

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Erhebung von Erschließungsbeiträgen zeitlich zu begrenzen

– BVerfG, Beschluss vom 3. November 2021, Az. 1 BvL 1/19

---

→ Ein „böser“ Nachbar ist kein Grundstücksmangel

– OLG Karlsruhe, Urteil vom 5. November 2021, Az.: 10 U 6/20

---

## → Erhebung von Erschließungsbeiträgen zeitlich zu begrenzen

---

BVerfG, Beschluss vom 3. November 2021, Az. 1 BvL 1/19

Erschließungsbeiträge dürfen nicht unbegrenzt geltend gemacht werden. Dies ist mit dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Rechtssicherheit nicht vereinbar.

Der Kläger sollte Erschließungsbeiträge zahlen, für die Errichtung einer Straße, mit welcher sein Grundstück (in Rheinland-Pfalz) eine Straßenanbindung erhielt. Die Straßenanbindung entstand 1986. Die Fertigstellung der Gemeindestraße insgesamt und deren Widmung erfolgte allerdings erst 2007, da der ursprünglich geplante Ausbau der Straße zwischenzeitlich aufgegeben wurde und erst später (verändert) wieder aufgenommen wurde. 2011 erhielt der Kläger einen Bescheid über die Zahlung der Erschließungskosten. Vor dem Verwaltungs- und Oberverwaltungsgericht hatte die gegen den Bescheid gerichtete Klage keinen Erfolg. Das Bundesverwaltungsgericht legte die Frage dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vor.

Das BVerfG entschied nun, dass das dem Bescheid zugrundeliegende rheinland-pfälzische Kommunalabgabengesetz gegen den Grundsatz der Rechtssicherheit verstößt und hat dem Gesetzgeber aufgegeben, bis zum 31. Juli 2022 eine verfassungsgemäße Regelung zu treffen. Das rheinland-pfälzische Kommunalabgabengesetz sieht eine Frist für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Verjährungsfrist) von vier Jahren vor. Die Frist beginnt mit der Widmung der Straße. Nach dem Gesetz wäre somit der Bescheid noch rechtzeitig ergangen. Gerade diese zeitliche Grenze sieht das BVerfG allerdings als unwirksam an, da sie den Beginn an den falschen Zeitpunkt anknüpft. Die Widmung und planmäßige Fertigstellung sei nämlich für den Betroffenen nicht erkennbar. Aus dem Rechtsstaatsprinzip in Art. 20 Abs. 3 GG folgt das Gebot der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit (Rechtssicherheit). Dieses Gebot schützt davor, dass lange zurückliegende, tatsächlich abgeschlossene Vorgänge zur Anknüpfung für neue Belastungen herangezogen werden

können. Daraus folge laut dem BVerfG auch, dass der Zeitpunkt in dem ein abzugeltender Vorteil entsteht, für den Betroffenen klar erkennbar an tatsächliche Verhältnisse anknüpfen muss. Er darf nicht dauerhaft im Unklaren gelassen werden, ob noch mit Belastungen gerechnet werden muss.

Die Fachgerichte stellen für diesen Zeitpunkt bei Erschließungskosten auf die tatsächliche technische Durchführung der jeweiligen Maßnahme ab. Die in Rede stehende Norm jedoch stellt auf rechtliche Verhältnisse ab, die den Zeitpunkt der Entstehung theoretisch ohne zeitliche Obergrenze nach hinten verschieben kann, obwohl der tatsächliche Vorteil bereits entstanden war. Konkret kann wie im hier zu entscheidenden Fall der Zeitpunkt der Nutzbarkeit der Straßenanbindung (1986) und der Zeitpunkt der Widmung, welcher für den Betroffenen nicht erkennbar ist (2007) enorm weit auseinanderfallen. Der Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit am sogenannten Vorteilsausgleich, dem die Erhebung von Erschließungsbeiträgen dient, sowie dem Interesse des Einzelnen an der hier erörterten Rechtssicherheit muss durch den Gesetzgeber angemessen ausgeglichen werden. Dies ist hier nach Ansicht des BVerfG nicht der Fall und muss daher durch den rheinland-pfälzischen Gesetzgeber behoben werden.

### Fazit:

Die Entscheidung erscheint logisch. Niemand muss Jahrzehnte nach dem eine Erschließungsmaßnahme erfolgt ist, noch mit teilweise recht hohen Kosten belastet werden können. Dies würde auch die Nachvollziehbarkeit der Beträge zweifelhaft erscheinen lassen, da zwischenzeitlich auch Unterhaltungsmaßnahmen erfolgt sein könnten, die gar nicht auf Grundstückseigentümer umgelegt werden dürften. Der Beschluss kann insbesondere Grundstückserwerber in sich kontinuierlich ausbreitenden Neubaugebieten beruhigen, in denen sich Gemeindestraßen über Jahre entwickeln können.

