VerfGH München, Endurteil v. 24.08.2022 – Vf. 9-VI-21

Titel:

Prüfungsumfang des Landesverfassungsgerichtes bei Verfassungsbeschwerden gegen Gerichtsentscheidungen die unter Anwendung von Bundesrecht ergangen sind

Normenketten:

BV Art. 3 Abs. 1, Art. 91 Abs. 1, Art. 103 Abs. 1, Art. 118 Abs. 1
ErbbauRG § 7 Abs. 3

Leitsätze:

Erfolglose Verfassungsbeschwerde gegen eine zivilgerichtliche Entscheidung, mit der ein Antrag auf Ersetzung der Zustimmung einer Beteiligten zur Veräußerung eines Erbbaurechts zurückgewiesen wurde.
1. Ist die mit der Landesverfassungsbeschwerde angefochtene Entscheidung unter Anwendung von Bundesrecht ergangen, beschränkt sich die Prüfung darauf, ob das Gericht willkürlich gehandelt hat. Ohne erfolgreiche Rüge einer Verletzung des Willkürverbots des Art. 118 Abs. 1 BV, kann eine Verletzung weiterer materieller Grundrechte der Landesverfassung, mit Ausnahme von Verfahrensgrundrechten, nicht geltend gemacht werden. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die fehlerhafte Anwendung einfachen Rechts begründet allein noch keinen Verstoß gegen das Willkürverbot des Art. 118 Abs. 1 BV. Vielmehr darf die Entscheidung unter keinem Gesichtspunkt rechtlich vertretbar erscheinen, sie muss schlechthin unhaltbar, offensichtlich sachwidrig und eindeutig unangemessen sein. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)
3. Durch den Grundsatz des rechtlichen Gehörs aus Art. 91 Abs. 1 BV wird das Gericht nicht verpflichtet in seiner Entscheidung auf alle Ausführungen eines Verfahrensbeteiligten einzugehen. Nur dann, wenn sich aus den besonderen Umständen des Einzelfalls klar und deutlich ergibt, dass das Gericht ein entscheidungserhebliches Vorbringen nicht zur Kenntnis genommen oder nicht erwogen hat, kann eine Verletzung des rechtlichen Gehörs angenommen werden. (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Landesverfassungsbeschwerde, Willkürverbot, rechtliches Gehör

Vorinstanz:

OLG München, Beschluss vom 18.11.2020 – 34 Wx 315/19

Fundstellen:

BeckRS 2022, 21565
ErbbauZ 2022, 146
LSK 2022, 21565

Tenor

1. Die Verfassungsbeschwerde wird abgewiesen.

2. Den Beschwerdeführern wird eine Gebühr von 1.000 € auferlegt.

Entscheidungsgründe

I.

1
Die Verfassungsbeschwerde richtet sich gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts München vom 18. November 2020 Az. 34 Wx 315/19, berichtigt und ergänzt durch Beschluss vom 11. Februar 2021, mit dem in einem zivilrechtlichen Beschwerdeverfahren unter Aufhebung der erstinstanzlichen Entscheidung des Amtsgerichts Freising vom 29. Mai 2019 Az. 14 C 1390/18 ein Antrag der Beschwerdeführer auf Ersetzung der Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung eines Erbbaurechts gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) zurückgewiesen wurde.

2

1. Die Beteiligte zu 3 des Ausgangsverfahrens (im Folgenden: Beteiligte zu 3), eine bayerische Gemeinde, ist als Eigentümerin des betroffenen Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Sie räumte Mitte der 80er Jahre in einem Bereich des Gemeindegebiets mehreren Erwerbern, u. a. den Beschwerdeführern, die Beteiligte zu 1 und 2 des Ausgangsverfahrens waren, Erbbaurechte ein. Der notarielle Vertrag über die Bestellung des Erbbaurechts für die Beschwerdeführer vom 28. Oktober 1986 (Urk.R.Nr. 979; im Folgenden: Erbbaurechtsvertrag) hatte auszugsweise folgenden Inhalt:

II. Bestellung des Erbbaurechts

2. Bauwerk

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, auf dem Erbbaugrundstück ein Reihenhaus als Wohngebäude samt Nebengebäude (Garage) zu haben; zu dessen Errichtung ist er auch verpflichtet. …

3. Instandsetzung des Bauwerks

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Gebäude stets in gutem Zustand zu erhalten. Werden Bauwerke ganz oder teilweise zerstört, hat der Erbbauberechtigte sie unverzüglich wiederherzustellen.

4. Verwendung des Bauwerks

Das Reihenhaus ist als eigengenutztes Wohnhaus zu verwenden. … Die Änderung der Zweckbestimmung des Wohnens … bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers. …

7. Zustimmung zur Veräußerung und Belastung

Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers

a) zur Veräußerung des Erbbaurechts: Dies gilt nicht für die Veräußerung an Verwandte …; die Zustimmung zur Veräußerung kann insbesondere verweigert werden, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert des Gebäudes erheblich übersteigt;

8. Heimfall

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaurecht dem Grundstückseigentümer oder einem von diesem zu bestimmenden Dritten auf Verlangen kostenfrei zu übertragen (Heimfallanspruch), wenn

e) wahrheitswidrige Angaben des Erbbauberechtigten hinsichtlich seiner wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse zur Bestellung des Erbbaurechtes führten.

9. Vergütung beim Heimfall

Macht der Grundstückseigentümer von dem Heimfallanspruch Gebrauch, hat er dem Erbbauberechtigten den Verkehrswert der Bauwerke und der mit Grund und Boden verbundenen Anlagen des Erbbauberechtigten zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Heimfallanspruchs zu vergüten. …

3
Ein Kaufpreis für das Erbbaurecht war nicht zu zahlen. Vereinbart war ein dinglich zu sichernder jährlicher Erbbauzins, der mit 3,5% des Grundstückswerts von 183,00 DM (93,57 €) pro Quadratmeter ermittelt wurde und ursprünglich 6,40 DM (3,27 €) pro Quadratmeter des Erbbaugrundstücks bzw. 1.568,00 DM (810,71 €) für dieses insgesamt betrug. Gemäß einer zusätzlichen schuldrechtlichen Vereinbarung zu den Grundstücksnebenkosten hatten die Beschwerdeführer der Beteiligten zu 3 als Grundstückseigentümerin verschiedene verauslagte oder noch zu verauslagende Grundstücksnebenkosten zu ersetzen, insbesondere für Erschließungsanlagen. Insoweit war zur grundsätzlichen Abgeltung ein einmaliger Betrag von 140,00 DM (71,58 €) pro Quadratmeter des Erbbaugrundstücks, insgesamt 34.300,00 DM (17.537,31 €) vereinbart. Das Erbbaurecht wurde am 19. März 1987 im Erbbaugrundbuch eingetragen.

4
Mit notariellem Vertrag vom 28. September 2018 verkauften die Beschwerdeführer das Erbbaurecht für 605.000 € an ein Ehepaar. Sie wollten dadurch den Erwerb eines Alterssitzes in ihrer ehemaligen Heimat finanzieren. Die Käufer verpflichteten sich in dem Vertrag, vom Tag des Lastenübergangs an in sämtliche Rechte und Pflichten der Beschwerdeführer aus dem Erbbaurechtsvertrag einzutreten. Die Übergabe war für den 15. März 2019 vorgesehen.

