

Die „Altanschließer“ und die Mieter Müssen wir die Erschließungsbeiträge zahlen?

Von Dr. Rainer Radloff

Der sachkundige Mieter wird wissen, dass die Beiträge für die Erschließung des Grundstückes, zum Beispiel für die Herstellung der und den Anschluss des Grundstückes an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen, keine Betriebskosten im rechtlichen Sinne und folglich allein von den Grundeigentümern zu tragen sind.

Dies ist auch leicht begründbar, denn mit der Erschließung des Grundstückes erhöht sich dessen Wert/Verkaufswert. So weit, so gut.

Dann wird der geneigte Leser sich fragen, weshalb die Mieterzeitung denn überhaupt eine solche Frage stellt. Der Hintergrund ist leicht dargestellt: Aus den Medien ist der jahrelange Streit um teils rückwirkend erhobene Erschließungsbeiträge zwischen vielen betroffenen Grundstückseigentümern im Lande Brandenburg und den kommunalen Ver- und Entsorgungsbetrieben oder den zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverbänden wohl bekannt. Nicht selten und nicht nur im Lande Brandenburg waren die Beitragssatzungen von den Gerichten als unwirksam erklärt worden und bei neuer Satzung waren teilweise die Forderungen bereits verjährt. Nach den Verwaltungsgerichten hat letztlich das Bundesverfassungsgericht in 2013 auch die Aussetzung der Festsetzungsverjährung gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) für nicht vereinbar mit dem Grundgesetz gehalten. Folge: Die Ver- und Entsorgungsträger können eine Vielzahl von Beiträgen nicht mehr realisieren und müssen zu Unrecht erhobe-

ne Beiträge gar zurückzahlen, soweit die Grundeigentümer sich gegen den Bescheid rechtswirksam gewendet haben. Manche Träger geraten nun in wirtschaftliche Schwierigkeiten.

Kurz und gut, es gibt eine Vielzahl unterschiedlicher Lösungsansätze, und manche der Träger sehen die Lösung darin, alle strittigen Beiträge mit und ohne Rechtspflicht zurückzuzahlen, künftig keine Erschließungsbeiträge mehr von den Eigentümern zu erheben und die erforderlichen kostendeckenden Einnahmen ab 2017 ausschließlich über die zu erhöhenden Wasser- und Abwassergebühren zu erzielen. Und genau an dieser Stelle und auf diese Weise wird es für die Mieter bedeutsam. Denn die (erhöhten) Wasser-/Abwassergebühren kann der Vermieter ja als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Mit anderen Worten zahlt dann der Endverbraucher (Mieter oder selbst nutzende Eigentümer) für die mit der Erschließung entstandenen und vom Eigentümer nicht erbrachten oder ihm zurückgezahlten Beiträge.

Man könnte auch sagen, die Mieter bereichern in diesen Fällen nun den Vermieter durch Zahlung der erhöhten Gebühren. Als Interessenverband der Mieter werden wir nunmehr zu prüfen haben, ob und wie diese ungerechte Praxis rechtlich angreifbar ist und inwieweit wir über politische Aktivitäten eine solche Praxis verhindern können. Da die Ver- und Entsorgungsträger entweder kommunal oder regional zumindest in sehr unterschiedlicher Weise betroffen sind und auch sehr unterschiedlich reagieren, wird es wesent-

lich auf die örtlichen Mietervereine ankommen. Sie müssen die jeweiligen bereits geltenden Beitrags- und Gebührensatzungen prüfen, die etwa vorgesehenen Veränderungen im Auge behalten und erforderlichenfalls politischen oder rechtlichen Druck auf die Entscheider organisieren, damit solche Ungerechtigkeiten nicht allgemeine Praxis werden. Man könnte andernfalls befürchten, dass auch noch Straßenbaubeiträge und anderes auf kaltem Wege zu Betriebskosten „umfunktioniert“ werden.

Die vorgenannten Träger argumentieren zur Begründung ihrer

Entscheidungen gerne damit, den Rechtsfrieden (zwischen Träger und Eigentümern) wieder herstellen zu müssen. Auf den Gedanken, dass sie zumindest auf diese Weise gegebenenfalls neuen Rechtsunfrieden und auch sozialen Unfrieden erzeugen, wollen sie sich bisher ernsthaft nicht einlassen.

