

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 157 D

Ist in einem im Jahr 1975 abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag vereinbart, daß mit Besitzübergang am Grundstück auch die darauf ruhenden Lasten und Abgaben auf den Käufer übergehen, so kann der Verkäufer auf der Grundlage dieser ergänzend ausgelegten Vereinbarung verpflichtet sein, die Erschließungskosten in Höhe einer von ihm bezahlten Vorausleistung auch dann endgültig zu tragen, wenn er entsprechend einer (von den Vertragsparteien nicht bedachten) nachvertraglichen Änderung der Verwaltungspraxis im Anschluß an das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts NJW 1982, 951, 952 diese Vorausleistung wieder erstattet erhält und dafür der Käufer von der Gemeinde auf die vollen Erschließungskosten in Anspruch genommen wird.

BGH, Urt. v. 12. Februar 1988 - V ZR 8/87 - OLG Hamm
LG Hagen

BUNDESGERICHTSHOF

10

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 8/87

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
12. Februar 1988
Hirth
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. Gerhard B[REDACTED],
2. Christiane B[REDACTED],
beide wohnhaft K[REDACTED] D[REDACTED]weg 7, H[REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

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

g e g e n

1. Manfred L[REDACTED],
2. Sibylle L[REDACTED]-K[REDACTED],
beide wohnhaft Am L[REDACTED] 8, W[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

WIII

10

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Februar 1988 durch die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 24. November 1986 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger kauften von den Beklagten mit notariellem Vertrag vom 26. Juli 1975 ein bebautes Grundstück in W■■■■. Nach § 4 Abs. 1 dieses Vertrages ging der Besitz an dem Kaufgrundstück am 1. Februar 1976 "mit den damit verbundenen Rechten und Nutzungen sowie mit den darauf ruhenden Lasten und Abgaben auf die Käufer über". Über Erschließungskosten bezüglich einer damals technisch bereits fertiggestellten Erschließungsanlage wurde zwischen den Parteien nicht gesprochen. Die Beklagten hatten 1969 eine von der Stadt Witten mit Bescheid verlangte Vorausleistung auf den Erschließungskostenbeitrag in Höhe von 8.208 DM bezahlt, die



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

ihnen 1984/1985 zurückerstattet wurde. Die Kläger wurden durch Bescheide vom 16. November und vom 13. Dezember 1984 auf den vollen Erschließungskostenbeitrag in Höhe von 11.419,83 DM in Anspruch genommen und bezahlten diesen Betrag an die Stadt W[REDACTED].

Mit der Klage haben sie Erstattung dieses Betrages von den Beklagten verlangt. Das Landgericht hat der Klage in Höhe des an die Beklagten zurückerstatteten Betrages von 8.208 DM nebst Zinsen stattgegeben und sie im übrigen abgewiesen. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Revision verfolgen sie ihren Antrag auf Klageabweisung weiter; die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält die Berufung der Beklagten im Ergebnis für unbegründet. Zwar habe nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Hinweis auf die Senatsurteile v. 29. Januar 1982, V ZR 73/81, NJW 1982, 1278 und v. 9. Dezember 1983, V ZR 188/82, unveröffentlicht) der Käufer eines Grundstücks die nach der Übergabe fällig werdenden Anliegerbeiträge endgültig zu tragen, wenn die Parteien nicht eine abweichende Vereinbarung getroffen hätten. Aus der vertraglichen Regelung zum Besitzübergang ergäben sich jedoch ausreichende Anhaltspunkte für einen Willen der Parteien dahin, daß den Klägern im Verhältnis zu den Beklagten jedenfalls nicht die von diesen gezahlten Vorausleistungen zur Last

fallen sollten. Unstreitig sei über die Tragung der Erschließungskosten nicht gesprochen worden. Die Parteien hätten weder daran gedacht, daß Vorausleistungen gezahlt waren, noch daran, daß weitere Kosten erhoben werden könnten. Sie hätten bei Abschluß des Vertrages auch kaum daran denken oder besondere Vereinbarungen treffen müssen, wenn der Vertragswille auf das vom Landgericht gefundene Ergebnis gerichtet gewesen sei. Die Rückerstattung von Vorausleistungen an die Verkäufer von Grundstücken habe erst nach dem Bekanntwerden der entsprechenden Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (Hinweis auf NJW 1982, 951, 953) "im hiesigen Raum" in die Praxis Eingang gefunden. Auch die Stadt Witten habe demgemäß die Vorausleistung nicht schon 1975/1976, sondern erst nahezu zehn Jahre später zurückgezahlt. Bei Vertragsschluß hätten die Beklagten nicht den Willen gehabt, über den Kaufpreis hinaus "die nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts mit der Übertragung sofort fällige Vorausleistung zu erlösen". Die Kläger ihrerseits hätten davon ausgehen können, jedenfalls nicht mit etwa bezahlten Vorausleistungen belastet zu werden. Bei einer derartigen Sachlage bestünden genügend Anhaltspunkte für einen Willen der Vertragsschließenden, der "in § 4 Abs. 1 des Vertrages auch Anklang gefunden" habe, daß nur die nicht durch Vorausleistung abgedeckte Erschließungskostenlast zum Stichtag 1. Februar 1976 auf die Kläger übergehen sollte.