5
Mit Schreiben vom 3. Dezember 2018 erklärte die Beteiligte zu 3, die zuvor von den Beschwerdeführern zur Abgabe der Zustimmungserklärung zur Veräußerung gemäß Nr. II. 7. a) des Erbbaurechtsvertrags aufgefordert worden war, der Gemeinderat habe der Veräußerung nicht zugestimmt. Mit dem von den Beschwerdeführern vorgelegten, mit „Detailreport zum PH-Immocheck“ überschriebenen Schreiben, „erstellt durch Andreas B.“, welches den Marktpreis des Erbbaurechts (insgesamt) auf Basis der Sachwertermittlung auf 661.276 € beziffere, liege nicht das angeforderte Verkehrswertgutachten eines Sachverständigen zum Gebäudewert vor. Der Kaufpreis liege jedoch auch erheblich über dem in dem nicht akzeptierten „Detailreport“ ermittelten Gebäudewert. Telefonisch wurde eine Reduzierung des Kaufpreises angeregt.

6
2. Die Beschwerdeführer stellten daraufhin, anwaltlich vertreten, am 21. Dezember 2018 beim Amtsgericht Freising Antrag auf Ersetzung der Zustimmung der Beteiligten zu 3 zur Veräußerung des Erbbaurechts (§ 7 Abs. 3 Satz 1 ErbbauRG). Die Beteiligte zu 3 wandte sich unter Berufung auf die Vereinbarung in Nr. II. 7. a) des Erbbaurechtsvertrags gegen den Antrag, da der vereinbarte Kaufpreis von 605.000 € den Wert des Gebäudes um mehr als 100% überschreite und sie damit berechtigt sei, die Zustimmung zu verweigern. Neben dem „Detailreport zum PHImmocheck“ reichten die Beschwerdeführer im Verfahren ein Gutachten des „Immobilienkaufmann[s] (IHK), Zertifizierter Sachverständiger (DIN EN ISO/IEC 17024)“ M. K. aus der V. I. S1. GmbH (i. G.) vom 25. Januar 2019 zu den Akten. In diesem wurde der Verkehrswert des Erbbaurechts zum Stichtag 28. September 2018 mit Hilfe des Sachwertverfahrens auf rund 577.000 € veranschlagt. Dieser Schätzwert wurde unter Ansatz eines Sachwertfaktors und eines geringfügigen Abschlags wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale aus dem Gebäudesachwert (altersgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen zum Wertermittlungsstichtag) von 266.000 € zuzüglich eines Bodenwertanteils des Erbbaurechts von 224.018 € ermittelt.

7
Das Amtsgericht ersetzte mit Beschluss vom 29. Mai 2019 antragsgemäß die Zustimmung der Beteiligten zu 3 und erklärte den Beschluss für sofort wirksam. Es war der Auffassung, die in Nr. II. 7. a) 2. Halbsatz der notariellen Urkunde enthaltene Vereinbarung einer erweiterten Zustimmungsbedürftigkeit im Sinn von § 5 ErbbauRG sei nicht im Grundbuch eingetragen und entfalte damit keine dingliche Wirkung; die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ersetzung der Zustimmung nach § 7 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG lägen vor. Der von der Beteiligten zu 3 gegen den Beschluss erhobenen sofortigen Beschwerde gemäß § 58 FamFG half es mit Beschluss vom 29. August 2019 nicht ab. Zur Begründung wurde ergänzend angeführt, dass die Regelung in Nr. II. 7. a) des Erbbaurechtsvertrags nach § 307 Abs. 1, 2 Nrn. 1 und 2 BGB unwirksam und im Übrigen nichtig sei. Es könne daher dahinstehen, ob die Bezugnahme im Grundbuch auf die Eintragungsbewilligung auch hinsichtlich des Zustimmungserfordernisses materiell-rechtlich wirksam sei und § 56 Abs. 2 Grundbuchverfügung (GBV) nur formell-rechtlich gelte.

8
3. Das Oberlandesgericht München setzte zunächst mit Beschluss vom 13. August 2019 durch einstweilige Anordnung gemäß § 64 Abs. 3 FamFG die sofortige Wirksamkeit des amtsgerichtlichen Beschlusses aus. Der Beschwerde selbst gab es mit dem angegriffenen Beschluss vom 18. November 2020, zugestellt am 20. November 2020, der durch Beschluss vom 11. Februar 2021 berichtigt und ergänzt wurde, statt. Es hob den Beschluss des Amtsgerichts auf und wies den Antrag der Beschwerdeführer auf Ersetzung der Zustimmung der Beteiligten zu 3 zur Veräußerung des Erbbaurechts zurück. Die nach § 7 Abs. 3 Satz 2 ErbbauRG i. V. m. §§ 58, 59 Abs. 1 FamFG statthafte und zulässige sofortige Beschwerde habe in der Sache Erfolg, da das Zustimmungserfordernis wirksam vereinbart worden sei und die Voraussetzungen einer Ersetzung der Zustimmung nicht vorlägen. Zur Begründung führte es insbesondere aus:

9
Nach § 7 Abs. 3 Satz 1 ErbbauRG könne, wenn die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts ohne ausreichenden Grund verweigert werde, diese auf Antrag des Erbbauberechtigten durch das Gericht ersetzt werden, wenn ein Zustimmungsanspruch nach § 7 Abs. 1 oder Abs. 2 ErbbauRG bestehe. Der Zustimmungsanspruch trage dem in § 1 Abs. 1 ErbbauRG normierten, nicht ausschließbaren oder einschränkbaren Grundsatz der freien Veräußerlichkeit des Erbbaurechts Rechnung. Das Gesetz erlaube allerdings in § 5 Abs. 1, § 7 ErbbauRG eine sachlich begründete Modifizierung dieser Veräußerungsbefugnis, die nicht in ihrer Substanz angetastet, aber aus sachlichen Gründen begrenzt

werden dürfe. Eine der Voraussetzungen für den Anspruch auf Erteilung der Zustimmung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG sei, dass durch die Veräußerung der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet werde. Dieser Zweck bestimme sich aus dem Inhalt des Erbbaurechtsvertrags, den Umständen seines Zustandekommens und seiner Handhabung durch die Beteiligten. So könne sich aus dem Vertrag oder den Umständen des Abschlusses ergeben, dass das Erbbaurecht aus sozialen Gründen bestellt sei. Dies komme in Betracht, wenn das Erbbaurecht aus sozialer Fürsorge für bestimmte minderbemittelte Kreise gedacht sei. So habe der Bundesgerichtshof etwa zu sog. Einheimischenmodellen entschieden, dass die Gemeinden, die den Erwerb von Bauland zu bezahlbaren Preisen ermöglichten, wegen des Gebots der sparsamen Verwendung öffentlicher Mittel sogar dazu verpflichtet seien, sicherzustellen, dass die bevorzugten Erwerber das jeweilige Grundstück selbst nutzten und nicht auf Kosten der Allgemeinheit Gewinne erzielten. Werde das Grundstück nicht verkauft, sondern in Erbpacht vergeben, könne daher ein günstiger Erbpachtzins vereinbart und mit vertraglichen Abreden sichergestellt werden, dass nicht auf Kosten der Allgemeinheit Gewinne erzielt würden.

10
Vorliegend hätten die Vertragsparteien im Erbbaurechtsvertrag vereinbart, dass die Veräußerung und Übertragung des Erbbaurechts der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers bedürfe. Dabei sei in Nr. II. 7. a) bestimmt worden, dass die Zustimmung zu einer Veräußerung verweigert werden könne, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert des Gebäudes erheblich übersteige. Dies habe nach der auf Grundlage der Aussagen der Zeugen T. und Dr. E. sowie der Formulierung des Erbbaurechtsvertrags gebildeten Überzeugung des Senats dazu gedient, das Erbbaurecht für sozial schwächere Schichten zugänglich zu machen, die ihrerseits nicht mit hohen Grundstückspreisen und hohen Erbbauzinsen belastet werden sollten, was den Beschwerdeführern auch bekannt gewesen sei.

