

Neues Deutschland

Datum: 04.10.2006

Seite: 5

Ressort: Sport

Autor:

Wochenendgrundstück

Nutzung gekündigt – trotzdem Grundsteuer B bezahlt?

Schon in der DDR war ich vertragliche Nutzerin einer Erholungsfläche, auf der ich ein Wochenendhaus errichtete. Im September 2001 kündigte ich von mir aus den Nutzungsvertrag. Ich wollte das Wochenendhaus an einen Interessenten verkaufen. Dazu kam es jedoch nicht. Nach meiner Kündigung musste das Grundstück vom bisherigen Eigentümer im Rahmen des Vermögensgesetzes an die Jewish Claims Conference zurückübertragen werden und wurde von dieser an einen Käufer übereignet, mit dem eine Kontaktaufnahme nicht zustande kam. Mittlerweile ist das Grundstück nicht mehr zugänglich. Obwohl ich daher seit Jahren das Grundstück nicht mehr betreten, schon gar nicht das Wochenendhaus nutzen und auch seine Nutzung keinem Dritten ermöglichen darf, werde ich weiterhin durch das Finanzamt zur Zahlung von Grundsteuer B veranlagt. Aus der Zahlungspflicht soll ich erst dann entlassen werden, wenn ich entweder ein Schreiben vorlege, aus dem die Übereignung an einen anderen Eigentümer oder der Abriss hervorgeht. Wie kann ich mich verhalten?

Marie Sch., 13127 Berlin

Sie haben die Angelegenheit von vornherein falsch angefangen. Als Sie sich entschlossen, den Nutzungsvertrag zu kündigen, hätten Sie vor der Kündigung mit dem damaligen Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigten klären müssen, welches Einverständnis hinsichtlich des weiteren Schicksals des Wochenendhauses erzielt werden kann: entweder die entgeltliche Übernahme durch den Grundstückseigentümer oder das Einverständnis des Grundstückseigentümers mit einer weiteren vertraglichen Nutzung des Grundstücks durch einen Erwerber des Wochenendhauses oder Übernahme der hälftigen Abrisskosten durch Sie.

Da solche Vereinbarungen nicht getroffen wurden, sondern Sie durch die Kündigung das Vertragsverhältnis einseitig beendeten, ging gem. § 11 Abs. 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) das Eigentumsrecht an der Baulichkeit auf den Grundstückseigentümer über. Der Eintritt dieser Rechtsfolge ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz; es bedurfte keiner weiteren Willenserklärungen durch Sie und/oder den Eigentümer und auch nicht weiterer Handlungen, z. B. der Übergabe bzw. der Anfertigung eines Übergabeprotokolls.

Aus Ihrer Darstellung folgt weiterhin, dass Sie nicht nur kraft Gesetzes das Eigentumsrecht an der Baulichkeit verloren haben, sondern durch die Einzäunung des Grundstücks auch ein Besitz als tatsächliche Sachherrschaft (§§ 854 BGB) nicht mehr möglich ist. Hinsichtlich der Baulichkeit haben Sie keinerlei rechtliche Ansprüche mehr.

Auf dem Hintergrund des § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG und der sich daraus ergebenden Enteignung des Baulichkeitseigentümers bei Vertragsbeendigung muss der Nachweis der erfolgten Kündigung aber auch dem Finanzamt ausreichen, um Sie aus der Grundsteuerpflicht für die Baulichkeit zu entlassen. Das sollten Sie beim Finanzamt geltend machen.

PROF. JOACHIM GÖHRING,

