Erschließungskosten: Haftungsrisiko beim Hausverkauf – Rechtssichere Vertragsgestaltung vermeidet Risiken –

I.
– Der Fall –

Hurtig hat im südlichen Niedersachsen ein Hausgrundstück und möchte es verkaufen. Das Objekt liegt in einer kleineren Gemeinde am Ortsrand. Die Straße hat seit ca. 15 Jahren bereits eine Teerdecke. Als diese errichtet wurde, hatte die Gemeinde auch einen Teilbetrag auf Erschließungskosten abgerechnet. In den Folgejahren geschah in Sachen Straßenbau nichts Weiteres. Insbes. Gehwege sind nicht vorhanden, eigentlich besteht dafür auch kein Bedarf. Hurtig findet mit Hilfe eines Maklers Eheleute Glück, der Verkauf soll zum Kaufpreis von EUR 165.000,00 erfolgen. Die Beurkundung soll bei dem Notar Dr. Schnell erfolgen. Der Vertragsentwurf enthält die Bestimmung, dass bis zum Zeitpunkt des Verkaufes veranlagte Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Verkäufer, nachfolgende Veranlagungen durch die Käufer zu tragen seien.

In der Beurkundung fragt Dr. Schnell, ob die Straße dort am Grundstück denn schon fertig sei. Als Hurtig dies ohne langes Nachdenken bejaht, streicht Dr. Schnell die ganze Regelung aus seinem Vertrag heraus. Er meint, Vereinbarungen darüber seien ja dann nicht mehr notwendig.

Der Vertrag wird durchgeführt. 3 Jahre später beginnt die Gemeinde mit dem Bau des Gehweges und erteilt die (Schluss-) Abrechnung für die Erschließungsanlage, nach der Eheleute Glück auf Zahlung von EUR 18.000,00 in Anspruch genommen werden. Eheleute Glück holen Rechtsrat ein und erhalten den Hinweis, Hurtig würde wegen des Kaufvertrages womöglich noch auf den Ersatz der vollen Summe haften.

II.
– Gesetzliche Rechtslage –

Nach § 436 Abs. 1 BGB hat mangels abweichender Vereinbarung der Verkäufer eines Grundstücks Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge für Maßnahmen zu tragen, die bis zum Tag des Vertragsabschlusses bautechnisch begonnen sind, unabhängig von dem Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld.

Die Praxis hat erkannt, dass diese „Beginnlösung“ an sich nur beim Bauträgervertrag sachgerecht sein kann. Beim Verkauf der Gebrauchtimmobilie wird die gesetzliche Regelung als missglückt angesehen, weil für den Verkäufer (i.d.R. unerkannt) eine langfristige Haftung in die Zukunft entsteht. Und zwar in allen Fällen, wenn nur mit der Erschließung womöglich vor langer Zeit in irgendeiner Weise begonnen wurde und dies in einem Umfang und solange, bis die Erschließungsanlage als Ganzes fertig gestellt ist.

Zu Recht bleibt es da Aufgabe insbes. des Notars, auf eine sachgerechte und praktikable Vertragsgestaltung im Einzelfall hinzuwirken (Beck´sches Notarhandbuch, 5. Aufl., A I Rdn. 149; kritisch zur gesetzlichen Regelung auch: Brambring, DNotZ 01, 590/614).

Die Voraussetzungen für den bautechnischen Beginn der Maßnahme können u.U. schon erfüllt sein, wenn nur vorbereitende Leistungen (z.B. Vermessungsarbeiten) erbracht sind. In jedem Fall ist mit der Maßnahme aber begonnen, wenn eine bereits provisorische Fahrbahn hergestellt ist. Und die Zeitstrecke bis zur Fertigstellung der Maßnahme ist lang. Sie reicht i.d.R. bis zur Herstellung des letzten baulichen Bestandteils („letzter Bordstein“).

Im skizzierten Fall hat der Berater der Eheleute Glück Recht gehabt. Durch das Wegstreichen der abgrenzenden Regelung aus dem Vertrag enthielt die Vereinbarung der Parteien keine von der gesetzlichen Regelung abweichende Bestimmung mehr und der Verkäufer muss die kompletten Erschließungskosten für die Fertigstellung und Abrechnung der Gesamtanlage tragen, auch wenn diese Kosten selbst erst nach Jahren (endgültig) anfallen.