11
Die Vereinbarung des Zustimmungserfordernisses sei wirksam erfolgt, insbesondere liege keine unangemessene Benachteiligung nach § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BGB vor, sofern die Klausel der Inhaltskontrolle nach § 307 ff. BGB unterliege; sofern eine solche Kontrolle, wie bei städtebaulichen Verträgen zur Durchführung eines Einheimischenmodells, ausscheide, halte sie einer Prüfung an dem in § 11 Abs. 2 BauGB geregelten Gebot der angemessenen Vertragsgestaltung stand.

12
Eine Abweichung vom gesetzlichen Leitbild liege nicht vor. Die Klausel, dass die Zustimmung insbesondere verweigert werden dürfe, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert des Gebäudes erheblich übersteige, schränke die grundsätzliche Veräußerlichkeit nicht ein. Es sei den Erbbauberechtigten danach nicht verwehrt, das von ihnen errichtete Gebäude mit dem Erbbaurecht zu einem Preis, der allerdings nicht erheblich über dem Verkehrswert des Gebäudes liegen dürfe, zu veräußern. Die Klausel sei jedenfalls sachlich gerechtfertigt und die Erreichung des gesetzlichen Schutzzwecks hinreichend sichergestellt. Gemeinden sollten schon aus verfassungsrechtlichen Gründen eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Nachdem vorliegend das Erbbaurecht in einem Gebiet bestellt worden sei, für das die Gemeinde Personen unter sozialen Gesichtspunkten die Möglichkeit zu bauen eingeräumt habe, sei diese Intention bei der Bewertung der Klausel zu berücksichtigen. Da das Erbbaurecht für einen längeren Zeitraum bestellt worden und veräußerlich sei, sei es gerechtfertigt gewesen, die Wahrung der sozialen Gesichtspunkte auch für die Veräußerung an spätere Erwerber im Vertrag abzusichern, auch deswegen, weil die Beschwerdeführer selbst keinen Preis für das Erbbaurecht hätten bezahlen müssen. Mit der hinreichend klaren Bestimmung, dass die Zustimmung nur verweigert werden dürfe, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert des Gebäudes erheblich übersteige, sei den Interessen der Veräußerer Rechnung getragen, die nicht nur den Verkehrswert des Gebäudes selbst erhalten könnten, wie dies etwa beim Heimfall der Fall wäre. Sie seien nicht gehindert, bei einem entsprechenden Zustand des Hauses mehr als die von ihnen geleisteten Zahlungen für das Bauwerk zu verlangen und etwa auch die geleisteten Anschlusskosten kompensiert zu erhalten, könnten sogar in einem gewissen Umfang von der Wertsteigerung des von ihnen errichteten Anwesens profitieren. Sie seien nur daran gehindert, das Erbbaurecht zu Spekulationszwecken zu nutzen.

13
Das von den Beschwerdeführern angeführte Argument, dass die Rechtsprechung bei Einheimischenmodellen öffentlich-rechtliche Bindefristen für ein Rückkaufsrecht von längstens 15 bis 25 Jahren gelten lassen würde, liege in Bezug auf das Erbbaurecht neben der Sache. So hindere nach der

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 26.6.2015 NJW 2015, 3436) das Gebot einer angemessenen Vertragsgestaltung gerade nicht daran, in einem Erbbaurechtsvertrag Verwendungsbeschränkungen und Heimfallrechte für die gesamte Dauer des Erbbaurechts und somit für einen Zeitraum von mehr als 30 Jahren zu vereinbaren. Letztlich komme es auf diese Rechtsprechung aber nicht an, da § 5 ErbbauRG gerade keine zeitliche Befristung der Vereinbarung vorsehe. Es liege im Wesen des Erbbaurechts, dass im zivilrechtlichen Vertrag die Zustimmung zu einer Veräußerung und deren Kriterien durchgehend bis zum zeitlichen Ablauf des Rechts geregelt seien (OLG Schleswig vom 5.6.2014 NJW-Spezial 2014, 515). Eine unangemessene Härte sei im Übrigen in einer solchen Klausel nicht zu sehen, wenn die Beschwerdeführer für das Grundstück selbst keinen Preis gezahlt hätten und daher auch beim Weiterverkauf des Rechts nicht von einer Wertsteigerung des Grundstücks profitierten.

14
Die Vereinbarung zum Zustimmungsvorbehalt entfalte auch dingliche Wirkung, da das Zustimmungserfordernis durch die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung, die wiederum hinsichtlich des Inhalts des Rechts auf Nr. II. der Urkunde verweise, materiell-rechtlich wirksam im Grundbuch eingetragen worden sei.

15
Die vereinbarten Voraussetzungen der Zustimmung lägen hier nicht vor, da der vereinbarte Kaufpreis den Wert des von den Beschwerdeführern errichteten Gebäudes erheblich übersteige. Nach dem vorgelegten Schreiben des Andreas B. liege der Kaufpreis immerhin ca. 25.000 € über dem doppelten Wert des Gebäudes, wobei das Gericht insofern zu berücksichtigen habe, dass das Schreiben offensichtlich nicht von einem vereidigten Gutachter erstellt worden sei. Gegen diese Bewertung spreche vor allem das von den Beschwerdeführern selbst vorgelegte Gutachten eines zertifizierten Sachverständigen, das den Verkehrswert des Erbbaurechts mit dem Gebäude weit geringer ansetze. Dieses komme auch unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt zum Ergebnis, dass der Verkehrswert des Erbbaurechts zusammen mit dem Reihenhaus mit 577.000 € unter dem vereinbarten Preis von 605.000 € liege.

16
4. Mit Beschluss vom 11. Februar 2021 wies das Oberlandesgericht München die Gehörsrüge der Beschwerdeführer gegen diesen Beschluss zurück. Die statthafte Anhörungsrüge sei zulässig, insbesondere fristgerecht und insoweit formgerecht eingelegt, als eine Verletzung von Hinweispflichten bzw. das Unterlassen der Erholung eines angebotenen Sachverständigenbeweises gerügt werde. Eine Fortführung des Verfahrens sei jedoch nicht veranlasst. Dies wurde sodann hinsichtlich der einzelnen Rügen näher begründet. Der Beschluss ging bei den Prozessbevollmächtigten der Beschwerdeführer am 16. Februar 2021 ein.

II.

17
1. Mit ihrer am 20. Januar 2021 eingegangenen Verfassungsbeschwerde gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts München vom 18. November 2020 rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung ihrer Rechte aus Art. 118 Abs. 1 BV (allgemeiner Gleichheitssatz und Willkürverbot), Art. 103 Abs. 1 BV (Eigentumsrecht) und Art. 3 Abs. 1 BV (Rechtsstaatsprinzip). Mit Schriftsatz vom 16. April 2021, beim Verfassungsgerichtshof eingegangen am selben Tag, wurde die Verfassungsbeschwerde um die Rüge einer Verletzung des Art. 91 Abs. 1 BV (Grundrecht auf rechtliches Gehör) ergänzt und es wurden zusätzlich Verstöße gegen Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Art. 120 BV (Recht auf effektiven Rechtsschutz) und Art. 86 Abs. 1 Satz 2 BV (Recht auf den gesetzlichen Richter) geltend gemacht. Die beiden letzteren Rügen wurden mit Schriftsatz vom 21. Mai 2021, beim Verfassungsgerichtshof eingegangen am 26. Mai 2021, zurückgenommen.

