



Erschließungsbeiträge im Grundstückskaufvertrag

Die Autorin:
Rechtsanwältin Sabrina Nowak
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Eines ist klar. Die Gemeinde oder der Abwasserzweckverband interessiert sich nicht für Ihren Grundstückskaufvertrag. Er übersendet seinen Beitragsbescheid grundsätzlich nur an denjenigen, der zu diesem Zeitpunkt als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Oft handelt es sich dabei um Baumaßnahmen, die schon viele Jahre zurückliegen (sogenannte rückwirkende Beitragserhebung).

Dann stellen sich immer dieselben Fragen:

- Ist dieser Beitrag denn nicht längst verjährt?
- Muss ich hiergegen überhaupt Widerspruch einlegen (Schadensminderungspflicht)?

und vor allem:

- **Muss mir der Käufer/Verkäufer diese Kosten erstatten?**

Die Antwort auf letztere Frage sollte Ihnen Ihr Grundstückskaufvertrag geben. Tatsache ist aber, dass das Thema "öffentliche Abgaben und Erschließungsbeiträge" bei Vertragsschluss nur selten im Fokus der Vertragsparteien steht und von ihnen daher entsprechend stiefmütterlich behandelt wird.

Grundsätzlich haftet der Verkäufer eines Grundstücks nicht für die Freiheit des Grundstücks von öffentlichen Abgaben. Eine Ausnahme hiervon bestimmt das Gesetz für Kaufverträge seit 2002 wie folgt:

„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"

Bei rückwirkender Beitragszahlung trifft es also den Verkäufer. Diese Ausnahmeregelung bezieht sich nach der einschlägigen Kommentierung in erster Linie auf die eigentlichen Erschließungsbeiträge, welche nach dem bundesgesetzlich geregelten Baugesetzbuch erhoben werden.

Nicht ausdrücklich genannt sind Beiträge, die nach den Kommunalabgabengesetzen der jeweiligen Länder erhoben werden.

- Was ist also mit Beiträgen für den Straßenausbau?
- Wer hat Ihnen Beiträge für den Abwasserkanal zu erstatten?

Fazit:

Bei Erwerb eines Grundstücks spielen finanzielle Überlegungen eine wesentliche Rolle. Umso mehr gilt es, auf das "Kleingedruckte" zu achten, wenn sich daraus erhebliche Zusatzverpflichtungen ergeben können. Hierzu gehört ohne Zweifel der Passus "öffentliche Lasten/ Erschließung- und Erschließungskosten", der sich oft zu Unrecht etwas unscheinbar am Ende des Grundstückskaufvertrages befindet.

Haben Sie einen Beitragsbescheid erhalten und ist Ihr Grundstücksvertrag bereits abgeschlossen? Wir prüfen, ob Ihre Vertragsklausel einschlägig ist und erarbeiten mit Ihnen die für Sie geeignete Vorgehensweise.