BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 7/04

Verkündet am:
22. Oktober 2004
K a n i k,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

Berichtigt durch Beschluß
des Senats vom 9.11.2004
Geschäftsstelle,
Kanik, Justizamtsinspektorin

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Oktober 2004 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel, die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein, Dr. Gaier und die Richterin Dr. Stresemann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 19. Januar 2004 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

I.

Die Beklagte war Eigentümerin von zwei unbebauten Grundstücken in U. . Aufgrund eines Bebauungsplans wurden die Grundstücke gewerblich nutzbar und erschlossen. Die Anlagen zur Entwässerung der Grundstücke des Baugebiets wurden von einem Zweckverband errichtet.

Durch Bescheide vom 23. September 1992 setzte der Zweckverband den auf die Grundstücke der Beklagten entfallenden Beitrag für die Herstellung der Entwässerungsanlagen auf insgesamt 100.440 DM fest. 41.850 DM hiervon waren sofort fällig. Mit diesem Betrag war eine Bebauung der Grundstücke mit einer Geschoßfläche von 1.550 qm abgegolten. Der Restbetrag von 58.590 DM = 29.956,59 € wurde nach den Bescheiden "dann und insoweit fällig, als eine später über die abgegoltene Geschoßfläche hinausgehende Geschoßfläche auf den beitragspflichtigen Grundstücken tatsächlich verwirklicht wird".

Die Beklagte bezahlte den Betrag von 41.850 DM. Sie bebaute die Grundstücke nicht, sondern verkaufte sie mit Notarvertrag vom 24. Juni 1998 für 2.720.000 DM an den Kläger. Zu den Erschließungskosten heißt es in Ziff. IV Nr. 2 des Kaufvertrages:

(1) "Kosten für bis heute bereits durchgeführte Erschließungsmaßnahmen im weitesten Sinne (nach dem Baugesetzbuch und nach anderen Vorschriften) trägt der Verkäufer. Kosten für künftige gehen zu Lasten des Käufers. Dieser zahlt auch diejenigen, die wegen einer Änderung der Ausnutzung anfallen.

(2) Beiträge nach Art. 5 KAG, die nicht Erschließungsmaßnahmen im weitesten Sinne betreffen, sind vom Verkäufer zu entrichten, wenn jene ihm schon in Rechnung gestellt wurden, sonst vom Käufer. Dieser zahlt auch diejenigen, die wegen einer Änderung der Ausnutzung anfallen."

Der Kläger wurde als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Auf den von der Beklagten gekauften Grundstücken und zwei weiteren Grundstükken errichtete er ein Bürogebäude. Nach dessen Fertigstellung setzte der Zweckverband weitere 101.322,90 DM Kosten für die Herstellung der Entwäs-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

serungsanlagen gegen den Kläger fest. Der Kläger leistete keine Zahlung, sondern forderte unter Hinweis auf Ziff. IV Nr. 2 Abs. 1 des Kaufvertrags die Beklagte auf, aus dem gegen ihn festgesetzten Betrag den auf die von ihr gekauften Grundstücke entfallenden Teilbetrag von 58.590 DM an den Zweckverband zu überweisen. Dem kam die Beklagte nicht nach. Der Kläger wurde am 27. November 2002 von dem Verband gemahnt. Mit Schreiben vom 4. Dezember 2002 leitete er die Mahnung der Beklagten zu und mahnte sie seinerseits. Die Beklagte leistete weiterhin keine Zahlung. Das führte dazu, daß gegen den Kläger schließlich insgesamt 6.204 € Mahngebühren und Verspätungszuschläge festgesetzt wurden. Hieraus entfallen nach seiner Behauptung 4.798,27 € auf die von der Beklagten erworbenen Grundstücke.

Der Kläger verlangt die Erstattung der gegen ihn im Hinblick auf die von der Beklagten erworbenen Grundstücke von dem Zweckverband festgesetzten weiteren Kosten und der gegen ihn insoweit festgesetzten Verspätungs- und Mahnzuschläge, insgesamt 34.769,85 €, zuzüglich Zinsen.

Die Klage ist in den Tatsacheninstanzen erfolglos geblieben. Mit der von dem Senat zugelassen Revision erstrebt er die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung.

II.

Das Berufungsgericht verneint einen Zahlungsanspruch des Klägers. Es meint, bei der Errichtung der Anlagen zur Entwässerung der Grundstücke handele es sich nicht um die Errichtung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB, sondern um die Errichtung von Anlagen, deren Kosten nach Art. 5 BayKAG von den Grundstückseigentümern zu tragen seien. Die

Frage, welche der Parteien die hiermit verbundenen Kosten zu tragen habe, sei daher gemäß der Ziff. IV Nr. 2 Abs. 2 des Kaufvertrages vereinbarten Regelung dahin zu beantworten, daß dies der Kläger sei.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

III.