18
a) Die angegriffene Entscheidung verstoße gegen den allgemeinen Gleichheitssatz gemäß Art. 118 Abs. 1 BV, da gleiche Sachverhalte ohne sachlichen Grund ungleich behandelt würden. Die Beschwerdeführer hätten im Verfahren darauf hingewiesen, dass ausgewählte Personen und Erbbauberechtigte - anders als sie selbst - zwischenzeitlich ungehindert hätten verkaufen können, und insoweit verschiedene Beweisangebote unterbreitet. Das Oberlandesgericht lasse außer Acht, dass die Beteiligte zu 3 den

Beschwerdeführern die Verkaufszustimmung beim Erbbaurecht willkürlich unter Verletzung des Gleichheitssatzes (Art. 118 BV) verweigert habe.

19
Im Schriftsatz vom 21. Mai 2021 ergänzten die Beschwerdeführer ihren diesbezüglichen Vortrag dahingehend, dass wegen des Zusammentreffens verschiedener Verfahrensverstöße (auch) die gerichtliche Entscheidung das Willkürverbot verletze.

20
b) Das Oberlandesgericht habe zudem gegen das Eigentumsrecht (Art. 103 Abs. 1 BV) verstoßen. Es verkenne, dass es sich bei Nr. II. 7. a) des Erbbaurechtsvertrags, wonach die Verkaufszustimmung verweigert werden könne, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert des Gebäudes erheblich übersteige, um eine rechtsunwirksame Klausel handle. Das Gebäude sei eindeutig und ausschließlich Eigentum der Beschwerdeführer als Erbbauberechtigte, womit diese, geschützt durch Art. 103 BV, unbeschränkt darüber verfügen könnten, zumal soziale Vergabekriterien nicht Vertragsbestandteil geworden seien. Wenn es sich nicht um eine missbilligte Klausel nach §§ 307 ff. BGB handle, sei die Klausel wegen Verstoßes gegen die Eigentumsgarantie der Bayerischen Verfassung nach § 134 BGB nichtig. Ebenfalls unberücksichtigt geblieben sei, dass bei „preissubventionierten Grundstücksverkäufen durch Gemeinden“ nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die auf städtebaulichen oder subventionsrechtlichen Gründen beruhenden Beschränkungen der Käufer zeitlich begrenzt sein müssten und Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen mit einer 30 Jahre übersteigenden Bindung „in aller Regel als unverhältnismäßig anzusehen“ seien. Entsprechendes gelte beim vorliegenden Erbbaurecht. Das Gericht habe nicht beachtet, dass der Vorteil aus einer Steigerung des Bodenwerts uneingeschränkt bei der Beteiligten zu 3 verblieben sei. Das Ergebnis der Verweigerung der Verkaufszustimmung sei - in sachlich schlechthin nicht mehr zu rechtfertigender Weise und damit unter Verstoß gegen Art. 118 Abs. 1 BV -, dass durch die angegriffene gerichtliche Entscheidung wirtschaftlich die Ruhestandsplanung der Beschwerdeführer vernichtet worden sei.

21
Im Schriftsatz vom 21. Mai 2021 wiesen die Beschwerdeführer ergänzend auf den Eigentumsschutz nach Art. 17 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union (GRCh) hin.

22
c) Das Rechtsstaatsgebot des Art. 3 Abs. 1 BV werde insbesondere deshalb verletzt, weil das Oberlandesgericht versäumt habe, sich ein eigenes Bild von den Besonderheiten des vorliegenden Falls zu machen und ein Sachverständigengutachten zum Gebäudewert einzuholen. Das Gericht habe dem in mehreren Schriftsätzen der Beschwerdeführer gestellten Antrag auf Erholung eines Sachverständigengutachtens zum Beweis der entscheidungserheblichen Tatsache, dass der zustimmungsrelevante Kaufpreis den Gebäudewert bzw. den Erbbaurechtswert weder nach der Sachwertmethode noch nach der Ertragswertmethode erheblich übersteige, sondern sogar darunter liege, unter Missachtung des Amtsermittlungsgrundsatzes gemäß § 26 FamFG nicht Folge geleistet. Es habe - einseitig - eine Beweisaufnahme nur durch Zeugen der Beteiligten zu 3 zugelassen und durch die Verweigerung eines Sachverständigenbeweises zugunsten der Beschwerdeführer den Grundsatz der Waffengleichheit verletzt. Zudem habe das Oberlandesgericht seine Entscheidung willkürlich, nicht nachvollziehbar und völlig überraschend getroffen. Der angegriffene Beschluss sei als Überraschungsbeschluss zu bezeichnen, da bei der Zeugeneinvernahme in der mündlichen Verhandlung vom 30. September 2020 von der Vorsitzenden Richterin gesagt worden sei: „Wir entscheiden hier nicht.“ Die Beschwerdeführer hätten deshalb davon ausgehen müssen, dass entweder eine Zurückverweisung an das Amtsgericht erfolgen oder das beantragte Sachverständigengutachten noch eingeholt werden würde.

23
d) Auch das Grundrecht auf rechtliches Gehör (Art. 91 Abs. 1 BV) sei in mehrfacher Hinsicht verletzt und dies nicht im Verfahren der Anhörungsrüge geheilt worden.

24
Der Beschluss vom 18. November 2020 sei auch im Rahmen der Anhörungsrüge im Hinblick auf die Bemerkung der Vorsitzenden Richterin in der mündlichen Verhandlung als Überraschungsbeschluss beanstandet worden. Das Gericht hätte rechtzeitig deutlich machen müssen, dass es sich ohne

Sachverständigengutachten ein „Urteil“ bilden und seine Entscheidung mit dem informatorisch vorgelegten Maklergutachten des Andreas B. begründen wolle.

25
Der Anspruch auf rechtliches Gehör sei vor allem deswegen verletzt, weil die mehrfach gestellten Anträge der Beschwerdeführer auf Einholung eines Sachverständigengutachtens zum Gebäudewert und zum Beweis der Tatsache, dass der Kaufpreis (für das Gebäude) den Gebäudewert bzw. der Kaufpreis (für das Erbbaurecht) den Erbbaurechtswert weder nach der Sachwertmethode noch nach der Ertragswertmethode erheblich übersteige, sondern sogar darunter liege, zu Unrecht übergangen worden seien. Die Beweiserhebung zu dieser bis zuletzt von den Beteiligten konträr beurteilten Frage sei auf Grundlage der Rechtsauffassung des Oberlandesgerichts unverzichtbar gewesen; die in der angegriffenen Entscheidung zitierten Gutachten seien nicht gerichtsverwertbar und stammten nicht von vereidigten Sachverständigen. Von einem Verstoß gegen Art. 91 Abs. 1 BV durch die Ablehnung des Beweisantrags sei vorliegend im Hinblick auf dessen Entscheidungserheblichkeit, den Amtsermittlungsgrundsatz des § 26 FamFG und die Verletzung der Beschwerdeführer in mehreren grundrechtlich geschützten Positionen auszugehen.

26
Entsprechend liege eine Gehörsverletzung dadurch vor, dass sich das Oberlandesgericht mit dem Vortrag der Beschwerdeführer zur abgelaufenen Bindungsfrist an die Zweckorientierung „sozialer“ Erbbaurechte nicht auseinandergesetzt und das auch hierfür beantragte Sachverständigengutachten nicht eingeholt habe. Das Gericht habe weiter ausgeblendet, dass zur Beurteilung der Fragen, ob ein besonderer Härtefall und eine Beeinträchtigung der Familienexistenz der Beschwerdeführer als Ruheständler vorlägen, ebenfalls die Einholung eines Sachverständigengutachtens beantragt worden sei.

