

Sonderfall

Wohnungseigentümergeinschaft

-Kostentragung und Beschlussfassung

Diplom – Betriebswirt (ebsi) Josef Eduard Huber
Geschäftsführender Gesellschafter
der Huber & Reichel Beratungen GbR

Das Wesentliche im Überblick

- 1.) Zahlen / Fakten / Hintergründe
- 2.) Kostentragung bei Abfallentsorgung / Straßenreinigung
- 3.) Beitragspflicht bei Straßenausbaumaßnahmen
- 4.) Beschlussfassung

Zahlen / Fakten / Hintergründe

Von den 2.894.875 Wohngebäuden im Freistaat Bayern werden per 09.05.2011 270.742 Gebäude in der Eigentumsform “ Gemeinschaft von Wohnungseigentümer “ bewirtschaftet

⇒ dies entspricht 9,4 % des Wohngebäudebestands im Freistaat Bayern ¹

Die WEG - Gebäude beherbergen insgesamt 1.509.011 Wohnungen

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung ; ZENSUS 2011 Gemeindedaten Gebäude und Wohnungen Ergebnisse für Bayern; Kennziffer F / GWZ 1.1 ; München 2014; Seite 14

⇒ dies entspricht etwa jeder vierten Wohnung im Freistaat Bayern

Per 09.05.2011 gab es in der Landeshauptstadt München einen Wohngebäudebestand mit 135.176 Wohngebäuden und 735.174 Wohnungen. Davon wurden 26.860 Wohngebäude mit 291.235 Wohnungen in der Eigentumsform “ Gemeinschaft von Wohnungseigentümer “ bewirtschaftet

⇒ Dies entspricht 19,9 % der Wohngebäude sowie 40 % des Wohnungsbestands in der Landeshauptstadt München²

² Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Zensus 2011 : Gemeindedaten Gebäude und Wohnungen Ergebnisse für Bayern; Kennziffer F / GWZ 1.1 ; München 2014; Seite 14

Kostentragung bei Abfallentsorgung / Straßenreinigung

Ausgangslage: Ein Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft wird von einem kommunalen Abfallentsorgungsbetrieb, welcher auch die städtische Straßenreinigung durchführt, in seiner Eigenschaft als Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft sowie als Gesamtschuldner zusammen mit anderen Wohnungseigentümern für ausstehende Zahlungen für die Abfallentsorgung sowie Straßenreinigung auf / an dem “ WEG – Grundstück “ herangezogen

Entscheidung des BGH:

Die Haftung eines Wohnungseigentümers für Verbindlichkeiten der Eigentümergeinschaft im Verhältnis seines Miteigentumsanteils gemäß § 10 Absatz 8 WoEiG steht einer gesamtschuldnerischen, persönlichen Haftung in seiner Eigenschaft als Miteigentümer am Grundstück nicht entgegen

⇒ Der einzelne Wohnungseigentümer haftet für die Entgelte für Straßenreinigung und Abfallentsorgung in voller Höhe, wenn Zitat

“ ...im Landesrecht (hier das Kreislaufwirtschafts – und Abfallgesetz des Landes Berlin) eine Gesamtschuld der Wohnungseigentümer in Ihrer Eigenschaft als Miteigentümer am Grundstück gesetzlich vorgesehen ist “
(Zitat aus der Urteilsbegründung zum BGH - Urteil vom 18 . 06 . 2009;
VII ZR 196 / 08)

In diesem Zusammenhang wurde in einem ähnlichen Fall (Ehemaliger Wohnungseigentümer wird neben anderen Wohnungseigentümers für ausstehenden Zahlungen für die Abfallentsorgung sowie die Straßenreinigung auf dem WEG – Grundstück herangezogen) von den obersten deutschen Richtern folgender Standpunkt vertreten:

Gesamtschuldnerische Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer ergibt sich weder aus den landesrechtlichen Vorschriften des Landes Berlin noch aus den Leistungsbedingungen der Berliner Stadtreinigung (Urteilstext zu BGH – Urteil; Urteil vom 22.03.2012; VII ZR 102 / 11)

- ⇒ Nutzungsverhältnis besteht gemäß § 10 Absatz 6 WoEiG nur zwischen dem rechtsfähigen Verband Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und der für die Straßenreinigung und Abfallentsorgung zuständigen Anstalt des öffentlichen Rechts
- ⇒ Aufgrund der vertraglichen Nutzungsvereinbarung schuldet die Wohnungseigentümergeinschaft die Zahlungen, nicht der einzelne Wohnungseigentümer

Beitragspflicht bei Straßenausbaumaßnahmen

Erlässt die Gemeindeverwaltung / Stadtverwaltung nach Abschluss einer Ausbaumaßnahme (Erweiterung der Straßenbeleuchtung um vier zusätzliche Leuchten) einen Beitragsbescheid - anteilige Kosten für das WEG – Grundstück € 2.983,77 aufgrund einer nachdem Kommunalabgabengesetz des jeweiligen Bundeslandes erlassenen Ortsatzung - so sind als Beitragsschuldner die einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile heranzuziehen.

“ Insbesondere ist der von der Miteigentümergeinschaft gebildete Verband – ohne eine vorausgegangene entsprechende rechtsgeschäftliche Übertragung und Eintragung im Grundbuch – nicht Eigentümer des beitragspflichtigen Grundstücks. Der Inhaltsadressat (= der einzelne Wohnungs- bzw. Teileigentümer gemäß ihrem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Grundstück) muss sich mit hinreichender Deutlichkeit aus dem Bescheid ergeben “.
(Urteilsbegründung des Verwaltungsgerichts Düsseldorf; Urteil vom 03.09.2009 ; Az. 12 K 881 / 08)

Beschlussfassung

Maßnahmen aufgrund von gesetzlicher Vorgaben
z.B. die Verpflichtung der Abfallbesitzer zur Abfallbeseitigung durch kommunalen Entsorgungsbetrieb => Anschluss – und Benutzungszwang im Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz besteht.

