

## **Noch keine Ruhe vor KMS – Kosten.**

Im Zusammenhang mit den Nacherhebungsbescheiden des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (kurz: KMS) zum Anschlussbeitrag für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung, die aktuell die Grundstückseigentümer belasten, hat der Brandenburger Landtag nunmehr beschlossen, dass sämtliche Ansprüche der Kommunen und Zweckverbände bis spätestens Oktober 2015 gegenüber den sog. Altanschließern geltend gemacht werden müssen.

Damit folgt das Land Brandenburg der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes hinsichtlich der Frage der Verjährung von Erschließungsbeiträgen.

Ungeachtet der Brisanz der öffentlich- rechtlichen Thematik, sowie der derzeitigen Verbescheidung der Ortschaft Dabendorf, fällt es den meisten Grundstückseigentümer schwer, der meist enorm hohen Zahlungspflicht der Zweckverbände fristgerecht nachzukommen.

Bestenfalls haben die Grundstückseigentümer die Chance, die Beiträge von den bisherigen (Alt-) Eigentümern des Grundstücks zurück zu verlangen.

Selbst manche (Alt-) Eigentümer, die von den aktuellen Grundstückseigentümern auf Zahlung der Anliegerbeiträge aus dem notariellen Kaufvertrag des Grundstücks in Anspruch genommen werden, haben gute Chancen diese Kosten wiederum von den Eigentümern zurückzuverlangen, von denen sie das Grundstück erworben haben, also von den sog. Alt-Alt- Eigentümern.

Derzeit wird einer meiner Mandanten von dem aktuellen Grundstückseigentümer, den er das Grundstück verkauft hat auf Zahlung von KMS Beiträgen aus dem notariellen Grundstücksverkauf in Anspruch genommen.

Mein Mandant wiederum holt sich genau diese Beiträge von dem Verkäufer des Grundstücks wieder, von dem er bereits vor Jahren das Grundstück gekauft hat.

Selbst die meisten Rechtsschutzversicherer übernehmen –meist nach ergänzenden Stellungnahmen- schlussendlich die Kostenübernahme für die Rechtsanwaltskosten, da es sich bei der Rückforderung der KMS Beiträge von den bisherigen Eigentümern nicht um öffentliches Recht, sondern um privates Vertragsrecht handelt.

Es ist daher wichtig, dass die Kostenschuldner von Nacherhebungsbeiträgen zunächst selbstverständlich gegenüber dem KMS in Widerspruch gehen sollten um keine Fristen zu versäumen. Entscheidend ist jedoch auch, dass die neuen und alten Eigentümer einen Blick in ihren Notarvertrag werfen sollten, ob der Vertrag eine Vereinbarung hinsichtlich der Erschließungsbeiträge enthält. Sollte der Notarvertrag keine vertragliche Regelung enthalten, tritt die gesetzliche Regelung von § 436 Abs. 1 BGB ein. Danach haftet der Verkäufer eines Grundstücks für die Kosten der Erschließungs- und Anliegermaßnahmen, die bis zum Tage des Vertragsschlusses bautechnisch begonnen sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld.

Jedenfalls kann eine anwaltliche Beratung für Klarheit sorgen, wie die Notarverträge zu lesen und verstehen sind.

Rechtsanwalt Marcus Gottlob, Januar 2014