27
Ein Gehörsverstoß sei schließlich im Hinblick auf das Gebot der Waffengleichheit darin zu sehen, dass einerseits die Beweisangebote der Beschwerdeführer komplett ignoriert und gleichzeitig - zumal ohne Vorliegen einer Aussagegenehmigung - die Beweisangebote der Beteiligten zu 3 berücksichtigt worden seien und darauf die zweitinstanzliche Entscheidung gestützt worden sei.

28
2. Das Bayerische Staatsministerium der Justiz hält die Verfassungsbeschwerde für teilweise unzulässig, im Übrigen für jedenfalls unbegründet.

III.

29
Die Verfassungsbeschwerde ist unzulässig, soweit die Beschwerdeführer Verstöße des Oberlandesgerichts gegen den allgemeinen Gleichheitssatz und das Willkürverbot (Art. 118 Abs. 1 BV), das Eigentumsrecht (Art. 103 Abs. 1 BV) sowie das Rechtsstaatsprinzip (Art. 3 Abs. 1 BV) durch den angegriffenen Beschluss vom 18. November 2020 behaupten. Soweit die Verletzung des Grundrechts auf rechtliches Gehör (Art. 91 Abs. 1 BV) gerügt wird, ist sie jedenfalls unbegründet.

30
1. Der Verfassungsgerichtshof überprüft gerichtliche Entscheidungen nur in engen Grenzen. Er ist kein Rechtsmittelgericht; es ist nicht seine Aufgabe, fachgerichtliche Entscheidungen dahingehend zu kontrollieren, ob die tatsächlichen Feststellungen zutreffen oder ob die Gesetze richtig ausgelegt und angewandt wurden. Im Rahmen der Verfassungsbeschwerde beschränkt sich die Prüfung vielmehr auf die Frage, ob die Gerichte gegen Normen der Bayerischen Verfassung verstoßen haben, die ein subjektives Recht des Beschwerdeführers verbürgen. Ist die angefochtene Entscheidung unter Anwendung von Bundesrecht ergangen, das wegen seines höheren Rangs nicht am Maßstab der Bayerischen Verfassung überprüft werden kann, beschränkt sich die Prüfung darauf, ob das Gericht willkürlich gehandelt hat (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 26.1.1990 VerfGHE 43, 12/17 f.; vom 5.10.2017 BayVBl 2018, 184 Rn. 18; vom 21.12.2020 - Vf. 20-VI-18 - juris Rn. 23). Ohne erfolgreiche Rüge einer Verletzung des Willkürverbots (Art. 118 Abs. 1 BV) kann eine Verletzung weiterer materieller Grundrechte der Bayerischen Verfassung nicht geltend gemacht werden (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 8.3.2004 VerfGHE 57, 16/20; vom 25.8.2015 BayVBl 2016, 15 Rn. 16; vom 13.2.2020 - Vf. 23-VI-18 - juris Rn. 27; vom 21.12.2020 - Vf. 20-VI-18 - juris Rn. 23). In verfahrensrechtlicher Hinsicht überprüft der Verfassungsgerichtshof Entscheidungen, die in einem bundesrechtlich geregelten Verfahren ergangen sind,

bei entsprechender Rüge auch daraufhin, ob ein Verfahrensgrundrecht der Bayerischen Verfassung verletzt wurde, das, wie z. B. das Recht auf den gesetzlichen Richter (Art. 86 Abs. 1 Satz 2 BV) oder der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 91 Abs. 1 BV), mit gleichem Inhalt im Grundgesetz gewährleistet ist (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 21.3.1997 VerfGHE 50, 60/62; vom 26.6.2013 VerfGHE 66, 94/96 ff. m. w. N.; vom 27.1.2016 - Vf. 106-VI- 14 - juris Rn. 24).

31
2. Ausgehend von diesem Prüfungsmaßstab ist die Rüge einer Verletzung des Rechtsstaatsprinzips (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BV) von vornherein unzulässig, weil das Rechtsstaatsprinzip keine subjektiven verfassungsmäßigen Rechte verbürgt, sondern objektives Verfassungsrecht beinhaltet (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 16.11.2018 - Vf. 23-VI-16 - juris Rn. 21 m. w. N.; vom 18.3.2020 BayVBl 2020, 372 Rn. 37).

32
3. Auf eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 118 Abs. 1 BV) durch den angegriffenen Beschluss des Oberlandesgerichts, der auf der Anwendung von Bundesrecht beruht, können sich die Beschwerdeführer zwar grundsätzlich berufen. Diese Rüge ist jedoch nicht in einer den Anforderungen des Art. 51 Abs. 1 Satz 1 VfGHG genügenden Weise begründet worden und damit ebenfalls unzulässig.

33
a) Eine Verfassungsbeschwerde ist nach Art. 51 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 2 VfGHG nur zulässig, wenn das verfassungsmäßige Recht, dessen Verletzung der Beschwerdeführer geltend macht, innerhalb der Verfassungsbeschwerdefrist von zwei Monaten bezeichnet wird. Dazu muss erkennbar sein, inwiefern durch die beanstandete Maßnahme oder Entscheidung ein solches Recht verletzt ist. In dieser Hinsicht ist die Darstellung des wesentlichen zugrunde liegenden Sachverhalts, die genaue Bezeichnung der beanstandeten Handlung und des durch die Handlung verletzten verfassungsmäßigen Rechts erforderlich. Die behauptete Verletzung verfassungsmäßiger Rechte muss im Einzelnen dargelegt werden. Der Beschwerdeführer darf sich nicht damit begnügen, irgendeine ein verfassungsmäßiges Recht verbürgende Norm der Bayerischen Verfassung anzuführen und als verletzt zu bezeichnen. Es muss vielmehr - mindestens in groben Umrissen - zu erkennen sein, inwiefern durch eine Maßnahme oder Entscheidung ein solches Recht verletzt sein soll. Auf der Grundlage des Vortrags in der Verfassungsbeschwerde muss die behauptete Grundrechtsverletzung zumindest möglich erscheinen. Die bloße Behauptung, eine gerichtliche Entscheidung sei unrichtig oder fehlerhaft, genügt den Anforderungen an die Begründung einer Verfassungsbeschwerde dagegen nicht (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 19.7.1979 VerfGHE 32, 91/92 m. w. N.; vom 17.3.2010 BayVBl 2011, 283; vom 22.7.2019 - Vf. 64-VI-16 - juris Rn. 14; vom 12.7.2022 - Vf. 3-VI-19 - juris Rn. 36).

34
b) Willkürlich ist eine gerichtliche Entscheidung nur dann, wenn sie bei Würdigung der die Verfassung beherrschenden Grundsätze nicht mehr verständlich ist und sich der Schluss aufdrängt, sie beruhe auf sachfremden Erwägungen. Eine fehlerhafte Anwendung einfachen Rechts begründet allein noch keinen Verstoß gegen Art. 118 Abs. 1 BV. Die Entscheidung dürfte unter keinem Gesichtspunkt rechtlich vertretbar erscheinen, sie müsste schlechthin unhaltbar, offensichtlich sachwidrig, eindeutig unangemessen sein (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 23.8.2006 VerfGHE 59, 200/203 f.; vom 30.10.2019 - Vf. 52-VI-18 - juris Rn. 26; vom 17.5.2022 - Vf. 63-VI-19 - juris Rn. 38). Das allgemeine Willkürverbot in dieser Ausprägung wird zwar wie der Gleichbehandlungsgrundsatz im engeren Sinn durch Art. 118 Abs. 1 BV garantiert, ist aber von diesem zu unterscheiden (vgl. VerfGH vom 24.6.1988 NVwZ 1989, 243/244; VerfGHE 68, 55 Rn. 30 m. w. N.; Lindner in Lindner/Möstl/Wolff, Verfassung des Freistaates Bayern, 2. Aufl. 2017, Art. 118 Rn. 102 und 119). Die Rüge einer Verletzung des allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatzes beinhaltet in der Regel keine Willkürrüge (vgl. VerfGH vom 31.8.2010 - Vf. 55-VI-09 - juris Rn. 45; vom 7.7.2020 - Vf. 68-VI-19 - juris Rn. 56).

