

4

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: · nein

BGB §§ 103, 436, 446

Liegt keine besondere vertragliche Vereinbarung vor, hat der Käufer eines Grundstücks die nach der Übergabe fällig werden- den Anliegerbeiträge zu tragen.

BGH, Urt. v. 29. Januar 1982 - V ZR 73/81 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 73/81

URTEIL

Verkündet am

29. Januar 1982

H i r t h

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Hans-Georg B[REDACTED], Am W[REDACTED],
M[REDACTED]-W[REDACTED],
2. Klaus Jakob K[REDACTED], R[REDACTED]allee [REDACTED],
R[REDACTED],
3. Harald L[REDACTED], M[REDACTED]straße [REDACTED],
M[REDACTED]-W[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

H[REDACTED] Landesbank, Körperschaft des öffentlichen
Rechts, gesetzlich vertreten durch das Direktorium,
nämlich durch Dr. Hans F[REDACTED] und Dr. Klaus P[REDACTED],
G[REDACTED]-H[REDACTED]-Platz [REDACTED], H[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

4

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Januar 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Hanseatischen
Oberlandesgerichts Hamburg vom
20. Februar 1981 wird auf Kosten
der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger kauften durch notariellen Vertrag vom 23. November 1977 von der Beklagten zum Preise von 2 600 000 DM die aus Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten bestehende Liegenschaft in F [REDACTED], S [REDACTED] weg [REDACTED], die die Beklagte im Jahre 1976 im Wege der Zwangsversteigerung erworben hatte. Die Kläger wurden als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Sie erhielten im Jahre 1979 von der Stadt F [REDACTED] einen Heranziehungsbescheid über Erschließungskosten in Höhe von 12 142,37 DM für Erschließungsanlagen, die bereits endgültig fertiggestellt waren, bevor die Beklagte das Grundstück ersteigerte. Die Kläger zahlten den angeforderten Betrag an die Stadt F [REDACTED]. Im vorliegenden Rechtsstreit verlangen sie von der Beklagten die Erstattung dieses Betrages. Sie stützen



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

ihren Anspruch auf § 4 Abs. 2 des Kaufvertrages, der folgende Regelung enthält:

"Der Besitz an dem Kaufgrundstück geht am 1.12.1977 auf den Käufer über.

Mit diesem Zeitpunkt gehen Gefahr, Nutzungen und Lasten über, desgleichen Steuern und öffentliche Abgaben. ..."

Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger 12 142,37 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 11. Januar 1980 zu zahlen.

Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen.

Mit der - vom Oberlandesgericht zugelassenen - Revision verfolgen die Kläger ihren Klageanspruch weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Der Beitragsanspruch der Stadt F [REDACTED] sei durch den der Beklagten in der Zwangsversteigerung erteilten Zuschlag nicht gemäß §§ 52, 91 ZVG erloschen, weil der Beitragsanspruch mangels Fälligkeit kein anzumeldender "rückständiger" Beitrag im Sinne von § 10 Nr. 3 ZVG gewesen sei. Die fortbestehende Beitragsschuld falle nach dem Kaufvertrag der Parteien den Klägern und nicht der Beklagten zur Last.

II.

Die Revision ist unbegründet.

1. Nach der gesetzlichen Regelung der §§ 446, (436), 103 BGB hat der Käufer die nach der Übergabe des Kaufgegenstandes fällig werdenden (öffentlichen) Lasten zu tragen. Eine von dieser gesetzlichen Regelung abweichende Vereinbarung haben die Parteien in dem Kaufvertrag nicht getroffen.

Nach § 436 BGB haftet der Grundstücksverkäufer nicht für die Freiheit von öffentlichen Lasten, wozu auch die Straßenanliegerbeiträge gehören. Gemäß § 446 i.V. mit § 103 BGB hat der Grundstückserwerber vom Übergabetag an die danach zu entrichtenden Lasten zu tragen. Bei zu "entrichtenden" Lasten handelt es sich nach einhelliger Meinung um "fällige" Lasten (RGZ 70, 263, 265; MünchKomm-Holch, § 103 Rdn. 10; BGB-RGRK Kregel, 12. Aufl. § 103 Rdn. 4; Soergel/Bauer, 11. Aufl., § 103 Rdn. 6; Staudinger/Dilcher, 12. Aufl. § 103 Rdn. 7; Palandt/Heinrichs, BGB 41. Aufl. § 103 Anm. 1; v. Trotha, MittRheinNot 1979, 82).

Gegen diese Auslegung des § 103 BGB wendet sich die Revision, soweit es um einmalige Lasten, wie die Erschließungskosten geht.

Die von der Revision vorgetragene Kritik an der herkömmlichen Auslegung ist jedoch nicht überzeugend.

