

## EINBAUTEN ZURÜCKGELASSEN

**Mieter schuldet bei unvollständiger Räumung Nutzungsentschädigung**

**Bis zur Räumung haftet der Mieter auf Nutzungsentschädigung; dabei kommt es allerdings auf den Zustand der Räume nicht an, so daß der Vermieter für Müllentsorgung nur Aufwandsentschädigung verlangen kann. Anders ist es aber, wenn Einrichtungen und Gegenstände im erheblichen Umfang in den Räumen bleiben.**

**Der Fall:** Die Geschäftsraummieterin hatte die Räume an einen Supermarkt untervermietet; nach Beendigung des Mietverhältnisses blieben diverse Einbauten und Gegenstände der Untermieterin in den Räumen. Der Vermieter verlangte Nutzungsentschädigung von der Mieterin.

**Das Urteil:** Mit Urteil vom 14. Oktober 2004 gab das OLG Düsseldorf der Klage statt und meinte, es liege eine unzulässige Teilräumung vor und nicht nur eine Schlechterfüllung der Räumungsverpflichtung. Entscheidend seien Art und Umfang der zurückgelassenen Gegenstände und ggf. der Kostenaufwand für die Räumung. Hier seien nicht nur unbedeutende Einzelgegenstände von geringfügigem Wert zurückgelassen worden, so daß die Räumungsverpflichtung nicht erfüllt sei. Die Mieterin könne sich nicht darauf berufen, daß ihre Untermieterin die Gegenstände eingebracht habe, da sie für die Untermieterin einzustehen habe.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 14. Oktober 2004 - I-10 U 21/04 - Wortlaut Seite 299

# RECHT & PRAXIS

## STRASSENREINIGUNGSENTGELTE

**Anlieger an Privatstraßen sollten *nicht* zahlen**

**Wir hatten in GE 2005 Seite 112 einen Beitrag des Justitiars der BSR, mit dem begründet werden sollte, warum die BSR künftig von Privatstraßen-Anliegern ebenfalls Straßenreinigungsentgelte erheben dürfen. Erhard Anlauf, vor seiner Pensionierung in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung u. a. zuständig für das Erschließungsbeitragsrecht, meint, daß keine Zahlungspflicht besteht.**

Von ERHARD ANLAUF

**I. Das Problem**

Die Verpflichtung von Anliegern an Privatstraßen zur Zahlung von Straßenreinigungsentgelten wird nach der geltenden Fassung des Straßenreinigungsgesetzes (StrREinG) vom 19. Dezember 1978 (GVBl. S. 2501), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Oktober 2003 (GVBl. S. 487), nicht möglich sein. Die zitierten Vorschriften § 4 Abs. 2, § 5 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 (GE 2005 S. 112) sowie der gesamte Wortlaut und Zweck des Gesetzes sind keine geeignete Rechtsgrundlage.

Andernfalls würden die Berliner Stadtreinigungsbetriebe - BSR - gegen die



ihnen gesetzten Grenzen der Kostendeckung - u. a. durch § 7 Abs. 1, 5 und 6 StrReinG - verstoßen. Eine Überdeckung wäre rechtswidrig. Die derzeitige Verteilungsmenge der Grundstücksflächen an Straßen der Reinigungsverzeichnisse A und B bestimmt die Tarife für die Straßenreinigungsentgelte. In dieser Verteilungsmenge sind die durch Privatstraßen erschlossenen Grundstücke nicht enthalten. Wenn es Absicht des Gesetzgebers gewesen wäre, die Anlieger an Privatstraßen zusätzlich zu ihrer manuellen Reinigungspflicht als entgeltspflichtige Hinterlieger heranzuziehen, hätten die BSR bereits beim Inkrafttreten der *neuen* Entgeltregelung am 1. Ja-

nuar 1991 die entsprechenden Entgelte nach entsprechend geringeren Tarifen erheben müssen.

Es stellt sich die Frage, warum die BSR den Kreis der Entgeltzahler ausweiten wollen, wenn sie einerseits keine zusätzlichen Einnahmen erzielen können, und sich andererseits durch die zusätzlich zu erstellenden Rechnungen mit den Zahlungsfällen, Mahnverfahren und Verwaltungsarbeiten erhebliche Mehrkosten aufbürden würden. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt bislang keine politische Absicht vor, die jetzige - vielfach zweifelhafte - Rechnungspraxis der BSR derart zu ändern, daß Anlieger an Privatstraßen zusätzlich Straßenreinigungsentgelte für öffentliche Straßen zahlen sollen, an denen sie weder anliegen noch von ihnen erschlossen werden. Ein „Gewinn an Gebührengerechtigkeit“ kann damit nicht erzielt werden.