II.

Die Revision bleibt ohne Erfolg. Zwar erweist sich die vom Berufungsgericht vorgenommene unmittelbare Vertragsauslegung als rechtsfehlerhaft, das angefochtene Urteil ist jedoch aus anderen Gründen im Ergebnis richtig (§ 563 ZPO).

1. Nach dem Wortlaut von § 4 Abs. 1 des Vertrages geht der Besitz des Kaufgrundstücks am 1. Februar 1976 "mit den darauf ruhenden Lasten und Abgaben auf die Käufer über". Das entspricht der gesetzlichen Regelung der §§ 446, 436, 103 BGB, wonach der Käufer die nach der Übergabe des Kaufgegenstandes fällig werdenden (öffentlichen) Lasten zu tragen hat, wozu insbesondere Erschließungsbeiträge gehören (vgl. Senatsurt. v. 29. Januar 1982, V ZR 73/81, NJW 1982, 1278). Das Berufungsgericht entnimmt jedoch durch unmittelbare Auslegung der genannten vertraglichen Regelung eine davon abweichende Vereinbarung, soweit es um die durch Vorausleistung abgedeckte Erschließungskostenlast geht. Es stellt einen entsprechenden Willen der Parteien fest, der nach seiner Auffassung in § 4 Abs. 1 des Vertrages "auch Anklang gefunden" hat.

Hiergegen wendet sich die Revision zu Recht. Zwar geht der übereinstimmende Wille der Vertragsparteien dem Vertragswortlaut und jeder anderweitigen Interpretation vor (BGHZ 71, 75, 77 und Senatsurt. v. 15. Februar 1985, V ZR 131/83, WM 1985, 876, 878 als Beispiele st. Rspr.). Die entsprechende Feststellung des Berufungsgerichts steht jedoch in unvereinbarem Gegensatz zu seinen weiteren Feststellungen, die Parteien hätten anlässlich ihres Kaufvertrages die Tragung der Erschließungskosten überhaupt nicht angesprochen, insbesondere weder daran gedacht, daß Vorausleistungen gezahlt waren, noch daran, daß weitere Kosten erhoben werden könnten. Dachten die Parteien beim Vertragschluß nicht an Erschließungskosten, so ist undenkbar, daß

sie den Willen gehabt haben, zur Tragung dieser Kosten eine vom Gesetz abweichende Regelung zu treffen. Das Berufungsgericht bleibt auch die Begründung dafür schuldig, wo und wie der von ihm festgestellte Wille im Wortlaut von § 4 Abs. 1 des Vertrages "Anklang" (gemeint ist wohl Ausdruck) gefunden habe. Die Vertragsklausel entspricht wie in dem vom Senat aaO entschiedenen Fall der gesetzlichen Regelung und enthält darüber hinaus nichts, was auf eine hiervon abweichende Vereinbarung schließen ließe.

Da mithin die Vertragsauslegung des Berufungsgerichts fehlerhaft ist, kann offenbleiben, ob § 4 Abs. 1 des Vertrages eine häufig verwendete, typische Vertragsklausel ist, deren Auslegung im Revisionsverfahren voll nachprüfbar wäre (vgl. Senatsurt. v. 29. März 1974, V ZR 22/73, NJW 1974, 1135, 1136).

2. Das vom Berufungsgericht gefundene Ergebnis ist jedoch aus anderen Gründen richtig. Denn im Wege ergänzender Vertragsauslegung ist der Kaufvertrag der Parteien dahin zu vervollständigen, daß die Beklagten die Erschließungskosten für das Kaufgrundstück insoweit zu tragen haben, als sie hierauf eine Vorausleistung in Höhe von 8.208 DM geleistet hatten. Der Senat kann diese Auslegung nach dem festgestellten Sachverhalt des angefochtenen Urteils selbst vornehmen, weil weitere tatrichterliche Feststellungen nicht mehr in Betracht kommen (vgl. BGHZ 65, 107, 112 und Senatsurteil vom 23. September 1983, V ZR 147/82, WM 1983, 1360, 1361).

