

Die Abteilung Beiträge des kommunal service jena gibt Auskunft:

WIE ERFOLGT DIE VERTEILUNG VON STRASSENBAUBEITRÄGEN AUF GRUNDSTÜCKE MIT TEILEIGENTUM?

1. Definition Wohnungseigentum

Eine Definition des Begriffs Wohnungseigentum findet sich im Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG). Nach § 1 Abs. 2 dieses Gesetzes handelt es sich bei Wohnungseigentum um „Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört“. Oder mit anderen Worten: Das Wohnungseigentum besteht aus dem Sondereigentum an einer Wohnung und (zwingendermaßen) einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, wie beispielsweise Grundstück, Dach oder Treppenhaus.

Was alles Gegenstand des Sondereigentums sein kann, ist im § 5 WoEigG geregelt. Gemäß Absatz 1 umfasst es dabei die Räume der Wohnung sowie die dazu gehörigen Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Ausgenommen vom Sondereigentum, also zwangsläufig Gemeinschaftseigentum, sind nach § 5 Abs. 2 WoEigG die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder die Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, welche dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Hierbei spielt es keine Rolle, ob sich derartige Dinge in im Sondereigentum stehenden Räumen befinden oder in Bereichen des Gemeinschaftseigentums.

Eine tragende Wand oder das Dach eines Gebäudes beispielsweise kann niemals im Sondereigentum eines Eigentümers stehen. Gleiches gilt unter anderem auch für Heizungsrohre, die für die Versorgung mindestens einer anderen Wohnung benötigt werden. Eine derartige Regelung ist auch zwingend erforderlich, um den Fortbestand des Gebäudes im Sinne aller zu sichern, denn mit Sondereigentum kann gemäß § 13 Abs. 1 WoEigG grundsätzlich nach Belieben verfahren werden. Das heißt eine im Sondereigentum stehende (nicht tragende) Wand kann dessen Eigentümer ohne Absprache mit anderen Wohnungseigentümern einreißen. Demnach ergibt sich bereits aus der Natur der Sache, dass für Anlagen, die für den Bestand des Gebäudes bzw. die Versorgung mehrerer Eigentümer notwendig sind, eine solche Verfügungsmöglichkeit ausgeschlossen sein muss.

Die Feststellung, ob es an einem Grundstück Wohnungseigentum gibt, kann erst nach einem Blick ins Grundbuch mit Gewissheit getroffen werden. Ein Grundbuch für ein solches Grundstück ist als „Teileigentumsgrundbuch“ gekennzeichnet, unabhängig davon ob es sich um Wohnungs- oder Teileigentum im Sinne des WoEigG handelt. Aus dem Bestandsverzeichnis ergibt sich, wie bei jedem Grundbuch, um welches Grundstück es sich handelt. Es ist dabei genau durch die Angabe von Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer und Größe sowie Bezeichnung der Wirtschaftsart und der Lage (z. B. „Gebäude- und Freifläche XYstraße 1“) definiert. Zusätzlich finden sich in einem Teileigentumsgrundbuch Informationen über den Miteigentumsanteil, den der Eigentümer an dem Grundstück hat und welche Räume in dem Gebäude ihm als Sondereigentum zustehen (z. B. „Räume im Erdgeschoss mit Kellerräumen und der Garage“).

Aus der ersten Abteilung eines jeden Grundbuchs ergeben sich die Eigentumsverhältnisse an einem Grundstück. Hier kann das Wohnungseigentum nochmals auf mehrere Eigentümer aufgeteilt sein. Dies ist z.B. der Fall wenn ein Ehepaar (nicht in ehelicher Gütergemeinschaft lebend) gemeinsam eine Eigentumswohnung kauft. In diesem Fall stehen beide in der Regel mit einem persönlichen Anteil von je 1/2 im Grundbuch.

Nicht zu verwechseln ist das Wohnungseigentum mit dem sogenannten „Wohneigentum“. Während es sich beim Wohnungseigentum, wie bereits dargelegt, um einen rechtlichen Ausdruck handelt, beschreibt letzteres lediglich den Umstand, dass der Bewohner einer Immobilie gleichzeitig auch dessen Eigentümer ist.

