



# Städtische Beiträge und Gebühren

Die von den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern an die Städte und Gemeinden zu zahlenden Abgaben sind in jüngster Zeit explosionsartig gestiegen. Dies hat nicht mehr zu vertretende finanzielle Belastungen der privaten Vermieter zur Folge.

Insbesondere die Beiträge, die für die Instandsetzung und Verbesserung des Straßen- und Kanalnetzes anfallen, stellen eine enorme Belastung der Haus- und Grundeigentümer dar. Die Eigentümer haben keine Möglichkeit, die Kosten ganz oder auch nur teilweise über die Miete auf ihre Mieter umzulegen. Die aus der Vermietung erzielten Mieteinnahmen reichen i.d.R. nicht aus, um die anfallenden Beiträge zu decken.

Dies erweist sich gerade in den neuen Bundesländern als ein besonderes Problem. Es ist zwar nicht zu leugnen, daß die 40-jährige kommunistische Mißwirtschaft zu einer Infrastruktur in den Kommunen geführt hat, die Instandsetzungs- und Verbesserungsmaßnahmen insbesondere am Straßen- und Wegenetz, aber in zunehmendem Maße auch am Kanalnetz erforderlich macht. Andererseits darf aber nicht übersehen werden, daß derartige Arbeiten wegen der damit verbundenen Kostenbelastungen für die Eigentümer nicht in kurzer Zeit durchgeführt werden dürfen.

Soweit die Kommunen nicht in der Lage sind, von einer Beitrags-erhebung abzusehen, müssen sie zumindest von ihrem Recht Gebrauch machen, den Beitrag zu stunden. Soweit wie möglich sollten die Gemeinden jedoch auf die Erhebung der zum Teil untragbaren Beiträge verzichten und auf Gebühren zurückgreifen. Dies entspricht auch dem viel beschworenen Verursacherprinzip, da alle Nutzer der kommunalen Einrichtung zur Finanzierung herangezogen werden und nicht nur die Eigentümer bzw. Vermieter. Hierzu eignen sich in erster Linie die Abwasser- und Abfallbeseitigungsgebühren. Doch auch sie sind in der jüngsten Zeit oft sprunghaft um ein Vielfaches gestiegen.

Insbesondere die Abwasser- und Abfallgebühren führt der Eigentümer für seine Mieter ab, wobei er wirtschaftlich nur als ein „Inkassobeamter“ der Kommunen handelt. Allerdings können die Gebühren entsprechend der bundesgesetzlichen Regelungen auch direkt von den Mietern erhoben werden. Dazu ist jedoch eine entsprechende Regelung in den kommunalen Satzungen nötig.

Bei der Feststellung der Gebühren ist von den Gemeinden das Kostendeckungsprinzip zu beachten. Das bedeutet, daß die Einnahmen lediglich dazu bestimmt sind, die entstehenden Kosten zu decken. Die Kommunalgebühren dürfen also nicht dazu verwendet werden, Lücken im allgemeinen städtischen Finanzhaushalt zu schließen.

Bei der Ermittlung der Gebühren ist sodann der Wirklichkeitsmaßstab zu beachten. Das heißt, die Gebühren berechnen sich nach dem tatsächlichen Umfang der Nutzung. Die Anwendung dieses Maßstabes kann jedoch technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar sein, wenn die ziffernmäßige Feststellung der Nutzung nicht oder nur mit hohen Aufwendungen ermittelt werden kann. In diesen Fällen ist die Bemessung nach der wahrscheinlichen Inanspruchnahme zulässig – in der Praxis die am häufigsten angewandte Methode. Allerdings muß der Wahrscheinlichkeitsmaßstab dazu führen, daß alle Benutzer, die gleich hohen Nutzen aus der Einrichtung haben, auch zu gleich hohen Gebühren herangezogen werden.

Die Bescheide, mit denen die Heranziehung der Eigentümer zur Zahlung von kommunalen Beiträgen oder Gebühren erfolgt, sind im Wege des Widerspruchs und der anschließenden Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht angreifbar. Voraussetzung ist allerdings, daß ein Bescheid fehlerhaft ist. Ob dies zutrifft, läßt sich nur nach sorgfältiger rechtlicher Prüfung im Einzelfall beantworten.

Weitere Einzelheiten der Gebührenerhebung und der Möglichkeiten, Gebührenbescheide zu überprüfen, können nachgelesen werden in der 84-seitigen Broschüre von Dr. Ulrike Kirchhoff „Die Kalkulation kommunaler Gebühren – Hintergrundinformationen und Arbeitshilfe zur Prüfung kommunaler Gebührenbescheide“, welche für 10,99 Euro zzgl. Versandkosten beim Haus & Grund Deutschland – Verlag und Service GmbH, Postfach 08 01 64, 10001 Berlin, zu bestellen ist.

Eine Checkliste zur Überprüfung von Beitragsbescheiden sowie die dazu notwendigen Hintergrundinformationen enthält die neu erschienene Broschüre „Straßenbaubeiträge - Wie prüfe ich einen Beitragsbescheid?“, 54 Seiten, DIN A5 geheftet, Preis 7,95 EUR, welche ebenfalls über die Verlag und Service GmbH zu bestellen ist.



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Deutschland

verantwortlich: **Haus & Grund** Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohnstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: [zv@haus-und-grund.net](mailto:zv@haus-und-grund.net) • Internet: <http://www.haus-und-grund.net> (Dr. Ki. 11/02)