Die von den Parteien in § 4 Abs. 1 des Vertrages übernommene gesetzliche Regelung stellt im Regelfall sicher, daß einmalige Lasten von demjenigen getragen werden, der zur Zeit ihrer Fälligkeit hierzu verpflichtet ist (§ 103 BGB, Senatsurt. v. 29. Januar 1982 aaO). Hierzu gilt auf der Grundlage des hier maßgebenden bis zum 30. Juni 1987 geltenden Bundesbaugesetzes (im folgenden: BBauG a.F.): Auch die - durch Bescheid angeforderte - Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag (§ 133 Abs. 3 Satz 1 BBauG a.F.) ist wie dieser selbst eine öffentliche Last (§ 134 Abs. 2 BBauG a.F.), denn sie teilt dessen Rechtscharakter (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG § 133 Rdn. 53; Brügelmann/Grauvogel/Förster, BBauG § 133 Rdn. 61; s. auch BVerwG Urt. v. 28. Oktober 1981, 8 C 8/81, NVwZ 1982, 377, 378). Als vorläufige Leistung auf den Erschließungsbeitrag ist sie grundsätzlich mit dem später festzusetzenden Beitrag zu verrechnen, und zwar tritt diese Verrechnung automatisch ohne besonderen Verwaltungsakt in dem Zeitpunkt ein, in dem die Beitragsforderung nach § 133 Abs. 2 BBauG a.F. entsteht (BVerwG Urt. v. 5. September 1975, IV C B 75.73, DÖV 1976, 96, 97). So gesehen ist die Vorausleistung nichts anderes als eine besondere Unterart der Zahlung des Erschließungsbeitrags (Ernst aaO). Eine Ausnahme von diesem Verrechnungsgrundsatz gilt - mit der Folge der Erstattung der Vorausleistung an denjenigen, der sie erbracht hat - nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 16. September 1981 (8 C 1, 2/81, NJW 1982, 951, 953) für den hier gegebenen Fall des Eigentumswechsels zwischen Vorauszahlung und Entstehen der endgültigen Beitragspflicht. Das Bundesverwaltungsgericht läßt die Anrechnung der Vorausleistung insoweit

10

aber nur aus einem speziellen beitragsrechtlichen Gesichtspunkt nicht zu, weil nämlich in der Person des Vorauszahlenden nach dem Eigentumswechsel keine endgültige Beitragspflicht mehr entstehen könne, auf die die Vorausleistung angerechnet werden könnte (kritisch hierzu Matloch, MittBayNot 1982, 234, 235). Dieser Gesichtspunkt besagt indessen nichts zur Zahlungspflicht der Parteien im Innenverhältnis.

Vor diesem Hintergrund enthält der vorliegende Vertrag innerhalb des durch ihn gesteckten Rahmens und der wirklich gewollten Vereinbarungen (vgl. BGHZ 40, 91, 103; 77, 301, 304) gerade durch die Übernahme der gesetzlichen Regelung eine Lücke, weil die Parteien nach den entsprechenden Feststellungen des Berufungsgerichts eine nachvertragliche Entwicklung nicht bedacht haben (vgl. Senatsurt. v. 12. Dezember 1952, V ZR 99/51, LM BGB § 157 (D) Nr. 1), nämlich die spätere Inanspruchnahme der Kläger (als endgültig Beitragsverpflichtete) auch wegen des bereits von den Beklagten aufgrund ihrer seinerzeitigen Vorausleistungsverpflichtung entrichteten Betrages von 8.208 DM. Nach den weiteren Feststellungen des Berufungsgerichts ging zur Zeit des Vertragsabschlusses die Verwaltungspraxis im dortigen Raum dahin, auch die Vorausleistungen eines Eigentümers, der das Grundstück später veräußert, auf die nach dem Eigentumswechsel fällig werdenden Erschließungsbeiträge anzurechnen (entsprechend einer in der Literatur verbreiteten Meinung, vgl. Silberkuhl KStZ 1979, 84, 87/88; Matloch, MittBayNot 1979, 104, 107); diese Praxis änderte sich erst im Anschluß an das angeführte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 16. September 1981. Es ist gleichgültig, ob die Lücke von Anfang an

bestanden hat oder sich erst als Folge des weiteren Verlaufs der Dinge ergab (BGHZ 16, 71, 76; 84, 1, 7 je m.w.N.).