Bei den von dem Zweckverband zur Entwässerung der Grundstücke des Baugebiets errichteten Anlagen handelt es sich um Erschließungsanlagen. Welche der Parteien nach der Bebauung der Grundstücke die von dem Verband gegen den Kläger als deren Eigentümer festgesetzten Kosten zu tragen hat, ist nach Ziff. IV Nr. 2 Abs. 1 und nicht nach Ziff. IV Nr. 2 Abs. 2 des Kaufvertrags vom 24. Juni 1998 zu entscheiden.

1. Das Berufungsgericht mißversteht § 127 BauGB und meint daher zu Unrecht, bei den Anlagen handele es sich nicht um Erschließungsanlagen. Zu solchen Anlagen im Sinne von § 123 BauGB gehören nicht nur die Anlagen zur verkehrsmäßigen Erschließung und zum Schutz des Baugebiets vor Immissionen, sondern auch die Anlagen zur Versorgung der Grundstücke mit Elektrizität, Wärme und Gas, die Anlagen zur Be- und Entwässerung und die Anlagen zur Abfallentsorgung (Löhr in Battis/Kautzberger/Löhr, BauGB, 8. Aufl., Vorbem. zu §§ 123 bis 135 Rdn. 1; Ernst/Grziwotz in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Loseblattkommentar, Stand Juli 2004, § 123 Rdn. 4b; Schrödter/Quaas, BauGB, 6. Aufl., § 123 Rdn. 7). Dem entsprechen die ständige Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte (vgl. BayVerwG, BayVBl. 1995, 762; BauR 2000, 855; OVG Münster, NVwZ-RR 2003, 778) und die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 89, 7 ff.). Auch in der Recht-

sprechung der Zivilgerichte wird als selbstverständlich vorausgesetzt, daß die Kosten für die Errichtung von Entwässerungsanlagen Erschließungskosten sind (BGHZ 115, 311, 321; OLG Dresden, BauR 2001, 1283; OLG Naumburg, OLGR Naumburg 2003, 204). § 127 Abs. 2 BauGB ist nichts anderes zu entnehmen. Soweit eine Maßnahme zur Erschließung eines Baugebiets nicht zu den in § 127 Abs. 2 BauGB aufgezählten Maßnahmen gehört, bedeutet dies nicht, daß es sich bei der Maßnahme nicht um eine Erschließungsmaßnahme handelt, sondern daß die Kosten hierfür nicht bundesrechtlich nach §§ 128 ff BauGB sondern nach den Kommunalabgabengesetzen und damit landesrechtlich umzulegen sind (Löhr, aaO, § 128 BauGB Rn. 52; Grziwotz in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, aaO, § 127 Rdn. 25; Schrödter/Quaas, aaO, § 128 BauGB Rdn. 41).

2. Nach der zwischen den Parteien in Ziff. IV Nr. 2 Abs. 1 Satz 1 des Kaufvertrags vereinbarten Regelung hat im Verhältnis der Parteien zueinander die Beklagte die Kosten derjenigen Erschließungsanlagen zu tragen, die auf den bei Abschluß des Kaufvertrags bereits durchgeführten Maßnahmen beruhen. So verhält es sich bei den von dem Zweckverband errichteten Entwässerungsanlagen. Im Hinblick auf die in Ziff. IV Nr. 2 Abs. 2 Satz 2 des Vertrages weiter vereinbarte Regelung ist indessen fraglich, ob dies auch hinsichtlich der nach der Bebauung der Grundstücke gegen den Kläger festgesetzten Kosten gilt.

Hierzu hat die Beklagte geltend gemacht, die Bebauung der Grundstükke bedeute eine Änderung ihrer Ausnutzung im Sinne der vereinbarten Regelung. Ob dies zutrifft, ist eine Frage der Auslegung, die der Senat nicht selbst vornehmen kann, weil weitere Feststellungen hierzu noch in Betracht kommen und der Kläger vorgetragen hat, die vereinbarte Regelung sei in der Urkunds-

verhandlung von dem Notar dahin erläutert worden, daß nur eine Bebauung, die nicht den Vorgaben des bei Abschluß des Kaufvertrages geltenden Bebauungsplans entspreche und aus diesem Grunde zur Festsetzung von weiteren Erschließungskosten führe, eine "Änderung der Ausnutzung" der Grundstücke im Sinne der getroffenen Regelung bedeute.

Wenzel Krüger Klein

Gaier Stresemann