

Entstehung von Verbindlichkeiten zu vermeiden, die das zur Verteilung zur Verfügung stehende Vermögen schmälern,⁷⁹⁾ es kann nicht dazu herangezogen werden, die Insolvenzmasse von bereits entstandenen Masseverbindlichkeiten wieder zu befreien.⁸⁰⁾

Keine Rückzahlung der Vorausleistungen bei ausstehender Fördermittelprüfung: Ist die sachliche Beitragspflicht noch nicht entstanden, weil wegen des noch ausstehenden Ergebnisses der Verwendungsnachweisprüfung hinsichtlich der Fördermittel die Höhe des beitragsfähigen Aufwandes noch nicht feststeht, können Vorausleistungen nicht zurückgefordert werden. Diese dürfen bis zu 100 % des endgültigen Beitrags betragen (§ 7 Abs. 4 Satz 1 KAG M-V), wenn der Straßenausbau technisch abgeschlossen ist und die Anlage in vollem Umfang benutzt werden kann.⁸¹⁾

45. Wiederkehrende Straßenausbaubeiträge

Sind wiederkehrende Beiträge verfassungsgemäß?: Wiederkehrende Straßenausbaubeiträge gibt es nur in den Bundesländern Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Thüringen, Sachsen-Anhalt und im Saarland. Das VG Koblenz hat Zweifel daran, ob die wiederkehrenden Beiträge verfassungsgemäß sind. Es hat deshalb diese Frage dem BVerfG vorgelegt, um eine Entscheidung zur Verfassungsmäßigkeit der §§ 10 und 10a KAG RP einzuholen.⁸²⁾ Das BVerfG hat bisher noch nicht darüber entschieden. In einem ähnlichen Verfahren hat das OVG Rheinland-Pfalz allerdings keine Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der wiederkehrenden Straßenausbaubeiträge geäußert und seine langjährige Rechtsprechung bestätigt.⁸³⁾

Gespaltene Abrechnung bei nur teilweise vorhandenen Teilanlagen: Bei der Ermittlung des Beitragssatzes für wiederkehrende Straßenausbaubeiträge dürfen nur Kosten für den Ausbau von Straßen bzw. Teileinrichtungen, die am 3.10.1990 (vgl. § 242 Abs. 9 BauGB) erstmals hergestellt waren, berücksichtigt werden. Wird beispielsweise eine vorhandene Straße grundhaft erneuert und dabei gleichzeitig der Gehweg erstmals endgültig hergestellt, zwingt § 242 Abs. 9 Satz 1

BauGB in einem solchen Fall zu einer sog. gespaltenen Abrechnung, bei der die Kosten für den Ausbau der bis zum 3.10.1990 bereits hergestellten Straße nach den Regeln des Straßenausbaubeitragsrechts und die Kosten für den gleichzeitigen Ausbau des noch nicht bereits hergestellten Gehwegs nach den Regeln des Erschließungsbeitragsrechts abzurechnen sind.⁸⁴⁾

Anforderungen an die Festlegung der Abrechnungseinheit: Die Festlegung der Abrechnungseinheit in einer Satzung über die Erhebung wiederkehrender Straßenausbaubeiträge kann sowohl textlich als auch durch eine Karte erfolgen. In jedem Fall muss mit genügender Zuverlässigkeit festgestellt werden können, welche Straßen und ggf. Straßenteilflächen zur Abrechnungseinheit gehören. Die gebotene Genauigkeit ist nicht nur erforderlich, um mehrere Abrechnungseinheiten voneinander abzugrenzen, sondern auch um insbesondere im Übergangsbereich der geschlossenen Ortslage Teilflächen von Straßenflurstücken der Länge oder Breite nach zu begrenzen.⁸⁵⁾

46. Wirtschaftsweg

Wird ein einfacher Feldweg mit einer Fahrbahn aus festgefahretem Erdreich im Zuge der Ausbaumaßnahmen ausgekoffert, die Fahrbahn mit zwei Betonfahrspuren hergestellt und der verbleibende Zwischenraum mit Schotter aufgefüllt, planiert und verdichtet, stellt diese Baumaßnahme eine Verbesserung i.S.d. § 6 Abs. 1 Satz 1 KAG LSA dar. Die am Wirtschaftsweg anliegenden Grundstücke sind danach über den neuzeitlich ausgebauten Weg besser erreichbar. Nach dem Ausbau ist der Weg unabhängig von den jeweiligen Witterungsverhältnissen stets befahrbar.⁸⁶⁾

79) BGH v. 21.4.2005 – IX ZR 281/03.

