

§ 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 Beitragschuld.

(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.

(Stand der Vorschrift: Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, BGBl I 2002, S. 42.)

Übersicht	Rdn		Rdn
I. Anliegerbeiträge (Absatz 1).....	1	3. Zeitpunkt des Vertragsschlusses.....	3
1. Zivilrechtliche Verteilung der Beitragslast .....	1	4. Vertragliche Regelung .....	4
2. Freistellung, Erstattung .....	2	II. Keine Rechtsmängelhaftung wegen anderer Abgaben oder Lasten (Absatz 2) ..	5

I. Anliegerbeiträge (Absatz 1)

1. Zivilrechtliche Verteilung der Beitragslast

1 § 436 I teilt in Abweichung von § 446 Satz 2 Fall 2 und auch als Sondervorschrift gegenüber § 103 für den Grundstückserwerb die Last der Anliegerbeiträge besonders zu. Die Bürde trägt der Käufer nicht erst ab Übergabe, sondern unabhängig vom Zeitpunkt der öffentlich-rechtlichen Inpflichtnahme schon ab Vertragsschluss, soweit die Maßnahme bereits baulich begonnen wurde. Die Vorschrift regelt allein das Innenverhältnis zwischen den Parteien des Kaufvertrages. Die öffentlich-rechtliche Heranziehung muss sich nicht mit der zivilrechtlichen Verteilung decken. Wer öffentlich-rechtlich in der Pflicht ist und eine Abweichung von der internen Verteilung festzustellen glaubt, wird von der anderen Seite Freistellung oder Erstattung begehren<sup>1</sup>. Dieses Verlangen kann sowohl vom Verkäufer als auch vom Käufer ausgehen.

12 Wie oben § 434 Rdn 6 ff.

13 S nur Palandt/Weidenkaff, § 435 Rn 7; Bamberger/Roth/Faust, § 435 Rn 5, jeweils mwN.

14 BGH NJW 2004, 1802 = MDR 2004, 744.

1 Bamberger/Roth/Faust, § 436 Rn 7.

## 2. Freistellung, Erstattung

Wer Freistellung oder Erstattung vom jeweils anderen Teil verlangt, beweist zum einen, dass er 2 zur Abgabe herangezogen wird (insbesondere mit Vorlage des Zahlungsbescheides). Zum anderen beweist er, dass die mit der Abgabe verbundene Maßnahme bereits bei Vertragsschluss begonnen hatte.

## 3. Zeitpunkt des Vertragsschlusses

Unterschiedlicher Meinung kann man dazu sein, welches der Zeitpunkt des Vertragsschlusses sei, 3 worauf der Beweis aufbaut. Frühestens ist das der Austausch der Willenserklärungen zu dem Kauf, spätestens der Augenblick, indem ein letztes Wirksamkeitshindernis entfällt<sup>2</sup>. Das Merkmal des Baubeginns mit dem Vertragsschluss zu verbinden bedeutet, dem Käufer Gelegenheit zur Reaktion zu geben. Er kann sehen, dass eine bauliche Veränderung im Gange ist, und darauf sein Verhalten in der Vertragsgestaltung noch einstellen. Sollte er seine Willenserklärung bereits abgegeben haben, ist es für eine Einflussnahme in der Regel zu spät. Manchmal hat aber der Käufer das Wirksamwerden des Vertrages noch eine zeitlang in seiner Hand. Beispiele sind die Möglichkeiten, eine Zustimmung zu einem in der notariellen Praxis häufig vorkommenden Vertretergeschäft (§ 177) zu verweigern oder den in seiner Macht liegenden Eintritt einer aufschiebenden Bedingung (§ 158 I) zu verhindern (soweit das nicht gemäß § 162 I treuwidrig ist). Namentlich verhindert der Käufer den Eintritt einer aufschiebenden Bedingung, indem er gemäß § 454 I beim Kauf auf Probe nicht billigt. Als Zeitpunkt des Vertragsschlusses im Sinne von § 436 I ist deshalb der letzte Augenblick im Zustandekommen des Vertrages anzusehen, zu dem der Käufer noch die Geltungskraft des Geschäfts zu beeinflussen vermag und deshalb Nachverhandlungsspielraum hat<sup>3</sup>. Außer Betracht bleiben dabei dem Käufer zu Gebote stehende Möglichkeiten zu nachträglicher Entkräftung wie Widerruf oder Rücktritt<sup>4</sup>. Nutzt der Käufer sie nicht, ist der Vertrag wirksam; nutzt der Käufer sie, entfällt die Lastenverteilung nach § 436 I gänzlich, da es nun keinen Kauf mehr gibt.

## 4. Vertragliche Regelung

Eine abweichende Vereinbarung kann weitergehende oder geringere Übernahme der Abgabenlast 4 durch den Käufer zum Inhalt haben. Sie belegt, wer sich auf sie beruft.

## II. Keine Rechtsmängelhaftung wegen anderer Abgaben oder Lasten (Absatz 2)

Andere Abgaben oder Lasten nach öffentlichem Recht werden in § 436 II klarstellend von der 5 Rechtsmängelhaftung ausgenommen. Insoweit entfallen Beweisfragen<sup>5</sup>.

2 Durchgehend auf das Wirksamwerden abstellend PWW/D. *Schmidt*, § 436 Rn 6.

3 *Bamberger/Roth/Faust*, § 436 Rn 6 mit § 442 Rn 8 ff; *Staudinger/Matusche-Beckmann* (2014), § 436 Rn 9.

Desgleichen zur parallelen Frage bei § 442 MK-BGB/*Westermann*, § 442 Rn 6.

4 Ebenso zur gleichen Problematik bei § 442 MK-BGB/*Westermann*, § 442 Rn 6.

5 S oben § 435 Rdn 4.