35
c) Den geschilderten Anforderungen genügen die Ausführungen in der Verfassungsbeschwerde zur behaupteten Verletzung des Willkürverbots nicht. Ein Verfassungsverstoß wird insoweit zusammen mit der Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes gemäß Art. 118 Abs. 1 BV gerügt und einheitlich begründet. Die Beschwerdeführer berufen sich darauf, dass das Oberlandesgericht gleiche Sachverhalte ohne sachlichen Grund ungleich behandelt habe. Sie hätten im Verfahren darauf hingewiesen, dass ausgewählte

Personen und Erbbauberechtigte - anders als sie selbst - zwischenzeitlich ungehindert hätten verkaufen können, und insoweit verschiedene Beweisangebote unterbreitet. Insbesondere sei ein benachbartes Erbbaurecht der als Zeugen benannten Eheleute P. S. und G. S. bereits im Jahr 1994 für 550.000 DM mit Billigung der Beteiligten zu 3 verkauft worden, andere Erbbauberechtigte hätten die Baugrundstücke sogar käuflich erwerben dürfen; den als Zeugen benannten Eheleuten M. S. und S. S. seien beim Verkauf des Erbbaurechts ebenfalls keine sozialen Vergabekriterien genannt worden. Das Oberlandesgericht lasse außer Acht, dass die Beteiligte zu 3 den Beschwerdeführern die Verkaufszustimmung beim Erbbaurecht willkürlich unter Verletzung des Gleichheitssatzes (Art. 118 BV) verweigert habe.

36
Mit diesem Vortrag machen die Beschwerdeführer lediglich eine ungleiche Behandlung angeblich gleicher Sachverhalte - also eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes im engeren Sinn - durch das Oberlandesgericht geltend, was in der Regel und auch hier gerade keine Willkürrüge beinhaltet. Ihr Willkürvorwurf bezieht sich auf eine Verfahrensbeteiligte des Ausgangsverfahrens, nicht auf das Gericht. Dieses Vorbringen ist nicht geeignet aufzuzeigen, dass die angegriffene gerichtliche Entscheidung bei Würdigung der die Verfassung beherrschenden Grundsätze hinsichtlich einer konkreten Tatsachenfeststellung oder rechtlichen Bewertung nicht mehr verständlich wäre und sich der Schluss aufdrängte, dass sie auf sachfremden Erwägungen beruhte. Soweit sich die Beschwerdeführer daneben im Rahmen der Begründung einer angeblichen Verletzung des Rechtsstaatsgebots darauf berufen, die Entscheidung sei „willkürlich, nicht nachvollziehbar und völlig überraschend getroffen“ worden, wird die Behauptung der Willkür nicht näher erläutert. Bei den Ausführungen zu einem angeblichen Verstoß gegen das Grundrecht auf Eigentum erschöpft sich der Vortrag in der pauschalen Behauptung, die Verweigerung der Verkaufszustimmung durch das Gericht sei im Ergebnis sachlich schlechthin nicht mehr zu rechtfertigen und ein Verstoß gegen Art. 118 Abs. 1 BV, da dadurch die Ruhestandsplanung der Beschwerdeführer wirtschaftlich vernichtet worden sei. Die konkrete rechtliche Bewertung der Klausel in Nr. II. 7. a) des Erbbaurechtsvertrags durch das Oberlandesgericht wird nicht als willkürlich, sondern - nur - als unverhältnismäßiger Eingriff in das Eigentumsrecht beanstandet.

37
Im Schriftsatz vom 21. Mai 2021 berufen sich die Beschwerdeführer zwar ergänzend darauf, dass das Oberlandesgericht durch das „vorliegende Zusammentreffen beim Außerachtlassen diverser verfahrensrechtlicher Regelungen - Überraschungsentscheidung, Übergehen der Beweisangebote der Beschwerdeführer, Verletzung des Gebots der Waffengleichheit -“ im Ergebnis ihren Vortrag in mehrfacher Hinsicht nicht berücksichtigt und damit zugleich gegen das Willkürverbot verstoßen habe. Es habe willkürlich, weil nicht nachvollziehbar und nicht begründet, unterlassen, „Anstrengungen zu unternehmen, die Materie zu durchdringen“. Ob diese nachgeschobenen Ausführungen den Substanziierungsanforderungen genügen würden, kann dahinstehen. Jedenfalls sind sie nicht innerhalb der zweimonatigen Verfassungsbeschwerdefrist (Art. 51 Abs. 2 Satz 2 VfGHG) erfolgt, nach deren Ablauf notwendige Bestandteile einer Verfassungsbeschwerde nicht mehr nachgeschoben werden können (ständige Rechtsprechung; VerfGH vom 15.11.2018 - Vf. 10-VI-17 - juris Rn. 15 m. w. N.). Die Frist begann mit Eingang des Beschlusses vom 11. Februar 2021 über die Zurückweisung der Anhörungsrüge bei den Prozessbevollmächtigten der Beschwerdeführer zu laufen, also am 16. Februar 2021, und endete damit mit Ablauf des 16. April 2021. Mit dem verspäteten Vorbringen wird auch nicht etwa eine fristgemäß zulässig erhobene Willkürrüge lediglich in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht ergänzt. Es wird vielmehr versucht, mit Umständen, die bisher zur Begründung der behaupteten Verletzung von Verfahrens(grund) rechten der Bayerischen Verfassung herangezogen wurden, nachträglich einen eigenständigen Verstoß gegen das Willkürverbot zu begründen.

38
Ob der Zulässigkeit der Willkürrüge darüber hinaus weitere Umstände wie die fehlende Vorlage von Schriftsätzen des Ausgangsverfahrens, auf deren Inhalt in der Verfassungsbeschwerde in diesem Zusammenhang ausdrücklich Bezug genommen wurde, entgegenstehen, kann daneben offenbleiben.

39
4. Da, wie unter 1. ausgeführt, ohne die erfolgreiche Rüge einer Verletzung des Willkürverbots die Verletzung weiterer materieller Grundrechte der Bayerischen Verfassung nicht geltend gemacht werden kann, wenn die angefochtene Entscheidung - wie hier - unter Anwendung von Bundesrecht ergangen ist, sind auch die Rügen einer Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes gemäß Art. 118 Abs. 1 BV und

des Eigentumsrechts gemäß Art. 103 Abs. 1 BV unzulässig. In diesem Zusammenhang ist unerheblich, welchen Eigentumsschutz Art. 17 GRCh bietet und ob diesbezüglich ein effektiver Rechtsbehelf der Unionsbürger vor dem Gerichtshof der Europäischen Union besteht. Der beschränkte Prüfungsmaßstab des Verfassungsgerichtshofs in Bezug auf unter Anwendung von Bundesrecht ergangene gerichtliche Entscheidungen betrifft eine andere Fragestellung.

40
5. Hinsichtlich der behaupteten Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör gemäß Art. 91 Abs. 1 BV kann offenbleiben, ob die Beschwerdeführer den Darlegungsanforderungen des Art. 51 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 2 VfGHG teilweise nicht genügt haben. Diese Rüge ist jedenfalls unbegründet.