80) OVG Berlin-Bbg v. 24.2.2010 – OVG 9 N 168.08.

81) VG Greifswald v. 30.6.2010 – 3 A 1903/08.

82) VG Koblenz, Vorlagebeschluss v. 1.8.2011 – 4 K 1392/10.KO, GemHH 2011, 262.

83) OVG RP, Beschluss v. 29.2.2012 – 6 B 11492/11 OVG.

84) VG Halle (Saale) v. 23.3.2010 – 2 A 214/08.

85) ThürOVG v. 29.6.2009 – 4 EO 217/09, ThürVGRspr 2011, 136 = DW 2009, 349 = KStZ 2009, 218.

86) VG Halle (Saale) v. 14.12.2009 – 2 A 162/08.

ZKF-Praxisfall

Herrenlose Grundstücke an den Markt bringen

Maria Schneider/Tim Reichardt/Thomas Weihermüller, Leipzig/Dresden*)

1. Einleitung

Brachliegende Grundstücke und Gebäude sind aus vielen Gründen ein Ärgernis für Städte, Gemeinden und Landkreise. Häufig lässt sich aus den unterschiedlichsten Gründen kein Eigentümer mehr identifizieren oder dieser ist nicht auffindbar. Der Gemeinde entgehen dadurch nicht nur Grundsteuereinnahmen; die häufig in einem sehr schlechten Zustand befindlichen Grundstücke und Gebäude sind auch kein schöner Beitrag zum Stadtbild.

Deswegen gehen Kommunen und Landkreise in Sachsen vermehrt dazu über, das Problem der „herren-

losen“ Grundstücke zu beheben. Die Ermittlung der Eigentümer oder die Wahrnehmung der Eigentümerpflichten kann jedoch sehr langwierig und juristisch schwierig sein. Trotzdem lohnt es sich, diese Schwierigkeiten in Kauf zu nehmen. Der vorliegende Artikel stellt dar, warum Gemeinden und Landkreise diesen

*) Maria Schneider ist Geschäftsführerin der GBM-Gesellschaft für Unternehmensberatung und betrieblich angewandte Mathematik mbH in Leipzig. Tim Reichardt ist freier Mitarbeiter der GBM-Beratung, Leipzig. Thomas Weihermüller ist Leiter des Steuer- und Stadtkassenamtes der Landeshauptstadt Dresden.

Grundstücken künftig ein noch größeres Augenmerk widmen sollten, stellt verschiedene mögliche Szenarien dar, die einem herrenlosen Grundstück zu Grunde liegen können und stellt die jeweils geeigneten Lösungsansätze vor.

2. Gründe für ein Engagement auf diesem Gebiet

Die Gründe, die dafür sprechen, dass sich Kommunen und Landkreise der Problematik der herrenlosen Grundstücke auf ihrem Gebiet annehmen, sind vielfältig und vielgestaltig. Auslöser ist häufig die Eintreibung einer wachsenden Grundsteuerschuld. Da Bescheide nicht zugestellt werden können, wächst diese immer weiter an und der Gemeinde entgehen nicht unbeträchtliche Einnahmen. Indirekte steuerliche Aspekte spielen auch eine Rolle, wenn die Zeit nach dem Verkauf des Grundstücks in Betracht gezogen wird. So können Neuansiedlungen durch Wohneigentümer oder Unternehmen zu weiter steigenden Steuereinnahmen führen.

