

8

BGHZ: nein

BGB § 157 Ge; BundesbauG §§ 133 Abs. 2, 134

Vereinbaren die Parteien eines Grundstückskaufvertrages, daß die Beitragslast für die Erschließungskosten den Käufer nur dann treffen soll, wenn der Beitrag nicht bereits vor einem bestimmten Stichtag als öffentliche Last auf dem Grundstück geruht hat, so hat im Innenverhältnis der Verkäufer den Beitrag zu tragen, wenn vorher die Erschließungsanlagen fertiggestellt sind (§ 133 Abs. 2 BBauG); auf den Zeitpunkt der Zustellung des Beitragsbescheides kommt es nicht an.

BGH, Urt. v. 7. November 1975 - V ZR 23/74 - OLG Celle
LG Lüneburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 23/74

URTEIL

Verkündet am

7. November 1975

H i r t h ,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Bautechnikers Klaus-Dieter T [REDACTED],
 2. seiner Ehefrau Liesel T [REDACTED] geb. V [REDACTED],
- beide wohnhaft in M [REDACTED], jetzt Gemeinde F [REDACTED],
D [REDACTED]-S [REDACTED]-Weg,

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Frau Marie St [REDACTED] in B [REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. November 1975 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Grell, Dr. Eckstein und Prof. Dr. Hagen für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 23. November 1973 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin kaufte am 4. November 1966 von den Beklagten durch notariell beurkundeten Vertrag ein Grundstück in M■■■■. Nach § 2 des Kaufvertrages sollte der Kaufgegenstand "lastenfrei und frei von Ansprüchen Dritter übertragen (werden), soweit nicht Lasten und Verpflichtungen in diesem Vertrag übernommen werden". Insoweit enthielt § 3 folgende Regelung:

"Der Kaufgegenstand ist der Käuferin am 1. November 1966 zum Besitze übergeben worden.

Die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte und Nutzungen, ebenso die Gefahr des Kaufgegenstandes und die darauf haftenden oder damit verbundenen öffentlichen Lasten und Abgaben gehen für die Zeit vom 1. November 1966 an auf die Käuferin über..."



Der Erschließungsbeitrag für die am 1. September 1966 endgültig fertiggestellten Erschließungsanlagen war bei Abschluß des Kaufvertrages noch nicht entrichtet. Vielmehr erhielt die Klägerin von der Gemeinde M[REDACTED] zunächst am 25. November 1966 einen Vorauszahlungsbescheid über 3 356,50 DM und später, nachdem sie inzwischen als Grundstückseigentümerin in das Grundbuch eingetragen worden war, einen endgültigen Heranziehungsbescheid über 3 718,29 DM, auf den sie bisher 1 300 DM bezahlt hat.

Die Klägerin hat behauptet, die Beklagten hätten schon vor Abschluß des Kaufvertrages einen Heranziehungsbescheid bekommen und ihr zugesichert, die Erschließungskosten bereits beglichen zu haben.

Die Klägerin hat im ersten Rechtszuge beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 3 718,29 DM nebst 4 % Zinsen seit Klagezustellung zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Dagegen hat sich die Klägerin mit der Berufung gewandt. Sie hat Erstattung der von ihr entrichteten 1 300 DM nebst 4 % Zinsen seit Klagezustellung sowie Zahlung weiterer 2 418,29 DM an die Gemeinde M[REDACTED] verlangt.

Das Oberlandesgericht hat das landgerichtliche Urteil geändert und der Klage stattgegeben.

Gegen dieses Urteil haben die Beklagten Revision eingelegt. Sie begehren weiterhin Klageabweisung.

Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Die Berechtigung des Klagebegehrens ergebe sich aus § 3 des Kaufvertrages. Zu den "auf dem Kaufgegenstand haftenden oder damit verbundenen öffentlichen Lasten und Abgaben", die nach dieser Vertragsklausel für die Zeit vom 1. November 1966 an auf die Käuferin übergangen, hätten - wovon auch die Parteien ausgingen - auch einmalige öffentliche Lasten wie die Beitragspflicht für die Erschließungskosten gehört. Der vereinbarte "Übergangs"-Zeitpunkt (1. November 1966) bedeute, daß die Erschließungskostenbeitragslast die Klägerin nur dann habe treffen sollen, wenn die Erschließungskosten nicht schon vor dem 1. November 1966 als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhten. Davon ausgehend, daß die fraglichen Erschließungsanlagen unstreitig bereits vor dem 1. November 1966, nämlich am 1. September 1966, endgültig fertiggestellt worden sind, hat das Oberlandesgericht - im Gegensatz zum Landgericht - angenommen, daß die nach § 133 Abs. 2 BBauG in diesem Zeitpunkt entstandene Beitragspflicht

für das Kaufgrundstück zugleich dessen öffentlich-rechtliche Belastung im Sinne des § 134 Abs. 2 BBauG zur Folge gehabt habe. An der hiernach begründeten Pflicht der Beklagten, im Verhältnis zwischen den Parteien den Erschließungsbeitrag zu tragen, ändere sich auch nichts, wenn die Beklagten, wie sie behaupteten, die Klägerin vor Abschluß des Kaufvertrages auf den angeblich noch ausstehenden, ihnen der Höhe nach unbekannten Erschließungsbeitrag sowie auf die vermeintlich der Klägerin obliegende Pflicht zur Bezahlung dieses Beitrages hingewiesen hätten; ein solcher Hinweis sei nämlich nicht in den Vertrag aufgenommen worden und drücke daher nur eine - unverbindliche - Rechtsansicht der Beklagten aus.

II.

1. Die Revision rügt zunächst, das Berufungsgerecht habe den in § 3 des Kaufvertrages vereinbarten "Übergangs"-Zeitpunkt rechtsfehlerhaft dahin gedeutet, daß die Erschließungskostenbeitragslast die Klägerin als Grundstückskäuferin nur dann treffen sollte, wenn die Erschließungskosten nicht bereits vor dem 1. November 1966 als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhten.

Dieser Angriff geht fehl. Die vom Berufungsgerecht vorgenommene Auslegung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden und daher für die Revisionsinstanz bindend.

Insbesondere ist das Berufungsgericht nicht gehalten gewesen, die von den Beklagten angebotenen Beweise zu erheben.

So vermißt die Revision zu Unrecht die Einholung einer Auskunft der Notarkammer darüber, wie die in § 3 des Vertrags enthaltene Formulierung von denjenigen Notaren verstanden wird, die sie ständig verwenden. Es ist nicht ersichtlich, welche Bedeutung dieses Beweisthema für die Auslegung des Vertrages haben könnte.

Das Berufungsgericht hat des weiteren nicht, wie die Revision meint, eine ergänzende Vertragsauslegung vorgenommen und dabei übersehen, daß es an einer Vertragslücke fehle. Diesem Angriff wird der Boden schon dadurch entzogen, daß das Berufungsgericht, recht verstanden, die in § 3 des Vertrages getroffene Regelung nicht ergänzend, sondern unmittelbar ausgelegt hat.

Auch die weiteren von der Revision erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft und für nicht durchgreifend erachtet; von einer schriftlichen Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

2. Entscheidend ist somit, ob der Erschließungsbeitrag seine Rechtsnatur als auf dem Grundstück ruhende öffentliche Last bereits vor dem vereinbarten Übergangszeitpunkt, dem 1. November 1966, oder erst später erhalten hat, d.h. konkret gesprochen, entweder gemäß § 133 Abs. 2 BBauG zugleich mit dem Entstehen der Beitrags-

pflicht im Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen (1. September 1966), oder erst, wie § 134 Abs. 1 BBauG für die Bestimmung der Person des Beitragspflichtigen für maßgeblich erklärt, bei Zustellung des Beitragsbescheides (24. Oktober 1968).