41
a) Für die Beurteilung ist nicht nur der angefochtene Beschluss des Oberlandesgerichts vom 18. November 2020 heranzuziehen, sondern auch dessen Beschluss vom 11. Februar 2021, mit dem die Anhörungsrüge der Beschwerdeführer zurückgewiesen wurde. Denn das Verfahren der Gehörsrüge - hier nach § 7 Abs. 3 Satz 2 ErbbauRG i. V. m. § 44 FamFG - dient gerade dem Zweck, etwaigen entscheidungserheblichen Verletzungen des rechtlichen Gehörs noch auf fachgerichtlicher Ebene abzuhelfen; etwaige Gehörsverstöße können auf diesem Weg geheilt werden (vgl. VerfGH vom 16.11.2011 VerfGHE 64, 195/199; vom 17.5.2022 - Vf. 63-VI-19 - juris Rn. 33).

42
b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör hat grundsätzlich eine doppelte Ausprägung: Zum einen untersagt er den Gerichten, ihren Entscheidungen Tatsachen oder Beweisergebnisse zugrunde zu legen, zu denen sich die Verfahrensbeteiligten nicht äußern konnten. Zum anderen gibt er den Verfahrensbeteiligten einen Anspruch darauf, dass die Gerichte ein rechtzeitiges und möglicherweise erhebliches Vorbringen zur Kenntnis nehmen und bei ihrer Entscheidung in Erwägung ziehen, soweit es nach den Verfahrensvorschriften nicht ausnahmsweise unberücksichtigt bleiben kann oder muss (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 15.7.2005 VerfGHE 58, 178/180; vom 31.3.2008 VerfGHE 61, 66/70; vom 13.2.2020 - Vf. 23-VI-18 - juris Rn. 33). Das Gericht wird hierdurch aber nicht verpflichtet, in seiner Entscheidung auf alle Ausführungen eines Verfahrensbeteiligten einzugehen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein Gericht die von ihm entgegengenommenen Äußerungen eines Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis genommen und bei der Entscheidung gewürdigt hat. Dies gilt auch dann, wenn es davon abgesehen hat, sie in den Gründen seiner Entscheidung ausdrücklich zu erörtern. Nur dann, wenn sich aus den besonderen Umständen des Einzelfalls klar und deutlich ergibt, dass das Gericht ein entscheidungserhebliches Vorbringen nicht zur Kenntnis genommen oder nicht erwogen hat, kann eine Verletzung des rechtlichen Gehörs angenommen werden (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 23.9.2015 BayVBl 2016, 49 Rn. 45; vom 24.2.2017 - Vf. 59-VI-15 - juris Rn. 50; vom 12.3.2018 - Vf. 40-VI-17 - juris Rn. 37). Hingegen ergibt sich aus Art. 91 Abs. 1 BV kein Anspruch darauf, dass sich das Gericht der Bewertung eines Verfahrensbeteiligten anschließt, also „auf ihn hört“. Die Verletzung rechtlichen Gehörs kann auch nicht damit begründet werden, die vom Gericht vertretene Auffassung sei unrichtig (VerfGH BayVBl 2016, 49 Rn. 45; vom 12.3.2018 - Vf. 40-VI-17 - juris Rn. 37).

43
c) Ausgehend von diesen Maßstäben haben die einzelnen Rügen keinen Erfolg.

44
aa) Soweit die Beschwerdeführer in dem Beschluss eine „Überraschungsentscheidung“ sehen und sich zur Begründung auf eine angebliche Äußerung der Vorsitzenden Richterin in der mündlichen Verhandlung vom 30. September 2020 stützen („Wir entscheiden hier nicht“), ist kein Gehörsverstoß erkennbar.

45
Das Oberlandesgericht hat im Beschluss vom 11. Februar 2021 dargelegt, dass das Protokoll der mündlichen Verhandlung den behaupteten Satz nicht ausweise und ein solcher auch nicht gefallen sei; vielmehr sei im Anschluss an die Zeugeneinvernahme Termin zur Verkündung einer Entscheidung bestimmt worden. Zudem sei nach Schluss der Verhandlung das Thema noch auf die Frage der Zulassung der Rechtsbeschwerde gelenkt worden und die Beteiligte zu 3 habe schon zuvor auf die mögliche Entscheidungsreife des Verfahrens hingewiesen. Angesichts dieses Ablaufs ist die Auffassung der Beschwerdeführer, sie hätten nicht (auch) mit einer Endentscheidung rechnen müssen, sondern davon ausgehen dürfen, dass entweder eine Zurückverweisung an das Amtsgericht erfolgen oder ein

Sachverständigengutachten eingeholt werden würde, nicht ansatzweise nachvollziehbar. Dass auch der Erlass eines Beweisbeschlusses „denkbar“ gewesen wäre, bedeutet nicht, dass die Beschwerdeführer sich darauf hätten verlassen dürfen.

46
bb) Das Oberlandesgericht hat den Anspruch der Beschwerdeführer auf rechtliches Gehör auch nicht dadurch verletzt, dass es ihren Anträgen nicht gefolgt ist, im Strengbeweisverfahren nach §§ 403 ff. ZPO ein gerichtliches Sachverständigengutachten zum Gebäudewert bzw. Erbbaurechtswert und zur Frage, ob der vereinbarte Kaufpreis diese Werte erheblich überstiegen hat, einzuholen.

47
Zwar kann unter Umständen die Ablehnung eines entscheidungserheblichen Beweisantrags, mit dem sich das Gericht befasst hat, einen Verstoß gegen Art. 91 Abs. 1 BV begründen. Voraussetzung hierfür ist aber, dass das Gericht das Prozessrecht diesbezüglich in einer Weise auslegt und handhabt, die unter Berücksichtigung des Anspruchs auf rechtliches Gehör unvertretbar ist (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 25.5.2011 VerfGHE 64, 61/67; vom 27.1.2016 BayVBl 2016, 671 Rn. 26 m. w. N.). Ob ein Beweisthema entscheidungserheblich ist, obliegt dabei der materiellrechtlichen Einschätzung des zur Entscheidung berufenen Gerichts, welche verfassungsrechtlich nur daraufhin überprüfbar ist, ob sie gegen das Willkürverbot verstößt (vgl. VerfGH vom 2.3.2017 - Vf. 1-VI-16 - juris Rn. 19; vom 2.5.2018 - Vf. 58-VI-17 - juris Rn. 29). Nach diesen Maßgaben kann hier kein Verstoß gegen Art. 91 Abs. 1 BV angenommen werden.

48
Nach den Ausführungen in den Gründen des angegriffenen Beschlusses war entscheidungserheblich, dass der vereinbarte Kaufpreis den Wert des von den Beschwerdeführern errichteten Gebäudes erheblich überstieg, da nur in diesem Fall die Beteiligte zu 3 gemäß Nr. II. 7. a) des Erbbaurechtsvertrags zur Verweigerung der Zustimmung zur Veräußerung berechtigt war. Das Oberlandesgericht war von einem erheblichen Übersteigen auf der Grundlage von Unterlagen überzeugt, die von den Beschwerdeführern selbst bei Gericht eingereicht worden waren. Dies waren der „Detailreport zum PH-Immocheck“ des Andreas B. und vor allem das Gutachten des Immobilienkaufmanns (IHK) M. K., eines zertifizierten Sachverständigen, vom 25. Januar 2019. Im Beschluss vom 18. November 2020 ist dazu ausgeführt, dass der Kaufpreis schon nach dem vorgelegten Schreiben des Andreas B. immerhin ca. 25.000 € über dem doppelten Wert des Gebäudes liege. Das Gutachten des zertifizierten Sachverständigen komme zu dem Ergebnis, dass insgesamt auch unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt der Verkehrswert des Erbbaurechts zusammen mit dem Reihenhaus mit 577.000 € unter dem vereinbarten Preis von 605.000 € liege.

