellung einer öffentlichen Zuwegung (Straße, Weg) verbunden ist und die Erschließungsbeiträge in dem Kaufpreis für die Wohnung nicht oder nicht vollständig enthalten sind.

Praxis-Beispiel

Straßenausbau

Straßenausbau

Der Ausbau einer fertigen Straße begründet dagegen allenfalls eine Beitragspflicht nach den geltenden Kommunalabgabengesetzen der Länder, die in der Regel eine

Verbesserung der öffentlich-rechtlichen Erschließungssituation voraussetzen (etwa die erstmalige Ausstattung mit einem Fußgängerweg oder Fahrradweg). Auch hier schuldet der Eigentümer einen Beitrag lediglich in anteiliger Höhe seines Miteigentumsanteils.

2.2 Ist der Eigentümer auch dann beitragspflichtig, wenn er keinen konkreten Vorteil hat?

Ja, unbedeutend ist insbesondere, dass der Eigentümer einer Wohnung in einer großen Anlage durch die Erschließungsanlage keinen Zugang bekommt (vgl. BVerwG, Entscheidung v. 29.7.1981, 8 C 23/81, NJW 1982 S. 459).

2.3 Können diese Beiträge auf den Mieter umgelegt werden?

Nein. Erschließungs- und Ausbaubeiträge unterscheiden sich von der Grundsteuer insbesondere dadurch, dass sie zumeist nur einmal - jedenfalls nicht jährlich - anfallen. Sie sind daher keine "laufenden" Lasten im Sinne von § 27 der 2. Berechnungsverordnung i.V.m. Ziff. 1 der Anlage 3.

3 Gebühren

Gebühren unterscheiden sich von Steuern und Beiträgen dadurch, dass ihnen regelmäßig ein konkreter Nutzungsvorteil zugrunde liegt. Vorrangig zu nennen sind hier Entwässerungs-, Müll- und Straßenreinigungsgebühren.

3.1 Wer trägt die Gebühren?

Schuldner ist auch hier wieder der Wohnungseigentümer. Dies ergibt sich regelmäßig aus den **Allgemeinen Geschäftsbedingungen** der öffentlich-rechtlichen Versorgungsträger.

3.2 Können diese Gebühren auf den Mieter umgelegt werden?

Ja, gemäß § 27 Abs. 2 II.BV i.V.m. den Ziff. 3 (Entwässerung) und 8 (Müll und Straßenreinigung) der Anlage 3 sind diese Kosten umlegbar, wenn im Mietvertrag eine Vereinbarung vorhanden ist.