Jedoch sind nicht nur ausbleibende Einnahmen ein Grund tätig zu werden. Gerade bei Grundstücken mit baufälligen Gebäuden, deren Sicherheit nicht mehr gewährleistet ist, muss die Kommune einspringen. Dies kann bröckelnden Putz, aber auch lose Dachziegel, baufällige Schornsteine und offene Türen und Fenster betreffen. Von der Kommune erbrachte und bezahlte Leistungen werden im Nachhinein nur selten ausgeglichen.

Durch die Verwertung, die einsetzt, nachdem ein Grundstück samt Gebäuden zurück in den Verkehr gebracht wird, ist außerdem ein positiver Effekt auf die lokale Wirtschaft zu erwarten. So erhalten Handwerks- und Zulieferbetriebe Aufträge, deren Erfüllung wiederum Steuergelder für die Gemeinde bedeuten.

Auch nicht-finanzielle Aspekte können eine große Rolle spielen. Verwahrloste Grundstücke und Gebäude stören das Stadtbild. Was für die Bewohner oft ein Ärgernis ist, kann potenzielle neue Anwohner im schlechtesten Fall sogar davon abschrecken sich am jeweiligen Standort anzusiedeln. Häufig können die brachliegenden Grundstücke auch dazu genutzt werden öffentliche Infrastruktur anzubieten.

Beispiel:

In einem Fall, in dem der Verfasser als Nachtragsliquidator bestellt wurde, sollte eine Immobiliengesellschaft einen Vorhabens- und Erschließungsplan umsetzen. Dieser Plan sah vor, dass das betreffende Grundstück an die Gemeinde übereignet wird. Eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Grundstücks wurde zu Gunsten der Gemeinde ins Grundbuch eingetragen. Das Grundstück war dafür vorgesehen einen Kindergarten zu errichten. Durch die Insolvenz des Investors konnte der Kindergarten nicht errichtet werden, da eine Übertragung des Grundstücks an die Gemeinde nicht erfolgte. Die Gesellschaft wurde ohne Verwertung des Grundstücks aus dem Handelsregister gelöscht.

Durch die Berufung des Verfassers zum Nachtragsliquidator konnte ein Kontakt zu den vorrangig Begünstigten der im Grundbuch eingetragenen Grundschuld aufgenommen werden. Durch die vermittelten Zustimmungen zur Löschung der Grundschuld konnte die Eigentumverschaffung an die Gemeinde erfolgen und der Kindergarten gebaut werden.

3. Erscheinungsformen

Vor einer genauen Betrachtung der Problematik gilt es den Begriff des herrenlosen Grundstücks juristisch sauber abzugrenzen. Herrenlosigkeit „de jure“ liegt nach § 926 BGB nämlich dann vor, wenn das Eigentum an einem Grundstück vom Eigentümer dem Grundbuchamt gegenüber erklärt und der Verzicht ins Grundbuch eingetragen wird. Alte Rechte Dritter (wie die aufgelaufene Grundsteuer) bleiben zwar bestehen, eine neue Grundsteuerschuld entsteht mangels Grundsteuerschuldner nicht. Eine Zwangsvollstreckung nach § 787 ZPO erfolgt dann durch Berufung eines Vertreters.

Demgegenüber steht die Herrenlosigkeit „de facto“, die auch im Mittelpunkt dieses Artikels steht. Grundsätzlich lassen sich zwei Besitzverhältnisse unterscheiden, die einem vermeintlich herrenlosen Grundstück zu Grunde liegen.

3.1 Unbekannter Aufenthaltsort

Es kann im Grundbuch eine Privatperson oder ein Erbe eingetragen sein, dessen Aufenthaltsort nicht zu ermitteln ist. Hier kann die Gemeinde, wenn eigene Recherchen den Eigentümer zu ermitteln fruchtlos waren, einen Vertreter bestimmen, der im Namen des Eigentümers Bescheide entgegen nimmt sowie das Grundstück gegebenenfalls verwalten und in Verkehr bringen kann.