## → Ein „böser“ Nachbar ist kein Grundstücksmangel

OLG Karlsruhe, Urteil vom 5. November 2021, Az.: 10 U 6/20

Schikanöses oder sogar kriminelles Verhalten eines Nachbarn begründet keinen Sachmangel eines Grundstücks. Auch eine vorvertragliche Aufklärungspflicht für den Verkäufer eines Grundstücks besteht nur, wenn Beeinträchtigungen erheblichen Ausmaßes zu erwarten sind.

Die Verkäuferin ist Eigentümerin eines von ihr und ihrem Sohn seit Jahren genutzten Wohnhauses und eines angrenzenden Baugrundstücks. Sie verkaufte das Nachbargrundstück im Wissen an die Käufer, dass diese dort ein Einfamilienhaus bauen und mit ihren Kindern beziehen wollen. Gegen den Sohn der Verkäuferin liefen in den Jahren zuvor verschiedene Strafverfahren (u. a. wegen Beleidigungen und Bedrohungen sowie alkoholbedingter Angriffe auf Dritte und Polizeibeamte) und ein zivilrechtliches Verfahren einer Nachbarin auf Unterlassung von Nachstellungen. Den Käufern teilte die Verkäuferin dies nicht mit. Nach dem Einzug der Käufer und ihrer Kinder in das neue Wohnhaus kam es alsbald und immer wieder zu Beleidigungen durch den Sohn der Verkäuferin, zur Androhung von Gewalt und Beschädigungen ihres Eigentums, korrespondierend mit strafrechtlichen Verurteilungen. Als die Kläger die Situation nicht mehr aushielten, zogen sie aus und verkauften danach ihr Eigenheim. Die Käufer verlangen Schadensersatz u. a. für ihre umzugsbedingten Kosten, und zwar neben einer Klage gegen den Sohn auch von der Verkäuferin. Dieser werfen sie vor, sie unter Verstoß gegen vorvertragliche Aufklärungspflichten nicht über das Verhalten ihres Sohnes informiert zu haben. Darüber hinaus begründe dessen Tun auch einen Sachmangel des verkauften Grundstücks. Nach Abweisung ihrer Klage durch das Landgerichts Mannheim im ersten Instanz legten die Käufer Berufung ein.

Jedoch ohne Erfolg. Nach Auffassung des Oberlandesgericht Karlsruhe könne schikanöses Verhalten eines Nachbarn unter keinen Umständen einen Sachmangel eines Grundstücks begründen. Vorstellbar sei allenfalls eine vorvertragliche Aufklärungspflicht des Verkäufers, aber nur, wenn gegenüber den Käufern schikanöses nachbarliches Verhalten vorhersehbar zu erwarten gewesen sei, und zwar in so erheblichem Ausmaß, dass dies den Nutzungswert des Kaufgrundstücks erheblich beeinträchtigt. Für eine solche Absehbarkeit fehlten hier aus Sicht des Gerichts die Nachweise. Erwiesene Vorkommnisse ohne Grundstücksbezug (innerfamiliär die Verkäuferin betreffend und gegenüber Dritten außerhalb des Nachbarschaftszusammenhangs) seien per se ungeeignet, eine Aufklärungspflicht beim Verkauf eines Grundstücks zu begründen. Stattgegeben wird daher allein der Klage gegen den Nachbarsohn. Dieser hat aufgrund seines feindseligen, übergriffigen Verhaltens gegenüber den Käufern und ihren Kindern mit ganz erheblichen Beeinträchtigungen von deren Leben letztlich deren Wohnungswechsel erzwungen und ist deshalb zum Ersatz des dadurch kausal entstandenen Schadens verpflichtet.

### Fazit:

Nach ständiger Rechtsprechung sind Sachmängel zwar nicht auf Umstände beschränkt, die der Sache selbst anhaften, sondern können auch auf deren Beziehungen zur Umwelt zurückgehen, aber nur, wenn diese Umstände in der Beschaffenheit der Sache selbst ihren Grund haben. Beim außerhalb des Wohnzwecks liegenden individuellen Störverhalten eines Nachbarn ist das nicht der Fall. Dennoch muss ein Verkäufer - auch ungefragt - über erhebliches schikanöses Verhalten eines Nachbarn aufklären; tut er das nicht, verletzt er seine Aufklärungspflicht und haftet gegebenenfalls für den Schaden.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Johannes Gruber  
Rechtsanwalt  
T + 49 911 9193 1308  
[johannes.gruber@roedl.com](mailto:johannes.gruber@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 21. Dezember 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-  
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)

Verantwortlich für den Inhalt:  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:  
Johannes Gruber/ Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.