2. Definition Teileigentum

Auch der Begriff des Teileigentums ist im Wohnungseigentumsgesetz näher bestimmt. So besagt § 1 Abs. 3 WoEigG, dass es sich dabei um „Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört“, handelt. Teileigentum ist demnach ein sogenannter Parallelbegriff zum Wohnungseigentum.

Kurzum kann gesagt werden, dass alle Ausführungen die zum Wohnungseigentum gemacht wurden, insbesondere die zu grundbuchrechtlichen Angelegenheiten, auch auf das Teileigentum zutreffen, mit der Ausnahme, dass es sich beim Sondereigentum nicht um eine Wohnung handelt, sondern um nicht zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten. Typische Beispiele hierfür sind Ladengeschäfte, Büroräume oder Garagen.

3. Abgrenzung zum „normalen“ Miteigentum

Im Gegensatz zu den gerade aufgeführten Sonderformen des Eigentums an Immobilien steht das sogenannte Miteigentum. Hierbei sind grundsätzlich zwei Fälle zu unterscheiden, zum einen das Bruchteilseigentum, zum anderen das Gesamthandseigentum.

Beim sogenannten Eigentum nach Bruchteilen steht einer Eigentümermehrheit, also mindestens zwei Personen, ein Anteil an einer Sache oder einem Grundstück zu. Da Sachen oft real nicht teilbar sind, besteht nur ein ideeller Anteil an diesen. Gleiches gilt auch für Grundstücke, auch wenn diese praktisch teilbar wären, bleibt es bei einem ideellen Anteil den jeder Miteigentümer hat. Über diesen kann er zwar frei verfügen (§ 747 S. 1 BGB), aber er ist nicht automatisch alleiniger Eigentümer der beispielsweise nördlichen oder südlichen Hälfte des Grundstücks, auch wenn beide Hälften exakt gleich wären. Es gelten die Regelungen der §§ 741 ff. und 1009 ff. BGB.

Ein Gesamthandseigentum tritt nur in wenigen gesetzlich bestimmten Fällen auf und hat zur Folge, dass alle (Mit-)Eigentümer gemeinsam das Eigentum an einer ganzen Sache erlangen. Es gibt hierbei im Gegensatz zum Bruchteilseigentum keine „ideellen Anteile“ und somit auch kein freies Verfügungsrecht über seinen eigenen Anteil. Es gehört praktisch jedem Eigentümer alles, wobei sie z.B. im Falle einer Erbengemeinschaft gemäß § 2040 Abs. 1 BGB nur gemeinsam über den Nachlass verfügen können.

Weitere Beispiele für ein Auftreten des Gesamthandseigentums sind neben einer Erbengemeinschaft im Sinne der §§ 2032 ff. BGB, das Eigentum einer BGB-Gesellschaft nach § 719 BGB und das von Ehegatten die in einer Gütergemeinschaft nach § 1419 BGB leben.

Auch das Vorhandensein von Miteigentum ergibt sich aus dem Grundbuch. Es handelt sich hierbei jedoch um ein Grundbuch, das anders als etwa das Teileigentumsgrundbuch, nicht schon in seiner Bezeichnung auf den Umstand, von in diesem Fall einer Mehrheit an Eigentümern, hinweist. Vielmehr ergibt sich aus der ersten Abteilung des Grundbuchs, wer Eigentümer des Grundstücks ist und gegebenenfalls mit welchem Anteil.

Ebenfalls aus dieser Abteilung wird ersichtlich, ob es sich um Gesamthandseigentum handelt, dies kann anhand eines Vermerks, ähnlich dem folgenden festgestellt werden: „Name1 Name2 in Erbengemeinschaft“. Fehlt ein solcher, handelt es sich um Bruchteilseigentum.

4. Unterscheidung zwischen Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen

Das Beitragsrecht, bezogen auf den Straßenbau, ist zu unterscheiden in den Erschließungsbeitrag auf der einen und den Straßen(aus)baubeitrag auf der anderen Seite.

Eine Erschließung im beitragsrechtlichen Sinn liegt bei der erstmaligen Herstellung einer Straße vor. Die Rechtsgrundlage für die Erhebung eines Erschließungsbeitrags findet sich in § 127 Abs. 1 BauGB. Die Gemeinden werden darin zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen verpflichtet. Näheres zur Erschließungsbeitragserhebung haben die Gemeinden gemäß § 132 BauGB in einer Satzung zu regeln.