Hierbei ist es elementar, dass alle zumutbaren Anstrengungen unternommen wurden, den Stpfl. bzw. einen gesetzlichen Vertreter zu ermitteln (Anfragen beim Einwohnermeldeamt, den Archiven der Standesämter bzw. freie Recherchen im Internet). Kann der Stpfl. nicht ermittelt werden, so kann die Festsetzung der Grundsteuer durch öffentliche Bekanntgabe erfolgen (für Sachsen nach § 15 Abs. 1 Ziff. 1 SächsVwZG). Liegen die Voraussetzungen für eine Immobilienzwangsvollstreckung nach dem ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) vor, so muss nach § 6 Abs. 1 ZVG ein Zustellungsvertreter benannt werden.

Auch im Erbfall gilt es einige denkbare Fälle zu unterscheiden. Wurde die Steuer bereits vor dem Ableben des Erblassers festgesetzt, so müssen die Erben den Bescheid gegen sich gelten lassen. Vollstreckt werden kann jedoch nur gegen den Erben, der als Schuldner in Anspruch genommen wurde. Gibt es mehrere Erben, so kann die dingliche Haftung des Grundstücks nur durchgesetzt werden, wenn die Haftungsfestsetzung gegen jeden der Erben erfolgt. Sind die Erben nicht im Grundbuch eingetragen, muss vor einer Zwangsvollstreckung dem Vollstreckungsgericht also nachgewiesen werden, dass keine weiteren Erben existieren. Sind die Erben hingegen nicht ermittelbar, so kann nach § 16 Abs. 1 Ziff. 1 VwVfG oder Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB ein Vertreter bestellt werden.

3.2 Gelöschte Gesellschaften

Weiterhin ist es denkbar, dass im Grundbuch eine Gesellschaft eingetragen ist, die mittlerweile aus dem Handelsregister gelöscht wurde. Dies kann passieren, wenn ein Insolvenzverfahren mangels Masse eingestellt oder das Grundstück vom Insolvenzverwalter abgedeutet bzw. freigegeben wurde. Um nun für die

Gesellschaft, die noch über Eigentum verfügt, Bescheide entgegen zu nehmen bzw. ein Grundstück in Verkehr zu bringen, kann nach AEAO (Anwendungserlass zur Abgabenordnung) Tz. 2.8.3.2 zu § 122 AO ein Nachtragsliquidator bestellt werden, der im Namen der Gesellschaft auftritt.

In diesem Zusammenhang sind zwei weitere Szenarien denkbar. Wurde beispielsweise die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt und somit lediglich die Auflösung, nicht jedoch die Löschung der Gesellschaft veranlasst, so kann ein Notliquidator bestellt werden. Die Anwendung erfolgt analog zum Fall des Nachtragsliquidators. Zudem kann bei Gesellschaften, die weder aufgelöst, noch gelöscht wurden, ein Notgeschäftsführer bestimmt werden. In diesem Fall ist es jedoch wichtig, den Wirkungsbereich des Notgeschäftsführers entsprechend der verfolgten Zielsetzung zu beschränken.

Wie ein solches Verfahren, abhängig vom jeweiligen Tatbestand, vonstatten gehen kann, soll im Folgenden an den Beispielen des Vertreters und des Nachtragsliquidators dargestellt werden.

4. Vertreter

Aufgrund auflaufender Grundsteuerschulden sollte ein Grundstück zwangsversteigert werden. Es stellte sich heraus, dass der Eintrag des letzten bekannten Eigentümers im Jahr 1900 erfolgte, mithin angenommen werden muss, dass dieser bereits verstorben ist. Die Ermittlung des Aufenthaltsortes der Erben blieb erfolglos.

Um das Grundstück wieder verkehrsfähig zu machen, erfolgte die Bestellung eines Vertreters nach Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB. Der Vertreter hat die Aufgabe, die Interessen der Erben wahrzunehmen und den Erhalt des Vermögenswerts des Grundstücks zu sichern. Damit das Grundstück nicht unter Verkehrswert verkauft wird, ist die Erstellung eines Wertgutachtens notwendig. Zudem muss eine öffentliche Bekanntmachung erfolgen, die den Eigentümer auffordert, seine Rechte geltend zu machen. Die Verantwortung des Vertreters endet aber nicht nach dem Verkauf des Grundstücks.