- ⇒ Keine Wahlmöglichkeit für WEG
- ⇒ Keine Beschlussfassung durch die WEG

Mögliche Ausnahme: Entsorgung von gewerblichen Müll bei Teileigentum
(Restaurant, Handwerksbetrieb, Wäscherei)

- ⇒ Hier besteht (oftmals) die freie Wahlmöglichkeit des Entsorgungsunternehmens
- ⇒ Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung, Teileigentümer im Innenverhältnis von der Kostentragungspflicht zur Abfallbeseitigung durch das kommunale Entsorgungsunternehmen zu befreien (§ 16 Absatz 3 WoEiG)
- ⇒ Regelungen der kommunalen Abfall - / Gewerbeabfallverordnung

Beispiel eines Ausbaubeitragsbescheids

Kommunalabgabenrecht;
Erhebung des Ausbaubeitrags für die Erneuerung bzw. Verbesserung
der Straßenbeleuchtung in der Straße in

Sehr geehrter Herr

die hat im Jahr in der -Straße die Straßenbeleuchtung im Abschnitt zwischen und Straße erneuert bzw. verbessert. Durch die verbesserte Ausleuchtung ergibt sich für diesen Abschnitt eine qualitative Verbesserung für die Benutzbarkeit der Straße. Nach den rechtlichen Bestimmungen sind die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten der von der Straße in diesem Abschnitt erschlossenen Grundstücke über Ausbaubeiträge an den Kosten der neuen Straßenbeleuchtung zu beteiligen.

Die beitragsfähigen Gesamtkosten für die neue Straßenbeleuchtung in der Straße betragen 22.451,54 €. Entsprechend der im Jahr gültigen Ausbaubeitragssatzung der werden diese Kosten nach Abzug eines 45-prozentigen Eigenanteils der für die Beleuchtung in einer Hauptverkehrsstraße, auf die von dem Abschnitt erschlossenen Grundstücke verteilt. Dies erfolgt durch Heranziehung der jeweiligen Grundstücksfläche, die mit einem Nutzungsfaktor je nach Nutzbarkeit bzw. tatsächlicher Nutzung des Grundstücks multipliziert wird. Bei eingeschossig bebauten Grundstücken beträgt der Nutzungsfaktor 1,0. Bei zwei oder mehr Vollgeschossen erhöht sich der Faktor je weiteres Vollgeschoss um 0,3. Wird das Grundstück überwiegend gewerblich oder gewerbeähnlich genutzt, wird der Nutzungsfaktor um 50 % erhöht. Grundstücke, die von zwei Ortsstraßen erschlossen sind (Eckgrundstücke), werden dabei grundsätzlich nur mit 2/3 der Grundstücksfläche berücksichtigt, es sei denn, die Grundstücke werden überwiegend gewerblich genutzt. Der umlagefähige Betrag wird auf die Summe aller mit dem jeweiligen Nutzungsfaktor multiplizierten Grundstücksflächen verteilt.

Bei Verteilung der umlagefähigen Kosten auf alle maßgeblichen Grundstücke ergibt sich nach derzeitigem Kenntnisstand ein Betrag von 0,31859 €/m². Dieser Betrag kann sich bis zum Erlass der Beitragsbescheide evtl. noch etwas ändern, da der nicht zu allen betroffenen Gebäuden ausreichende Pläne vorliegen.

Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld (Eingang der letzten Rechnung bei der am 01.06.2007) Eigentümer des Grundstücks war. Mehrere Beitragspflichtige (z. B. Eheleute) sind Gesamtschuldner. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

Nach unseren Unterlagen waren Sie am 01.06.2007 Miteigentümer des Grundstücks Fl.Nr. -Str. mit einer Größe von . Ihr Miteigentumsanteil beträgt/betrag 32,71/1000. Das Grundstück ist nach unseren Recherchen mit 4 Vollgeschoss(en) bebaut. Das Grundstück ist nicht überwiegend gewerblich bzw. gewerbeähnlich genutzt. Der Nutzungsfaktor beträgt somit 1,9.

Der Ausbaubeitrag errechnet sich für Ihr Grundstück im Einzelnen wie folgt:

| | |
|-----------------------------|--------------------------|
| Grundstücksgröße | 802 m ² |
| Nach evtl. Tiefenbegrenzung | 802 m ² |
| x Nutzungsfaktor | 1,9 |
| = Ausgangsgröße | 1523,8 m ² |
| x Beitragssatz | 0,31859 €/m ² |
| = voraussichtlicher Beitrag | 485,47 € |

Damit errechnet sich für das Grundstück ein voraussichtlicher Ausbaubeitrag, für die Erneuerung bzw. Verbesserung der Straßenbeleuchtung im Jahr von insgesamt 485,47 €. Bei einem Miteigentumsanteil von 32,71/1000 beträgt Ihr Anteil 15,88 €. Es ist geplant die Bescheide in der 51. KW 2011 zu versenden. Der Beitrag ist dann einen Monat später zur Zahlung fällig.

Sie haben hiermit die Möglichkeit sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern. Für Fragen oder weitere Informationen zur Beitragserhebung stehe ich gern zur Verfügung.

Vortrag im Rahmen des Abendforums am 09.12.2014
 Im Bauzentrum der Landeshauptstadt München

Ihre Fragen

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Für Rückfragen stehen wir Ihnen
gerne im Anschluss persönlich sowie unter
08151 / 6518881 bzw. unter
josef.huber@huber-reichel.de
zur Verfügung