Straßenbaubeiträge hingegen werden für die Erneuerung, Verbesserung, Erweiterung, Anschaffung oder Herstellung von öffentlichen Verkehrsanlagen erhoben. Die Rechtsgrundlage hierfür findet sich in § 7 Abs. 1 ThürKAG. Auch Straßenbaubeiträge werden gemäß § 2 Abs. 1 ThürKAG aufgrund einer Satzung erhoben.

Ebenso wie bei den Erschließungsbeiträgen, sind die Gemeinden auch zur Erhebung von Straßenbaubeiträgen verpflichtet. Der Thüringer Gesetzgeber sieht im Kommunalabgabengesetz nur zwei Ausnahmen von diesem Grundsatz vor. Zum einen, falls eine Beitragserhebung wirtschaftlich unsinnig wäre, etwa bei sehr niedrigen Beträgen, die den Aufwand einer Erhebung nicht rechtfertigen. Zum anderen, wenn die finanzielle Lage einer Gemeinde dauerhaft so günstig ist, dass sie auf derartige Einnahmen verzichten kann, ohne die Einnahmebeschaffungsgrundsätze zu verletzen. Diese wiederum sind in § 54 Abs. 2 ThürKO aufgeführt und besagen, dass vorrangig besondere Entgelte, zu denen unter anderem Beiträge zählen, zur Deckung von Ausgaben für die Erfüllung der gemeindlichen Aufgaben zu verwenden sind (§ 54 Abs. 2 Nr. 1 ThürKO). Erst nachrangig darf eine Finanzierung über Steuern stattfinden (§ 54 Abs. 2 Nr. 2 ThürKO).

5. Unterschiede zwischen Miteigentum und Wohnungs- bzw. Teileigentum im Erschließungsbeitragsrecht

5.1 Miteigentum

Die ausschlaggebende Norm für die beitragsrechtliche Ungleichbehandlung von Teil- bzw. Wohnungseigentum auf der einen und „normalem“ Miteigentum auf der anderen Seite, findet sich in § 134 Abs. 1 BauGB.

Gemäß Satz 1 des oben genannten Paragraphen ist grundsätzlich die Person beitragspflichtig, die zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des betroffenen Grundstücks ist. Bei Grundstücken die mit einem Erbbaurecht belastet sind, tritt der Erbbauberechtigte an die Stelle des Eigentümers und wird somit beitragspflichtig (§ 134 Abs. 1 S. 2 BauGB).

Der, für die in diesem Abschnitt zu behandelnde Problematik, entscheidende Passus der Rechtsnorm findet sich jedoch in § 134 Abs. 1 S. 4 Halbsatz 1 BauGB. Demnach haften mehrere beitragspflichtige Personen gesamtschuldnerisch. Eine Definition des Begriffs „Gesamtschuldner“ gibt der Gesetzgeber in Form der §§ 421 ff. BGB. Die ausschlaggebende Situation besteht demnach darin, dass mehrere Personen einer anderen Person in der Weise eine Leistung schulden, dass jeder die ganze Leistung zu bewirken verpflichtet ist, wobei der Gläubiger die Leistung nur einmal zu fordern berechtigt ist. Ist dies der Fall, so ist der Gläubiger berechtigt nach seinem Belieben von jedem der Schuldner die gesamte nicht erfüllte Leistung zu verlangen oder, auch dies steht ihm frei, bloß Teilleistungen von jedem Schuldner. Hierbei bleiben bis zur Bewirkung der gesamten Leistung alle Schuldner gleichermaßen verpflichtet. Keine Rolle spielt indes, mit welchem persönlichen Anteil der einzelne Eigentümer an der Sache, in diesem Fall des Grundstücks, beteiligt ist. So kann der Gläubiger auch von einem Schuldner, der lediglich einen Anteil von einem Viertel besitzt die Begleichung der kompletten Schuldsumme verlangen. Dieser könnte dann nur im Innenverhältnis gegenüber den anderen Miteigentümern eine Zahlung entsprechend ihrer jeweiligen persönlichen Anteile verlangen.

