

## GPA-Mitteilung 14/2002

Az. 626.01; 080.11

01.12.2002

### Die Gemeinde als Verkäuferin von Grundstücken

Nach über 100 Jahren hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26.11.2001 (BGBl. I S. 3138) wesentliche Teile des Allgemeinen und Besonderen Schuldrechts sowie des Verjährungsrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch einer Neuregelung unterzogen. Sie ist im Wesentlichen am 01.01.2002 in Kraft getreten.

Im Zuge dieser Neuregelung ist § 436 BGB neu gefasst worden<sup>1</sup>. Während bisher der Verkäufer eines Grundstücks nicht für die Freiheit des Grundstücks von öffentlichen Abgaben und von anderen öffentlichen Lasten haftete, hat der Gesetzgeber jetzt eine differenzierte Regelung in Bezug auf die öffentlichen Abgaben getroffen. Die Bestimmung lautet nunmehr:

#### § 436 Öffentliche Lasten von Grundstücken

(1) Soweit nicht anders vereinbart, ist der Verkäufer eines Grundstücks verpflichtet, Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge für die Maßnahmen zu tragen, die bis zum Tage des Vertragsschlusses **bautechnisch begonnen** sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld.

(2) Der Verkäufer eines Grundstücks haftet nicht für die Freiheit des Grundstücks von anderen öffentlichen Abgaben und von anderen öffentlichen Lasten, die zur Eintragung in das Grundbuch nicht geeignet sind.

Erschließungs- und Anliegerbeiträge werden regelmäßig einen Monat nach Zustellung des Beitragsbescheids fällig, der wiederum die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage bzw. die Anschlussmöglichkeit an die Ver- und/oder Entsorgungsanlage im Rechtssinne

---

<sup>1</sup> Art. 1 Abs. 1 Nr. 31 des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26.11.2001 (BGBl. I S. 3138, 3154).

voraussetzt. Dieser Ablauf führte bisher zu Problemen, wenn beim Abschluss des Grundstückskaufvertrags die Bauarbeiten bereits beendet waren und der Käufer deshalb glaubte, ein voll erschlossenes Grundstück zu erwerben. Um eine solche Situation künftig zu vermeiden, sieht der neue § 436 Abs. 1 BGB für die Erschließungs- und Anliegerbeiträge eine besondere Regelung vor: Sofern mit den Erschließungsmaßnahmen **bautechnisch** bereits begonnen worden ist, hat der Verkäufer die Beiträge unabhängig von ihrer Entstehung zu tragen, wenn keine andere Vereinbarung getroffen worden ist.

Nach der Gesetzesbegründung<sup>2</sup> ist ausdrücklich nicht auf den „Beginn“ der Erschließungsmaßnahme abgestellt worden, da Erschließungsmaßnahmen in der Regel mit einer Beschlussfassung der kommunalen Gremien und einer Planungsphase beginnen; ein solcher Beginn ist für den Käufer (äußerlich) nicht erkennbar. Bei dem **bautechnischen Beginn** einer Maßnahme ist dies anders. Ob Bauarbeiten zu einem bestimmten Zeitpunkt bereits im Gang waren, lässt sich in aller Regel wesentlich einfacher feststellen.

In § 436 Abs. 1 BGB werden (namentlich) nur die Erschließungsbeiträge und die sonstigen Anliegerbeiträge (nach dem KAG) genannt. In der Gesetzesbegründung wird darüber hinaus ausgeführt, dass darunter auch andere „vergleichbare Lasten, die darauf beruhen, dass die Kosten öffentlicher Einrichtungen auf Grundstücke in ihrem Einzugsbereich bzw. auf deren Eigentümer umgelegt werden“, fallen. Ob diese Voraussetzung ggf. auch bei Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB oder bei Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 1 BauGB zutrifft, wird erst noch die Rechtsprechung klären müssen.

Im Blick auf die nunmehr geltende Grundregel des § 436 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde als Verkäuferin von Grundstücken u.a. künftig Folgendes zu beachten:

- Will die Gemeinde an dem bis 31.12.2001 geltenden Verfahren festhalten und die erst später entstehenden Beiträge auch künftig dem Erwerber aufbürden, muss sie dies im Kaufvertrag ausdrücklich so regeln.
- Wegen der noch vorhandenen Rechtsunsicherheiten, ob auch die Kostenerstattung für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a Abs. 3 BauGB), die Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 1 BauGB oder der Kostenersatz für Haus- und Grundstücksanschlüsse (§ 10a KAG) unter den neuen § 436 Abs. 1 BGB fallen, sollte die Gemeinde auf jeden Fall im Kaufvertrag eine klarstellende Regelung treffen.

---

<sup>2</sup> BT-Drs. 14/6040, S. 218 f.

- Wenn hinsichtlich der erstmaligen Erhebung der Beiträge für die Ver- und Entsorgungsanlagen keine abweichende Vereinbarung i.S. des § 436 Abs. 1 BGB getroffen wird, sollte gleichwohl im Kaufvertrag bestimmt werden, dass der Erwerber etwaige zum Zeitpunkt der Veräußerung noch nicht absehbare weitere Beiträge nach § 10 Abs. 4 KAG zu tragen hat.

Trifft die Gemeinde keine abweichende Vereinbarung, hat sie auf jeden Fall intern festzuhalten, ob und ggf. wann mit welchen bautechnischen Erschließungsmaßnahmen begonnen worden ist. Darüber hinaus empfiehlt sich beim Verkauf eine interne Dokumentation, wie sich der Verkaufspreis (unter Berücksichtigung der noch entstehenden Beiträge) zusammensetzt (§ 92 Abs. 1 GemO i.V. mit § 194 BauGB).

Unabhängig von der **zivilrechtlichen** Regelung in § 436 Abs. 1 BGB wird die Gemeinde aufgrund der **abgabenrechtlichen** Vorschriften dem dort genannten Beitragspflichtigen<sup>3</sup> den Beitragsbescheid zustellen müssen und - sofern die Voraussetzungen des § 436 Abs. 1 BGB vorliegen und in der notariellen Urkunde nichts anderes vereinbart ist - dabei anmerken, dass die Beitragspflicht aufgrund der zivilrechtlichen Regelung vom Verkäufer (Gemeinde) getragen wird. Will die Gemeinde dieses nach außen nur schwer vermittelbare Verfahren vermeiden, sollte sie eine abweichende Vereinbarung i.S. des § 436 Abs. 1 BGB treffen und darin eine abschließende Regelung über die Grundstücksbeiträge vornehmen (z.B. in Form von Ablösungen<sup>4</sup>).

SG 30

---

<sup>3</sup> S. z.B. § 134 Abs. 1 BauGB: Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist.

<sup>4</sup> S. z.B. GPA-Mitt. 9/1983, 3/1990, und 11/1997, Az. 626.09.