Die vertragliche Regelung muß deshalb entsprechend dem hypothetischen Parteiwillen ergänzt werden. Dabei ist darauf abzustellen, was die Parteien bei einer angemessenen Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben als redliche Vertragspartner vereinbart hätten, wenn sie den nicht geregelten Fall bedacht hätten (BGHZ 84, 1, 7; 90, 69, 77). Zunächst ist hierfür an den Vertrag selbst anzuknüpfen, denn die in ihm enthaltenen Regelungen und Wertungen, sein Sinn und Zweck sind Ausgangspunkt der Vertragsergänzung (vgl. BGH Urt. v. 16. Oktober 1963, IV ZR 339/62, WM 1964, 234, 235). Die Parteien haben sich mit § 4 Abs. 1 des Vertrages die gesetzgeberische Wertung zu eigen gemacht, daß einmalige Lasten grundsätzlich derjenige tragen soll, der bei ihrer Fälligkeit zur Zahlung verpflichtet ist. Die Vorausleistung war als fällige Last 1969 von den Beklagten bezahlt worden. Nach der vom Berufungsgericht festgestellten Verwaltungspraxis mußten die Parteien mit einer Rückzahlung der Vorausleistung an die Beklagten und einer Inanspruchnahme der Kläger wegen des vollen Erschließungsbeitrags nicht rechnen (vgl. auch Matloch MittBayNot 1982, 234, 235, 236). Die Beklagten hatten, wie ebenfalls festgestellt, auch nicht den Willen, über den vereinbarten Kaufpreis hinaus einen Betrag in Höhe der von ihnen gezahlten Vorausleistung zu erlösen. Könnten sie nunmehr den zurückbezahlten Betrag behalten und müßten die Kläger die vollen Erschließungskosten tragen, so würde dies die Preisbemessungsgrundlage des Vertrages erschüttern. Die Beklagten hätten die ihnen bekannte Vorauszahlung in die Kalkulation ihres Kaufpreises einbeziehen

können; es ist ihrem Risikobereich zuzuordnen, daß dies nicht geschehen ist. Dementsprechend wurde auch in verschiedenen Aufsätzen über die für die Notariatspraxis empfohlene Vertragsgestaltung vorgeschlagen, daß der Veräußerer seinen Erstattungsanspruch hinsichtlich der Vorausleistung an den Erwerber abtritt, weil das auf der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts beruhende Ergebnis zwischen den Vertragsteilen in der Regel nicht gewollt sei (vgl. Dietrich DNotZ 1983, 297, 298; Matloch aaO). Das seit dem 1. Juli 1987 geltende Baugesetzbuch sieht ausdrücklich vor, daß eine Vorausleistung auch dann auf den endgültigen Erschließungskostenbeitrag zu verrechnen ist, wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist (§ 133 Abs. 3 Baugesetzbuch). Es gilt also jetzt eine Regelung, wie sie bei Abschluß des hier zur Erörterung stehenden Kaufvertrags von der Verwaltung praktiziert wurde; danach aber hätten bei der gewählten Vertragsgestaltung die Kläger nicht für die durch Vorausleistung gedeckten Erschließungskosten aufzukommen brauchen. Alle diese Überlegungen führen zu dem Ergebnis, daß die Parteien, hätten sie die unvorhergesehene - nur eine Zwischenzeit betreffende - Entwicklung bedacht, redlicherweise vereinbart hätten, daß die von den Beklagten bereits erbrachte Vorausleistung endgültig zu deren Lasten ging.

Waren somit die Beklagten aufgrund des ergänzend ausgelegten Vertrages zur Tragung der Erschließungskosten in Höhe der Vorauszahlung verpflichtet, steht nunmehr den Klägern ein schuldrechtlicher Ausgleichsanspruch zu, weil sie von den Beklagten in dieser Höhe Freistellung von ihrer Beitragsschuld hätten verlangen können, diese Schuld aber

unstreitig an die Stadt W [REDACTED] beglichen haben (vgl. auch MünchKomm/Holch, BGB 2. Aufl. § 103 Rdn. 2).

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Vogt

Ri'inBGH Dr. Lambert-Lang
ist beurlaubt und kann da-
her nicht unterschreiben

Dr. Eckstein