Übrigens fand am 25. Januar 2017 (nach Redaktionsschluss dieser MZ-Ausgabe) ein rbb-Antennestammtisch in Strausberg zu diesem Thema statt. Wir waren eingeladen und werden darüber natürlich unseren Lesern berichten. ■

Beratung für Mieter in Schwedt/Oder

Der Mieterverein Schwedt hat seine Tätigkeit zum neuen Jahr eingestellt. Dies mussten wohl alle bisherigen Mitglieder des Mietervereins in Schwedt/Oder zur Kenntnis nehmen. Nach Rücksprache mit dem ehemaligen Vereinsvorsitzenden erweitert der Mieterverein Prenzlau sein Tätigkeitsgebiet und erstreckt dieses auf das Gebiet von Schwedt/Oder aus.

Diesbezüglich bietet der Mieterverein Prenzlau allen bisherigen Mitgliedern an, sich umzumelden und damit Mitglied bei ihm zu werden. Sein Ziel ist es, allen betroffenen und zukünftigen Mitgliedern als Partner zur Seite zu stehen und eine gute Beratung anzubieten. Diese Beratung kann zunächst per Telefon, per Mail und vor Ort in Prenzlau erfolgen. Der Verein ist natürlich bestrebt, eine Beratung vor Ort in der nächsten Zeit anzubieten.

Es ist ebenfalls wichtig, dass ein Mieterverein vor Ort die Interessen der Mieter in allen Gremien vertritt. Daher kann und darf es keinen weißen Fleck in der Uckermark geben. Mit der Erweiterung seines Betreuungsgebietes kann der Mieterverein Prenzlau dem Rechnung tragen. Bei Fragen können sich die Mitglieder, aber auch Interessenten unter folgenden Kontaktdaten melden: Mieterverein Prenzlau, Kietzstraße 20 a, 17291 Prenzlau, Telefon: 0 39 84/83 21 68.

Anmerkung der Redaktion: Ummeldungen zwischen Vereinen des DMB sind kostenfrei. Auch die Ummeldung zum OMV.BB kann empfohlen werden. Infos unter: www.onlinemieterverein.de

10 Jahre Online-Mieterverein für Brandenburg

Aus einer Idee wurde Wirklichkeit



Im Rahmen einer Jahresarbeitsstagung des OMV. BB in Storkow im Dezember 2016 beging unser Verein auch seinen 10. Jahrestag. Der Vorsitzende, Rechtsanwalt Wolfgang Finsterbusch, würdigte die Entwicklung des Vereins, dessen Leistungsfähigkeit zugunsten seiner Mitglieder und den Enthusiasmus seiner Rechtsberater, der Vorstände und weiteren Aktiven. Die Gründung des Vereins am 11. Dezember 2006 erfolgte



10 Jahre OMV.BB: Vereinsvorsitzender Wolfgang Finsterbusch (links), Bundesdirektor Lukas Siebenkotten (2. v. r.) und Landesvorsitzender Dr. Rainer Radloff (rechts) mit dem „Alten Fritz“

aus einer besonderen Erkenntnis heraus. Diese bestand darin, eine ortsunabhängige Sofortpräsenz als sinnvolle Ergänzung zu den Ortsvereinen im Flächen-

land Brandenburg zu schaffen. Mit einer durchschnittlichen Beantwortungszeit für alle Anfragen unserer Mitglieder von 1,16 Tagen und einem Mitglieder-

durchschnittsalter von 48 Jahren ist der Verein erfrischend modern und leistungsfähig. Bundesdirektor Lukas Siebenkotten würdigte nicht nur diese Leistungsmerkmale, sondern die für den DMB insgesamt wichtige Pionierarbeit des Vereins.

Die Tagung fand auf historischem Terrain statt, da Storkow in der Zeit von 1816 bis 1835 seinen Kreissitz in der Stadt Teltow, dem Gründungsort des Vereins, hatte.