Die geltende Fassung des Straßenreinigungsgesetzes weist erhebliche Mängel in bezug auf seine eigene Rechtssatzqualität (Systematik, Wortlaut u. a. m.) auf. Die politische Absicht einer grundlegenden Novellierung scheint auf Eis gelegt zu sein. Das ist sehr bedauerlich. Das Problem - wenn es weiterhin bestehen sollte - könnte ganz gezielt gelöst werden.

Im folgenden wird beim Begriff der Privatstraßen auf den Zusatz „des öffentlichen Verkehrs“ verzichtet. Unter Privatstraßen sind Straßen zu verstehen, auf denen allgemeiner öffentlicher Verkehr zugelassen ist und aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung dauerhaft zulässig sein muß.

## II. Privatstraßen

Privatstraßen haben eine lange Geschichte, einen vielfältigen Ursprung und eine jeweils unterschiedliche Gestalt und Größe.

a) Insbesondere in den 30er Jahren wurden in vielen Gruppen-(Klein-)Siedlungen Grundstücke mit Erbbauheimstätten bebaut. Diese städtebauliche Rechtskonstruktion hatte zur Folge, daß die Erhebung von Anliegerbeiträgen nach § 15 des Preußischen Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 (Gs. S. 561) in Verbindung mit dem Ortsgesetz der Stadt Berlin zur Ausführung des Fluchtliniengesetzes vom 30. April 1924 (GemBl. S.

102) für - üblicherweise zur Erschließung herzustellende - öffentliche Straßen nicht möglich gewesen wäre. Deshalb wurden anstelle der öffentlichen Straßen Privatstraßen auf Kosten der Anlieger hergestellt.

Im Beitrittsgebiet von Berlin waren diese ursprünglich privaten Straßen zu öffentlichen Straßen geworden, zumal dort die anliegerbeitragsrechtlichen Konsequenzen übergegangen wurden. Bei der Überleitung in das Recht des Berliner Straßengesetzes sind sie mit allen technischen Mängeln öffentliche Straßen geblieben.

b) Die mangelhafte finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt Berlin führte damals wie heute bei der Errichtung von Geschosswohnungen in größeren Wohngebieten auf der Grundlage von Aufschließungs- oder Erschließungsverträgen zur Herstellung von Privatstraßen, die nach Breite, Bestandteilen und Qualität ihrer Befestigung öffentlichen Straßen entsprachen und auch heute noch entsprechen. Sie würden als öffentliche Straßen überwiegend dem Straßenreinigungsverzeichnis A zugeordnet werden. Gleiches gilt auch für Gewerbegebiete.

Weitere Beispiele für Privatstraßen, die insbesondere auf größeren Gewerbe- und Handelsflächen bestehen, können bei der weiteren Betrachtung als Hinterlieger vernachlässigt werden.

Die Stadt Berlin hatte seit jeher ein besonderes finanzielles Interesse an der Beibehaltung dieses Rechtscharakters, weil die Kostenlasten für Instandhaltung, Verbesserung und Erneuerung die Eigentümer der Privatstraßen treffen, die die Kosten auf vertraglicher Grundlage regelmäßig auf die Anlieger - also die Eigentümer der durch die Privatstraßen erschlossenen Grundstücke - abwälzen.

## III. Straßenreinigungs- oder Verkehrssicherungspflicht?

Da die Verkehrssicherungspflicht für die Privatstraßen sich auf den für die jeweilige Verkehrsart sicheren Zustand des Belages oder des Pflasters beschränkt und auch diese Anforderungen nicht überspannt werden dürfen, fällt die Straßenreinigungspflicht grundsätzlich nicht unter die Verkehrssicherungspflicht im Sinne des § 823 BGB. Für den Fall, daß eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung -

wie in § 4 Abs. 2 StrReinG - fehlt, würde lediglich aus dem Winterdienst des § 1 Abs. 4 StrReinG, der ein Teil der ordnungsmäßigen Reinigung ist, die „Winterglättebekämpfung“ - mit welchen Waffen auch immer - als Verkehrssicherungspflicht verbleiben. Eine andere Systematik der Reinigungspflichten läßt sich aus dem Gesetz - entgegen der Meinung von Thärichen - nicht herleiten. Eine derart klar formulierte gesetzliche Verpflichtung, die der Gesetzgeber zulässigerweise treffen konnte, ist nicht von deklaratorischer Natur. Die Pflicht der Eigentümer von Privatstraßen zur ordnungsmäßigen Reinigung - und damit auch zum Winterdienst - ist durch § 4 Abs. 2 StrReinG gesetzlich geregelt und hat entsprechend Vorrang.