Schon der Wortlaut des § 103 BGB bestätigt die von der Revision angegriffene Rechtsansicht. § 103 BGB spricht von einer "zu entrichtenden" Schuld. Zu entrichten, d.h. zu begleichen ist nach allgemeinem Sprachverständnis eine Schuld in dem Zeitpunkt in dem sie fällig ist (vgl. Duden, Das große Wörterbuch der deutschen Sprache, Bd. 2 unter "entrichten" und "Fälligkeitstermin"). Diese am Wortsinn des Ge-

setzes orientierte Rechtsanwendung wird auch durch die Entstehungsgeschichte der Vorschrift bestätigt (vgl. Mugdan, Die gesamten Materialien zum BGB 3. Bd., Sachenrecht S. 42; RGZ 70, 263, 265). Entgegen der Ansicht der Revision entspricht es auch nicht am ehesten der Gerechtigkeit, im Innenverhältnis mit den anfallenden Erschließungskosten nicht den neuen Eigentümer, sondern den Verkäufer zu belasten, der zur Zeit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen Grundstückseigentümer war, weil diesem der Erschließungsvorteil zugute kam. Dies wird vielmehr von der Gestaltung des Einzelfalles abhängen. Ist der Preis für das Grundstück danach bemessen worden, daß es sich um erschlossenes Bauland handelt, ist es gerecht, daß der Verkäufer die Erschließungsbeiträge entrichtet. Haben die Parteien bei der Preisgestaltung die Erschließung nicht einbezogen, wäre es Sache des Käufers, für diese Kosten aufzukommen. Die Parteien haben es immer in der Hand, eine von der gesetzlichen Regelung abweichende und ihren Interessen gerecht werdende Vereinbarung zu treffen, auch wenn sie bei Vertragsschluß noch nicht absehen können, ob und welche Vertragspartei noch zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden kann.

Gerechtigkeitserwägungen für einzelne Fallgruppen oder reine Zweckmäßigkeitsüberlegungen können bei diesen Parteien offenstehenden Lösung der vertraglichen Abänderung für den Einzelfall nicht zu einer Auslegung des Gesetzes gegen seinen Wortlaut und -sinn führen.

2. Die Parteien haben hier keine andere vertragliche Regelung getroffen:

Ob es sich bei der von den Parteien in § 4 Abs. 2 des Kaufvertrages vereinbarten Klausel, wie Berufungsgericht und Revision meinen, um eine häufig verwendete Vertragsklausel handelt, deren Auslegung im Revisionsverfahren voll nachprüfbar wäre (vgl. zu den Voraussetzungen: Senatsentscheidung vom 29. März 1974, V ZR 22/73, WM 1974, 515, 516), kann dahinstehen.

Die Auslegung des § 4 Abs. 2 des Kaufvertrages durch das Berufungsgericht, daß er keine vom Grundsatz des § 103 BGB abweichende Lastenverteilung enthalte, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstenden. Die Auslegung durch den Senat führt zu keinem anderen Ergebnis. Wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei ausführt, entspricht § 4 Abs. 2 des Kaufvertrages mit der Vereinbarung, daß die öffentlichen Abgaben mit dem 1. Dezember 1977 (auf die Kläger) übergingen, dem in den §§ 446, 103 BGB normierten Tatbestand. Die Klausel enthält darüber hinaus nichts, was auf eine hiervon abweichende Bedeutung der Vereinbarung schließen ließe. Insbesondere ist weder den Feststellungen des Berufungsgerichts zu entnehmen noch dargetan, daß der Kaufpreis als Festpreis für ein erschlossenes und beitragsfreies Grundstück vereinbart war. Die Feststellung des Berufungsgerichts, daß auch keine außerhalb der Vertragsurkunde gelegenen Umstände ersichtlich sind, die einen von der Regelung des § 103 BGB abweichenden Parteiwillen ergeben, ist für das Revisionsgericht bindend. Die hier vertretene Auffassung widerspricht nicht der Senatsentscheidung vom 7. November 1975 - V ZR 23/74 - (NJW 1976, 1314 = DNotz 1976, 360). Dieser lag eine Klausel zu Grunde, die Anhaltspunkte für einen von der gesetzlichen Regelung abweichenden, übereinstimmenden Parteiwillen bot, und zwar dahin, daß die Erschließungskostenbeitragslast die Käufer nur dann treffen sollte, wenn die Erschließungskosten nicht bereits vor einem

bestimmten Stichtag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhten. Auch die von der Revision angeführten Entscheidungen des OLG Celle (NdsRpfl. 1979, 104) und des OLG Hamburg (MDR 1978, 492) geben zu einer anderen Beurteilung keine Veranlassung, da es sich auch dort jeweils um andere, mit dem hier zu beurteilenden Sachverhalt nicht vergleichbare, Fallgestaltungen handelte.

III.

Da zur Entscheidung des Rechtstreits weitere Feststellungen nicht mehr zu treffen sind, kann der Senat in der Sache selbst entscheiden.

Die Kläger haben die Kosten ihrer erfolglosen Revision zu tragen (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Dr. Thumm

Linden

Vogt

Räfle

Lambert