Seine Majestät „Der alte Fritz“ und „Franziskus“, Kastellan der Burg Storkow, erwiesen der Jahrestagung ebenfalls ihre Referenz. Übrigens ist die Burg Storkow ein musealer Schatz.

Wolfgang Finsterbusch

Mieterbundforderungen an die Landesregierung und die Antwort des zuständigen Ministeriums

Im Oktober 2016 hatten wir die von unserem Landesverbandstag beschlossenen wohnungs- und mietenpolitischen Forderungen an den Ministerpräsidenten mit der Bitte um Unterstützung überreicht.

Im November erhielten wir vom zuständigen Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) die Positionen des Landes zu unserem Forderungskatalog schriftlich zugesandt.

Zunächst die relativ guten Nachrichten: Das MIL teilt uns mit, das Land Brandenburg unterstütze, wie von uns gefordert, ausdrücklich die Bundesratsinitiative des Landes Berlin zur Nachbesserung der Mietpreisbremse. Der Bundesrat habe mit großer Mehrheit beschlossen, die weitere Beratung des von Berlin eingebrachten Gesetzentwurfes eines Mietrechtsaktualisierungsgesetzes zunächst jedoch zu vertagen, da die Bundesregierung ein Mietrechtsreformgesetz angekündigt habe, wel-

ches auch die Vorstellungen des Bundesrates enthalte. Allerdings sei dieser Entwurf der Bundesregierung bislang offiziell noch nicht vorgelegt worden. Als Mieterbund wissen wir bereits, dass der Entwurf von Justizminister Heiko Maas, SPD, seit geraumer Zeit in der Schublade im Bundeskanzleramt liegt und die CDU ihn blockiert. Es ist zu befürchten, dass vor der Wahl von allein nichts mehr passiert. Nun werden DMB-Landesverbände mit Unterstützung unseres Bundesverbandes den Druck auf Bundesrat und Bundesregierung erhöhen müssen.

Das Land Brandenburg teilt mit uns die Notwendigkeit gezielter Förderung des Wohnungsbaus. Es stünden ausreichend Landesmittel zur Verfügung, jedoch nur wenige Investoren hätten bislang öffentlich geförderten Wohnungsneubau betrieben. (Wir haben Kenntnis davon, dass bislang wohl nur in Potsdam und Bernau einige geförderte Woh-

nungen neu errichtet werden. Als Interessenverbände der Mieter in den Kommunen sollten wir die Investorenwerbung des Ministeriums unterstützen und Einfluss insbesondere auf Kommunalparlamente und kommunale Wohnungsunternehmen ausüben.)

Neben Zustimmung zu einigen unserer Forderungen erhielten wir allerdings auch Ablehnung zu anderen: Unsere Forderung nach einem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum bei gleichzeitiger Wohnungsknappheit und dem Erlass einer entsprechenden Verordnung durch die Landesregierung wurde abgelehnt. Es lägen keine Kenntnisse und Daten von den Kommunen vor, die eine solche Verordnung rechtfertigen, so das MIL.

Das Land lehnt mit ähnlichen Begründungen übrigens auch eine von uns geforderte Kündigungsschutzverordnung ab,

welche den Mietern bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und deren Verkauf erhöhten Schutz gewähren würde. Beide Verordnungen gab es bis 2000 im Lande bereits.

Unsere Uraltforderung für die Aufnahme einer Nachrüstpflicht von Kaltwasserzählern in die Bauordnung des Landes wurde ebenfalls abgelehnt. Diesmal mit dem Hinweis auf den Abbau bürokratischer Hemmnisse. Wir werden also auch hier andere Wege finden müssen, um Verteilungsgerechtigkeit bei den (steigenden) Wasser- und Abwasserkosten einerseits (siehe auch nebenstehenden Artikel zu den Altanschlüssen) sowie Anreize für die Wasser- und Abwasserersparnis zu bewirken.

Bei anderen unserer Forderungen hat das Land berechtigt auf die Zuständigkeit der Kommunen verwiesen.

Es bleibt also im Interesse der Mieter noch eine Menge Arbeit für uns in 2017.

Dr. Rainer Radloff