## IV. Hinterlieger-Grundstücke oder Privatstraßen-Anlieger?

Die Entgeltspflicht der Eigentümer von nicht an eine öffentliche Straße angrenzenden Grundstücken ergibt sich aus dem Inhalt des Begriffs „Hinterlieger“. Weder das Kammergericht mit dem Urteil von 23. Oktober 2003 - 8 U 76/03 - (GE 2004 S. 49) noch der Verfassungsgerichtshof mit dem Beschluß vom 13. Juni 2003 - VerfGH 161/00 - GE 2003 S. 1076) haben zur Klärung des Begriffs im Sinne des Straßenreinigungsgesetzes beigetragen. Im Fall des KG-Urteils haben sich die Grundstücks- und Straßenverhältnisse sowie die Straßenreinigungspflichten in mehrfacher Hinsicht geändert. Die damaligen Privatstraßen sind öffentliche Straßen geworden. Es sind neue (kleinere) Einzelgrundstücke mit Wechsel der Eigentümer entstanden, für die jeweils Entgelte neu zu erheben sind. Das hatte aber für die Entscheidung über einen Streit aus der Vergangenheit keine Bedeutung. Der Verfassungsgerichtshof spricht sogar mehrmals von erschlossenen Hinterlieger-Grundstücken und führt unter Nr. 4 aus: „Allerdings hat der Gesetzgeber nicht auf den Bezug zu der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße verzichtet. Schon indem er die in dem Straßenverzeichnis C aufgeführten Straßen aus den von dem Land Berlin zu reinigenden Straßen herausnimmt und insoweit den Anliegern die Straßenreinigungspflicht aufbürdet (§ 4 Abs. 1 Satz 2

StrReinG), hat er eine Differenzierung vorgenommen. (...) Es ist aber nach der dargelegten gesetzlichen Differenzierung nicht so, daß das Entgelt unabhängig von der Nutzungsintensität (Ausmaß der Schmutzverursachung) des Grundstücks und dem Nutzungsvorteil (Reinigungsvorteil), den die das Grundstück erschließende Straße in einem gereinigten Zustand vermittelt, erhoben wird.“ Dem ist nichts hinzuzufügen.

Die Lösung des Problems kann sehr einfach aus dem Gesetzgebungsverfahren mit einem weitem Blick auf die Gesamtsituation entwickelt werden.

Wegen der erheblichen Zunahme der Hammer- und Hinterliegergrundstücke mußte nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. April 1986 - 8 C 51 u. 52/85 - (DVBl. 1986 S. 775) der Verteilungsmaßstab des Erschließungsbeitragsgesetzes geändert werden. Etwa zur gleichen Zeit lag der politische Wille vor, die Straßenreinigungsentgelte nicht mehr nach dem Frontmetermaßstab, sondern dem nach dem - vermeintlich besseren - Grundstücksflächenmaßstab zu berechnen. Die Drucksache 10/1640 zu einem Vierten Gesetz zur Änderung des Erschließungsbeitragsgesetzes vom 12. Oktober 1987 (GVBl. S. 2450) datierte vom 4. September 1987, die Drucksache 10/1742 zum Dritten (bzw. 4.) Gesetz zur Änderung des Straßenreinigungsgesetzes vom 13. Juli 1988 (GVBl. S. 977) datierte vom 16. Oktober 1987. Ein Bericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz zu letzterem befaßte sich ausdrücklich auch mit den Verteilungsgrundsätzen des Er-

schließungsbeitrags. Zu dieser Zeit war der Begriff des Hinterliegers durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Erschließungsbeitragsrecht geprägt; er wurde so auch von anderen Ländern für die Straßenreinigung verwendet. Ebenso geklärt war die Eigenschaft einer Privatstraße als Erschließungsanlage im Sinne von § 123 Abs. 2 BauGB am Beispiel eines Siedlungsgebietes zu II. a) durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 23. März 1984 - 8 C 65.82 - (DVBl. 1984 S. 683).

Bei diesem zeitlichen Ablauf kann dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden, er habe den gleichen Begriff in beiden Gesetzen jeweils mit einem ganz anderen Inhalt verwendet. Hätte er das mit dem kurze Zeit später behandelten Straßenreinigungsgesetz anders beabsichtigt, wäre eine entsprechende Begriffsbestimmung unbedingt erforderlich gewesen. Da dieses nicht geschehen ist und die Materialien für eine solche Annahme nichts hergeben, muß in beiden Gesetzen vom inhaltsgleichen Begriff des Hinterliegers - und zwar im Sinne des Erschließungsrechts - ausgegangen werden.

