

# Erstanschlussgebühren für Altanlieger

## Rückwirkende Beitragspflicht für bereits angeschlossene Grundstücke

**E**rwerber bebauter Grundstücke in Brandenburg sollten vor Unterschrift unter den Kaufvertrag unbedingt klären, ob das Grundstück bereits zu Beiträgen für den erstmaligen Anschluss an die Frischwasser- und Abwasserversorgung veranlagt wurde.

Für alt eingesessene Eigentümer wirkt es wie ein schlechter Scherz, für ahnungslose Erwerber ist es eine böse Überraschung: Da ist ein Grundstück schon vor vielen Jahren, womöglich schon zu DDR-Zeiten, an die Kanalisation und die Frischwasserversorgung angeschlossen worden. Und dann flattert im Jahr 2012 oder 2013 ein Bescheid des örtlichen Zweckverbandes ins Haus, mit dem Beiträge in Höhe etwa zwischen 3.000 und 5.000 € für den erstmaligen Anschluss an die Abwasser- und Frischwasserversorgung erhoben werden. Auf den ersten Blick erscheint das völlig absurd. Die brandenburgischen Gerichte hatten in den vergangenen Jahren viel Arbeit mit dem Streit um die Anschlussbeiträge. Das Verfassungsgericht des Landes Brandenburg hat sich jetzt mit einer sehr ausführlichen Entscheidung (Aktenzeichen: 46/11, Beschluss vom 21.9.2012) zu der Angelegenheit geäußert und in vielen wichtigen Punkten Klarheit geschaffen.

Das Verfassungsgericht erklärt, es sei grundsätzlich zulässig und sogar geboten, dass auch Altanlieger zu Beiträgen für die Frischwasser- und Abwasserversorgung herangezogen werden. Viele Streitfragen beruhen auf dem Missverständnis, dass es bei den Anschlussgebühren um die Herstellung der letzten Meter zwischen den Hauptversorgungsleitungen und dem eigenen Haus gehe. Bei Neuanliegern sind diese Kosten im Beitragsbescheid auch mit enthalten. Aber nicht nur: es geht vor allem darum, die erheblichen Investitionen, die seit 1990 für die Sanierung der Leitungsnetze aufgebracht wurden, auf alle zu verteilen, die davon profitieren. Und dazu gehören eben auch die Altanlieger.

Marode Abwasserleitungen belasten auch die eigene unmittelbare Umgebung. Und keiner kann Frischwasserleitungen gebrauchen, bei denen am Wasserhahn weniger als die Hälfte des eingespeisten Trinkwassers ankommt. Verluste in diesen Größenordnungen sind jedoch für alte Leitungen nicht ungewöhnlich.

Nach Ansicht des Verfassungsgerichts wäre es ungerecht, wenn Investitionen, die dem gesamten Netz zugutekommen, ausschließlich von denjenigen bezahlt werden müssten, die sich tatsächlich neu an das Hauptnetz anschließen. Das heißt allerdings nicht, dass jeder Widerspruch gegen einen Beitragsbescheid von vornherein aussichtslos wäre. Jeder, der es genau wissen möchte, kann Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nehmen. Und bisweilen ist auch die örtliche Beitragssatzung, auf deren Grundlage die Kosten eingefordert werden, unwirksam. Ein Streit um die Wirksamkeit der Satzung ist aber aufwändig und teuer. Bei Zweifeln an der ordnungsgemäßen Abrechnung oder der Wirksamkeit der Satzung sollte jeder Betroffene vorsorglich Widerspruch gegen den Beitragsbescheid einlegen und sich erkundigen, ob die Abrechnung oder die Satzung bereits in einem Musterverfahren geprüft wird. Die Zahlungspflicht lässt sich durch einen Widerspruch nicht aufschieben. Deshalb sollte in Zweifelsfällen auf dem Überweisungsträger die Zahlung unter Vorbehalt vermerkt werden.

Die Beitragspflicht knüpft am Grundstück an und nicht an der Person des Eigentümers. Es ist daher möglich, dass jemand im Jahr 2013 ein schon seit Jahren angeschlossenes Grundstück kauft und zufällig kurz darauf oder in den folgenden Jahren einen Beitragsbescheid erhält. Dann haftet der neue Eigentümer voll, und nicht der vorherige, der das Grundstück in den vergangenen Jahrzehnten genutzt hat. Dieser Punkt sollte vor Abschluss eines Kaufvertrags unbedingt geklärt werden. Der

Erwerber sollte Auskunft verlangen, ob es in der Vergangenheit bereits einen rechtswirksamen Beitragsbescheid gegeben hat. Falls kein Bescheid vorliegt, sollte der Erwerber vorsorglich einen Betrag in der Größenordnung von etwa 5.000 € in die Finanzierungsplanung einstellen. Je nach Größe des Grundstücks kann es weniger, aber auch mehr sein.

Wurde das Grundstück bereits zu Erstanschlussbeiträgen veranlagt, sollte sich der Erwerber den entsprechenden Bescheid unbedingt mit übergeben lassen. Denn es soll auch schon vorgekommen sein, dass bei der Gründung eines Zweckverbands meterweise Akten verschwunden sind. Das kann zur Folge haben, dass ein bereits für Erstanschlussgebühren veranlagtes Grundstück erneut veranlagt wird. Kann man den alten Beitragsbescheid vorlegen, steigen die Aussichten ganz erheblich, die erneute Veranlagung abzuwenden.

In Berlin gibt es zahllose Rechtsstreitigkeiten über die Höhe der von den Berliner Wasserbetrieben veranschlagten Gebühren für die Herstellung eines Hausanschlusses. Wer das von den Wasserbetrieben vorgelegte Angebot für nicht angemessen hält, sollte ausreichend Zeit haben, um die Kalkulation zu prüfen. Möglicherweise kann der Anschluss, zum Beispiel durch Eigenleistung, preiswerter hergestellt werden. Sehr schwierig ist es, die Kalkulation anzugreifen, nachdem die Leistungen beauftragt und ausgeführt wurden. Wie so oft in Rechtsfragen gilt auch hier: Ein Rechtsstreit ist in den meisten Fällen teuer und ärgerlich. Eine Rechtsberatung vor Unterschrift ist dagegen eine überschaubare Investition, die die Nerven schont und unnötige Konflikte und Kosten vermeidet.

▮ Percy Ehlert, Rechtsanwalt und Mediator, Immobilien- und Baurecht, Tel.: 030 – 32 79 83 15, ehler@pielsticker.de

**PIELSTICKER MOHME**  
RECHTSANWÄLTE | NOTARE

Rechtsanwalt PERCY EHLERT  
Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 56  
10707 Berlin

Tel. 030 - 32 79 83 15  
ehler@pielsticker.de

[www.pielsticker.de](http://www.pielsticker.de)