5.2 Wohnungs- und Teileigentum

Im Gegensatz zu der gesamtschuldnerischen Haftung bei „normalem“ Miteigentum, steht die Haftung bei Wohnungs- und Teileigentum, welche in § 134 Abs. 1 S. 4 Halbsatz 2 BauGB geregelt ist. Sie beschränkt sich dabei auf den im Grundbuch festgeschriebenen Miteigentumsanteil an dem Grundstück. Dieser findet sich im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs.

Ist für ein Grundstück beispielsweise ein Miteigentumsanteil von 29/100 im Bestandsverzeichnis eingetragen, so ist der in der ersten Abteilung eingetragene Eigentümer auch nur mit 29/100, des auf das Gesamtgrundstück entfallenden Erschließungsbeitrags, heranzuziehen. Für die übrigen 71/100 haftet er in keinem Fall, auch dann nicht, wenn die anderen Teileigentümer des Grundstücks zahlungsunfähig sind.

Sollte ein Teileigentumsgrundstück mehrere Eigentümer haben, so haften diese wiederum für den gesamten auf das Grundstück entfallenden Erschließungsbeitrag gesamtschuldnerisch.

6. Unterschiede zwischen Miteigentum und Wohnungs- bzw. Teileigentum im Straßenbaubeitragsrecht

Die Erhebung von Straßenbaubeiträgen richtet sich nicht nach dem Bundesrecht in Form des Baugesetzbuchs, sondern nach dem Thüringer Kommunalabgabengesetz. Inhaltlich greift dieses Gesetz jedoch die Regelung des Bundesgesetzgebers über die Erschließungsbeiträge auf.

So haften gemäß § 7 Abs. 10 S. 3 ThürKAG mehrere Beitragspflichtige, also Eigentümer ein und desselben Grundstücks, als Gesamtschuldner. Teileigentümer hingegen haften lediglich in der Höhe ihres Miteigentumsanteils. Auch hier ist bei mehreren Eigentümern eines Teileigentumsgrundstücks eine gesamtschuldnerische Haftung diesen Anteil gegeben. Diese Regelung gibt auch der § 12 Abs. 1 S. 4 der Straßenbaubeitragsatzung der Stadt Jena wieder.

7. Berechnung eines Straßenbaubeitrags bei einem Grundstück mit Teileigentum anhand eines Beispiels

Ausgangspunkt für das folgende Berechnungsbeispiel ist ein Grundstück in einer Straße in der Gemarkung Jena. Auf diesem Grundstück steht ein Wohngebäude mit vier beitragsrechtlichen Vollgeschossen. Das Eigentum daran teilt sich auf insgesamt elf Wohnungs- bzw. Teileigentumsanteile auf. Diese besitzen unterschiedliche Miteigentumsanteile an dem Grundstück, die im Teileigentumsgrundbuch in Tausendsteln angegeben sind.

In dieser Straße fand eine grundhafte Erneuerung bzw. Verbesserung der Straßenbeleuchtung statt. Es fielen dabei Kosten in Höhe von 19.318,77 € an. Hiervon sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. a SBS lediglich 60 % von den Beitragspflichtigen zu tragen, da es sich bei der Straße um eine Anliegerstraße handelt. Der restliche Teil der Kosten wird von der Stadt Jena übernommen.

Es bleiben somit noch 11.591,26 € übrig, die grundsätzlich von den Anliegern zu tragen sind. Auf dieses Grundstück entfallen insgesamt 377,52 €. Diese teilen sich wiederum auf die angesprochenen elf Teileigentumsgrundstücke auf, von denen aber nur eines mit einem Anteil von 103/1000 näher betrachtet werden soll. Auf diesem Teileigentumsgrundstück lastet demnach eine Beitragsschuld von 38,88 € ($377,52 \text{ €} \times 103/1000$).

Diese Dokumentation wurde im Rahmen von Belegarbeiten während der Ausbildung u.a. von folgenden Autorinnen und Autoren gestaltet: Tino Schalowski. Überarbeitung: Dipl.-Verw. (FH) Rainer W. Sauer

Letzte Überarbeitung: April 2017