Ein Hinterliegergrundstück muß nach § 5 Abs. 1 StrReinG eine Zufahrt oder einen Zugang von einer öffentlichen Straße haben. Das Erschließungsbeitragsrecht verlangt dafür ein dinglich gesichertes Recht oder eine entsprechende Baulast. Bei Neubildung und Bebauung eines Hinterliegergrundstücks ist die Baulast nach § 4 Abs. 1 BauO Bln zwingend. Die öffentlich- oder privat-rechtliche dingliche Sicherung ist für Hinterlieger der Regelfall. Dagegen wird bei den durch Privatstraßen erschlossenen Grundstücken keine entsprechende Sicherung notwendig. Sie sind Anlieger an Privatstraßen und keine Hinterlieger zu öffentlichen Straßen.

Ein oder mehrere Hinterlieger können durch einen besonderen privaten Zugangsweg mit der Straße (auch der Privatstraße) verbunden sein. Dieser Weg kann auch befahrbar sein. Für den Begriff des Hinterliegers ist typisch, daß der (Stich-) Weg nur einem Grundstück oder einem kleinen, eng begrenzten Kreis von Grundstücken dient. Hinterliegergrundstücke sind Grundstücke, die nur über erschließungsrechtlich unselbständige begeh- bzw. lediglich eingeschränkt befahrbare Privatwege oder mittels Geh- oder Fahrrechten über „vorderliegende“ Privatgrundstücke zugänglich sind (vgl. Lichtenfeld in Driehaus, Kommunalabgabenrecht, § 6 Rn. 763). Keine Hinterliegereigenschaft haben Grundstücke, die an Privatstraßen mit dem Charakter selbständiger Erschließungsanlagen

angrenzen. Da Anlieger von derartigen Straßen weder Anlieger noch Hinterlieger einer reinigungspflichtigen Straße sind, unterliegen sie überhaupt nicht der Straßenreinigungspflicht (a.a.O. Rn. 763 a zur Rechtslage in Niedersachsen und Sachsen-Anhalt).

Ob es sich im Gegensatz zu einer (unselbständigen) Zufahrt um eine Erschließungsanlage im Sinne von § 123 Abs. 2 BauGB handelt, hängt von dem Gesamteindruck, insbesondere der Ausdehnung ab. Bei einem System aus mehreren Siedlungsprivatstraßen, die untereinander verbunden bzw. voneinander abhängig sind, kann nicht mehr von Zugangs- oder Zufahrtswegen gesprochen werden. Sie sind selbständige Erschließungsanlagen, die an sie angrenzenden Grundstücke sind keine Hinterlieger zur nächsten reinigungspflichtigen öffentlichen Straße. Dafür obliegt den Anliegern die ordnungsmäßige Reinigung ihrer Privatstraßen. Es besteht bezüglich der Straßenreinigung kein Unterschied, wenn in gleichartigen Siedlungen im Beitrittsgebiet die Straßen nunmehr öffentlich sind, oder andernorts aus irgendwelchen anderen Gründen öffentliche Straßen geworden sind. Je nach Eingruppierungspraxis sind hier für A-Strassen sogar Reinigungsentgelte zu zahlen.

Erspart sich das Land Berlin bei den Privatstraßen die Straßenbaulast, also die Kosten für Herstellung, Instandhaltung, Verbesserung und Erneuerung, gegenüber öffentlichen C-Strassen, so stellt es bezüglich der Straßenreinigungspflicht die Privatstraßen den C-Strassen gleich und erspart den BSR damit die Kosten der Reinigungsleistung. Die Anlieger müssen die Leistung selbst erbringen. Dennoch sollen die Anlieger an Privatstraßen Straßenreinigungsentgelte für die nächstgelegene entgeltpflichtige öffentliche Straße zahlen? Durch welche Brille muß man sehen, wenn das keine Doppelbelastung sein soll?

Thüringen bleibt den Beweis des gesetzgeberischen Willens für seine Rechtskonstruktion schuldig. Wenn die BSR tatsächlich Entgelte erheben sollten, wird ein längerer Rechtsstreit unumgänglich sein. Im Ergebnis würden die BSR bei der Vermeidung einer Kostenüberdeckung Einbußen erleiden. Wie einleitend bereits angemahnt, sollte das Straßenreinigungsgesetz baldmöglichst neu gefaßt werden, damit der gesetzgeberische Wille gegebenenfalls neu und klar zum Ausdruck gebracht werden kann. Solange bleibt es dabei: Anlieger an Privatstraßen sind nicht zur Zahlung von Straßenreinigungsentgelten für die nächstgelegene öffentliche Straße als deren Hinterlieger verpflichtet.