III.
– Bescheidlösung –

Gebräuchlich und in den meisten Fällen sachgerecht ist es, bei der Vertragsgestaltung die sog. „Bescheidlösung“ vorzusehen. Diese stellt auf den Zeitpunkt des Zugehens ent-

ENSENBACH
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf

Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

Neuendorfstraße 20a
16761 Hennigsdorf
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93-20

sprechender Beitragsbescheide ab, wobei zur Meidung von Zufälligkeiten regelmäßig der Tag der Beurkundung und nicht der des Besitzüberganges Stichtag sein soll (Beck´sches Notarhandbuch, a.a.O., A I Rdn. 152).
Vereinbart wird dann, dass Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) oder Anliegerbeiträge nach den Kommunalabgabengesetzen die Käuferpartei zu tragen hat, sofern ein Bescheid nach dem Tag der Beurkundung zugestellt wird. Für alle vor diesem Zeitpunkt zugestellten Bescheide bleibt die Verkäuferpartei zuständig. Vorausleistungen und etwaige Erstattungsansprüche können hierbei der Käuferpartei abgetreten werden.
Welche Beträge bisher veranlagt wurden, kann i.d.R. rechtssicher durch Anliegerbescheinigung geklärt werden. Regional ist die Handhabe dazu teilweise etwas unterschiedlich, da teilweise umstritten ist, ob die Gemeinden solche Anliegerbescheinigungen erteilen müssen (Beck´sches Notarhandbuch, a.a.O., A I Rdn. 150). I.d.R. erfolgt aber die Erteilung beanstandungsfrei gegen Zahlung einer (geringen) Gebühr.

IV.
– Ausbauzustands-Lösung –

In Betracht kommt es auch, dass der Veräußerer alle Erschließungskosten für bis zum Tag der Beurkundung hergestellte Maßnahmen trägt, auch unabhängig davon, wann und wem der Bescheid zugestellt wird.
Vereinbart wird dann, dass die Verkäuferpartei Erschließungsbeiträge nach dem BauGB oder den Kommunalabgabengesetzen für bis zum Tag der Beurkundung ganz oder teilweise baulich hergestellte Anlagen trägt, alle Kosten für künftige Maßnahmen aber durch die Käuferpartei getragen werden.
Der Begriff der Maßnahme muss dann aber bautechnisch und nicht erschließungsrechtlich verstanden werden (Beck´sches Notarhandbuch, a.a.O., A I Rdn. 152 mit Verweis auf BGH DNotZ 93, 328). Die Anwendung solcher Lösungen bereitete oftmals aber auch Schwierigkeiten, weil die unter den Parteien zu gegebener Zeit durchzuführende Abrechnung aus dem Beitragsbescheid nicht direkt ableitbar ist. Denn der Bescheid über die (endgültige) Abrechnung der Erschließungskosten behandelt ja nur die Maßnahme als Ganzes und differenziert nicht nach verschiedenen Ausbaustadien.

V.
– Vermittelndes –

Denkbar ist aber auch eine Kombination der unter III. und IV. dargestellten Lösungen. Es kommt etwa in Betracht, wegen der Erschließungsbeiträge auf den Ausbauzustand abzustellen und im Übrigen die Bescheidlösung zu wählen.
Was sachgerecht ist, hängt oft vom Einzelfall ab.
Beim Verkauf insbes. der Gebrauchtimmobilie muss dabei im 1. Schritt klar sein, wie der Ausbauzustand ist. Im 2. Schritt muss geklärt werden, welche Abrechnungen bisher erfolgt sind und womit in der Zukunft noch zu rechnen ist. Daran schließt sich die Frage an, welche Regelung unter den Vertragsparteien die richtige ist.
Oft ist dies einfach die Bescheidlösung. Nur standardisiert ist dies aber nicht beantwortbar. Der notarielle Vertrag ist kein unabänderlicher Vordruck.
In aller Regel falsch ist es, einfach die gesetzliche Regelung gelten zu lassen.

Von: Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt und Notar, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Bremerhaven – Telefon 0471/94694-0
www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

Sven Heise
Bodenverlegungen GmbH

Kreuzackerstr. 15 · 27572 Bremerhaven
Telefon (04 71) 7 77 87
Telefax (04 71) 7 77 56
www.heise-bodenverlegungen.de

Druckhaus Wüst
Die Kreativdruckerei

Beraten – Gestalten – Drucken
Sie haben sich Gedanken gemacht, wie Ihr neues Druckobjekt aussehen soll: Firmenlogo, Geschäftsdrucksachen, Image-Broschüre, Prospekt, Katalog, Buch, Chronik, Kalender – alles muss »nur« noch gedruckt werden? Dann sind wir – die größte Druckerei im Landkreis Cuxhaven – Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner.
Seit mehr als 35 Jahren beraten wir unsere Kunden in allen Fragen rund um die Druckproduktion. Von der Gestaltung über die Erstellung, Verarbeitung und Veredelung bis zum fertigen Produkt bleibt alles in einer Hand – fragen Sie uns einfach!
0 47 46 / 94 64-0
Weißenberger Straße 12, 27628 Driftsethe, Fax (0 47 46) 94 64-94
mail@druckhaus-wuest.de, www.druckhaus-wuest.de
Unsere Lieblingsfarbe ist bunt!