Zu der Frage, von welchem Zeitpunkt an der Erschließungsbeitrag als öffentliche Last auf dem Grundstück (Erbbaurecht) ruht, hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 20. September 1974 (NJW 1975, 403 = WM 1975, 690) mittelbar Stellung genommen. In dieser Entscheidung hat das Gericht u.a. ausgeführt: Die persönliche Beitragspflicht entstehe gemäß § 133 Abs. 2 BBauG grundsätzlich vor Zustellung der Beitragsbescheide, nämlich bereits im Zeitpunkt der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage. Schon in diesem frühen Zeitpunkt sei die Beitragspflicht derart voll ausgestaltet, daß sie z.B. den Lauf der Verjährungsfrist in Gang setze; das Beitragsschuldverhältnis bestehe mithin schon in dem Zeitpunkt, in dem es - grundsätzlich - nach § 133 Abs. 2 BBauG entstehe, nicht nur in Bezug auf das Grundstück, sondern auch gegenüber einem persönlichen Schuldner, dem Beitragspflichtigen. Die genaue Bestimmung des Beitragspflichtigen enthalte § 134 Abs. 1 BBauG, demzufolge die persönliche Beitragspflicht nur einmal entstehe, nämlich in der Person des Grundstückseigentümers, dem der Beitragsbescheid zugestellt werde. Diese Beschränkung der persönlichen Beitragspflicht bringe keine unangemessene Unsicherheit für die Durchsetzung der gemeindlichen Beitragsansprüche mit sich. Denn § 134 Abs. 1 werde ergänzt durch die Vorschrift des § 134 Abs. 2 BBauG, derzufolge der Beitrag

"als öffentliche Last auf dem Grundstück" ruhe, und zwar derart, daß sich die Beitragsgläubigerin ungeachtet jedes inzwischen eingetretenen Eigentumswechsels aus dem Grundstück befriedigen könne. Die Unterscheidung zwischen dem persönlichen Beitragsschuldverhältnis und der mit dem Grundstück verbundenen öffentlichen Last habe der Gesetzgeber, wie die amtliche Begründung zu § 134 BBauG deutlich mache (BT-Drucks. Nr. 336 der 3. WP, Begründung zu § 157, S. 104), in Anlehnung an die §§ 7 und 9 des Grundsteuergesetzes eingeführt. Die auf dem Grundstück ruhende öffentliche Last räume der Gemeinde nicht nur ein Vorrecht im Falle der Zwangsversteigerung ein (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG), sondern gewähre ihr die Befriedigungsrechte, die auch sonst im Abgaberecht eine öffentliche Last vermittele. Die Anlehnung an das Recht der Grundsteuer zeige, daß ebenso, wie nach § 9 des Grundsteuergesetzes, §§ 116 Abs. 2, 120 a und 326 Abs. 2 AbgO dem neuen Eigentümer gegenüber die "dingliche Haftung" geltend gemacht werden könne, auch im Erschließungsbeitragsrecht das mit der öffentlichen Last beschwerte Grundstück dem Zugriff der Gemeinde ausgesetzt sei, solange nicht die persönliche Beitragsschuld beglichen sei.

Im Gegensatz zu dieser Auffassung, wonach die auf dem Grundstück ruhende Beitragspflicht - zugleich mit der persönlichen Beitragspflicht - grundsätzlich bereits im Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen entsteht (ebenso Brügelmann/Förster, BBauG § 134 Anm. II 1 a und 3), wird im Schrifttum auch die Ansicht vertreten, die öffentliche Last entstehe erst mit der

Zustellung des Beitragsbescheides (Schütz/Frohberg, BBauG § 134 Anm. 2; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG § 134 Rdn. 22).

In Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht schließt sich der Senat der erstgenannten Auffassung an. Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 133 Abs. 2 BBauG entsteht "die Beitragspflicht" bereits "mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen". Damit ist der Entstehungstatbestand umfassend und abschließend normiert. § 134 BBauG regelt ergänzend nur noch die mit der Haftungsform zusammenhängenden Fragen, und zwar in Bezug auf die persönliche Haftung im Absatz 1 sowie bezüglich der "dinglichen Haftung" im Absatz 2. Nach § 134 Abs. 2 BBauG ruht "der Beitrag" als öffentliche Last auf dem Grundstück (oder Erbbaurecht). Das Gesetz knüpft damit an die in den §§ 133, 134 Abs. 1 enthaltene Regelung an und bestimmt ergänzend, daß "der Beitrag" nicht nur als persönliche Verbindlichkeit von dem Beitragspflichtigen geschuldet wird, sondern auch als Verwertungsrecht aus einer öffentlichen Last das Grundstück beschwert. Hat das Gesetz damit zum Ausdruck gebracht, daß "der Beitrag" eine Doppelnatur hat, so liegt die Annahme fern, daß er seine beiden rechtlichen Eigenschaften - als persönliche Schuld und als öffentliche Last - erst nacheinander erwürbe. Auch der Hinweis der amtlichen Begründung auf die Parallele zum Grundsteuerrecht (vgl. BVerwG aaO) spricht deutlich für die gleichzeitige Entstehung beider Haftungsformen; denn im Grundsteuerrecht ist die Akzessorietät der auf dem Steuergegen-

stand ruhenden öffentlichen Last im Verhältnis zur persönlichen Steuerschuld anerkannt (vgl. nur Troll, Grundsteuer, 1961, § 9 Rdn. 1). Daß die öffentliche Last vor Zustellung des Beitragsbescheides der Höhe nach noch nicht abschließend konkretisiert ist, hindert ihre frühzeitige Entstehung ebensowenig, wie die unvollkommene Konkretisierung für die gleichzeitige Entstehung der persönlichen Beitragsschuld ein Hindernis bildet (a.A. Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO).

Ist nach alledem davon auszugehen, daß das Grundstück bereits seit Fertigstellung der Anlage, also am 1. September 1966 und mithin vor dem Übergang der Lasten-tragungsgefahr (1. November 1966), mit dem Erschließungsbeitrag belastet war, so ist diese öffentliche Last gemäß § 3 Abs. 2 des Kaufvertrages von den Beklagten zu tragen.

3. Da die Beklagten diese Verpflichtung nicht erfüllt haben, kann die Klägerin, soweit sie bereits Zahlungen an die Gemeinde geleistet hat (1 300 DM), von den Beklagten Zahlung an sie, die Klägerin, selbst verlangen; soweit dagegen ihr Grundstück noch mit der Beitragslast zugunsten der Gemeinde beschwert ist (2 418,29 DM), steht der Klägerin gegenüber den Beklagten noch der ursprüngliche Befreiungsanspruch zu. Ein solcher Anspruch ist grundsätzlich nur allgemein auf Befreiung von der Verbindlichkeit gerichtet, wobei es dem Befreiungsschuldner überlassen bleibt, ob er seiner Schuldbefreiungspflicht durch Zahlung oder in sonstiger Weise genügen will (näher hierzu: Gerhardt,

Der Befreiungsanspruch, 1966, Seite 4 ff, besonders S. 9 ff mit zahlreichen Nachweisen). Der vorliegende Fall weist jedoch die Besonderheiten auf, daß es sich um die Befreiung von einer öffentlichen Last handelt, Anhaltspunkte für die Möglichkeit einer anderen Befreiungsmodalität (als durch Zahlung) nicht bestehen und die Beklagten dem Zahlungsverlangen der Klägerin insoweit nicht entgegengetreten sind. Unter diesen besonderen Umständen bestehen keine Bedenken gegen das auf Zahlung gerichtete Klagebegehren.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Hill

Dr. Eckstein

Offterdinger

Hagen

Dr. Grell