Er muss den Veräußerungserlös mündelsicher anlegen und nach Abzug der Kosten bei Feststellung der Erben übereignen bzw. beim Amtsgericht hinterlegen.

Im vorliegenden Fall blieb das öffentliche Aufgebot ergebnislos. Das Grundstück wurde am Markt zum Verkauf platziert. Der Verkaufserlös des Grundstücks lag über dem vom Gutachter festgestellten Verkehrswert und auf das zuvor überwucherte Grundstück konnte ein schönes Wohnhaus gebaut werden.

5. Nachtragsliquidator

In einem zweiten Fall war eine Immobiliengesellschaft, die auf Grund von Insolvenz bereits aus dem Handelsregister gelöscht war, noch als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Um die aufgelaufenen Grundsteuerforderungen zu befriedigen, ist die Zustimmung von Verwaltungsakten erforderlich. Um diese vornehmen zu können, wurde der Verfasser als Nachtragsliquidator bestellt. Dabei ist der Wirkungsbereich auf die für die Erfüllung der Aufgaben notwendigen Tätigkeiten zu beschränken. Dies beinhaltete die Entgegennahme von Steuerbescheiden soweit sich diese auf das betreffende Grundstück oder andere Grundstücke der Gesellschaft in dieser Gemeinde beziehen. Zum Wirkungsbereich gehörten außerdem notwendige Verfahrungsmaßnahmen zur Zwangsversteigerung oder Veräußerung des Grundstücks.

Das betreffende Grundstück befindet sich mitten in einer Mehrfamilienhaussiedlung und konnte durch jahrelange Vernachlässigung und damit einhergehender Überwucherung als Schandfleck für das Viertel bezeichnet werden. Die erst später festgestellte Existenz einer Bunkeranlage unter dem Grundstück erschwerte die Verwertung des Grundstücks noch weiter. Nach umfangreichen Verhandlungen mit dem Geschäftsführer einer weiteren am Besitz dieses Grundstücks beteiligten Gesellschaft sowie den Begünstigten einer Grundschuld konnte die Zwangsversteigerung zu Gunsten eines freihändigen Verkaufs am Markt verhindert werden. Als Käufer trat die Stadt selbst auf, die nun im Rahmen der Quartiersentwicklung das zuvor verwilderte Grundstück in einen Spielplatz umgewandelt hat.

ZKF-Gemeinde als Steuerschuldner

Steuerliche Behandlung der Weiterleitung von Ausschüttungen aus dem steuerlichen Einlagekonto durch zwischengeschaltete jPÖR

OFD Münster, Verfügung vom 11.7.2012 – S 2750a – 216 – St 13 – 33.

Es ist die Frage aufgetreten, welche Besteuerungsfolgen bei dem mittelbaren Empfänger einer Leistung aus dem steuerlichen Einlagekonto eintreten, wenn diese von der ausschüttenden Kapitalgesellschaft über eine zwischengeschaltete jPÖR zum Empfänger „durchgeleitet“ wird.

Nach dem Ergebnis der Erörterungen der Körperschaftsteuerreferatsleiter der obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder kann in Fällen, in denen einem

BgA einer jPÖR über andere jPÖR eine Einlagenrückgewähr zufließt, aus sachlichen Billigkeitsgründen die Tz. 11 des BMF-Schreibens v. 11.9.2002¹⁾ entsprechend angewendet werden.

Der BgA, der die durchgeleiteten Beteiligungserträge erhält, hat den Betrag der Einlagenrückgewähr durch die Bescheinigung i.S.d. § 27 Abs. 3 KStG nachzuweisen, die der Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestellt worden ist, über die ihm die Einlagenrückgewähr zufließt.

Voraussetzung für die Anwendung der Billigkeitsregelung ist ferner, dass die weitergeleitete Einlagenrückgewähr in der Steuerbilanz des BgA mit der Bilanzposition „Beteiligung“ an der jPÖR verrechnet worden ist.