49
Im Beschluss über die Anhörungsrüge vom 11. Februar 2021 hat das Oberlandesgericht ergänzend erläutert, dass im Rahmen eines Verfahrens der freiwilligen Gerichtsbarkeit die Vorschriften der Zivilprozessordnung über die Erhebung eines Strengbeweises nur dann anzuwenden seien, wenn eine förmliche Beweisaufnahme durchgeführt werde. Nach § 30 Abs. 1 FamFG entscheide das Gericht nach pflichtgemäßem Ermessen, ob es die entscheidungserheblichen Tatsachen durch eine förmliche Beweisaufnahme feststelle; § 29 Abs. 1 FamFG ermögliche die Erhebung der Beweise in geeigneter Form, mithin auch im Freibeweisverfahren. Das Gericht habe insbesondere dann förmlich Beweis zu erheben, wenn der Strengbeweis zur gebotenen Sachaufklärung, aufgrund des Verfahrens oder wegen der Bedeutung der Angelegenheit notwendig erscheine. Davon sei im vorliegenden Fall nicht auszugehen gewesen. Die Frage des Werts des Gebäudes habe aufgrund der von den Beschwerdeführern selbst zum Zweck der Belegung ihres Standpunkts vorgelegten Unterlagen nicht des Strengbeweises bedurft. Das Schreiben des Andreas B., dem der Senat ersichtlich nur geringen Beweiswert zugemessen habe, bemesse den Zeitwert der baulichen Anlagen mit 291.437 €. Allerdings ergebe das Gutachten eines zertifizierten Immobiliensachverständigen einen Gebäudewert von 266.000 €. Dass ein solches Gutachten, das die Beschwerdeführer selbst zum Beleg der Sach- und Ertragswerte vorgelegt und sich zu eigen gemacht hätten, keine Aussagekraft habe und daher die Sachverhaltsaufklärung im Strengbeweis vorzunehmen gewesen wäre, erschließe sich nicht. Ob die Frage der Erforderlichkeit des Strengbeweises dann anders zu beurteilen wäre, wenn das Gutachten von anderer Seite erholt und vorgelegt worden wäre, könne dahinstehen. Aus beiden von den Beschwerdeführern vorgelegten Schreiben ergebe sich, dass nur unter Berücksichtigung des Bodenwerts ein Wert von über 600.000 € gegeben sei. Die Beschwerdeführer sähen

als maßgeblichen Wert den Erbbaurechtswert an, der sich aus Gebäude- und Bodenwert addiere. Da es nach dem Vertrag allein auf den Gebäudewert ankomme, sei die Erholung eines Sachverständigengutachtens durch das Gericht hierzu nicht erforderlich gewesen. Der reine Gebäudewert sei schon hinreichend im Freibeweisverfahren aus den vorliegenden Unterlagen zu ersehen gewesen.

50
Soweit die Beschwerdeführer demgegenüber darauf beharren, dass es bei fehlender Durchführung einer mehrfach beantragten Beweisaufnahme keine Rolle spiele, ob von ihnen ein Gutachten im Verfahren vorgelegt worden sei, da die relevanten Gesichtspunkte bis zuletzt streitig geblieben seien, lässt sich damit schon kein einfachrechtlicher Rechtsfehler begründen. Ein Verstoß gegen Art. 91 Abs. 1 BV, für den das Oberlandesgericht das Prozessrecht in einer Weise ausgelegt und gehandhabt haben müsste, die unter Berücksichtigung des Anspruchs auf rechtliches Gehör unvertretbar wäre, scheidet jedenfalls aus.

51
Die allgemeinen Ausführungen des Oberlandesgerichts zur Zulässigkeit des Freibeweises im (hier gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 ErbbauRG anzuwendenden) Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit sind nicht zu beanstanden. Die Entscheidung, ob es den erheblichen Sachverhalt durch förmliche Beweisaufnahme entsprechend der Zivilprozessordnung ermittelt und feststellt, trifft das Gericht gemäß § 30 Abs. 1 FamFG in Amtswie in Antragsverfahren nach seinem pflichtgemäßen Ermessen. Auszugehen ist dabei entsprechend der Amtsermittlungspflicht des § 26 FamFG von dem Grundsatz, dass der Strengbeweis dann erforderlich ist, wenn dies zur ausreichenden Sachaufklärung oder wegen der Bedeutung der Angelegenheit notwendig ist. Wenn durch Ermittlungen im Freibeweisverfahren eine hinreichend sichere Aufklärung zu erreichen ist, bedarf es einer förmlichen Beweisaufnahme nicht (vgl. nur Feskorn in Zöller, ZPO, 34. Aufl. 2022, § 30 FamFG Rn. 2 m. w. N.). Ein spezielles Antragsrecht auf Durchführung einer förmlichen Beweisaufnahme besteht nicht. Den Beteiligten bleibt es aber unbenommen, eine förmliche Beweisaufnahme anzuregen. Das Gericht ist daran weder gebunden noch hat es diese Anregung zu bescheiden, sie aber im Rahmen seines Ermessens zu berücksichtigen (Feskorn, a. a. O., § 30 FamFG Rn. 3). Die ersichtlich an diesen Maßgaben ausgerichteten Ermessenserwägungen des Oberlandesgerichts für die konkret betroffene Beweiserhebung begegnen keinen Bedenken, sie sind ohne Weiteres nachvollziehbar und in sich schlüssig. Eine ausnahmsweise Pflicht zur förmlichen Beweisaufnahme gemäß § 30 Abs. 2 FamFG wird weder behauptet noch ist sie sonst ersichtlich.

52
Allerdings kommt bei der betroffenen Beweisfrage vordergründig ein eingeschränktes Ermessen des Gerichts aufgrund § 30 Abs. 3 FamFG in Betracht, worauf die Beschwerdeführer mit ihrer Rüge in der Sache wohl abzielen, auch wenn sie diese Norm nicht ausdrücklich benennen. Danach soll eine förmliche Beweisaufnahme über die Richtigkeit einer Tatsachenbehauptung stattfinden, wenn das Gericht seine Entscheidung maßgeblich auf die Feststellung dieser Tatsache stützen will und die Richtigkeit von einem Beteiligten ausdrücklich bestritten wird. Es sind also kumulativ drei Voraussetzungen erforderlich: die maßgebliche Bedeutung der Tatsache, die Verwertungsabsicht und das ausdrückliche Bestreiten der Tatsache (vgl. Feskorn, a. a. O., § 30 FamFG Rn. 7 ff.). Für das „ausdrückliche Bestreiten“ reicht aber in aller Regel ein konkludentes oder pauschales Bestreiten nicht aus, vielmehr ist ein substanziiertes Bestreiten zu fordern. Notwendig ist eine nachvollziehbare Begründung, wieso die Richtigkeit der Tatsache bestritten wird. Der Beteiligte, der eine förmliche Beweisaufnahme erreichen will, muss gegebenenfalls darlegen, warum er das Freibeweisergebnis für falsch hält (vgl. Burschel/ Perleberg-Kölbel in Hahne/Schlögel/Schlünder BeckOK FamFG, § 30 Rn. 15; Sternal in Keidel, FamFG, 20. Aufl. 2020, § 30 Rn. 11; Feskorn, a. a. O., § 30 FamFG Rn. 10). Diese Voraussetzung ist hier offensichtlich nicht erfüllt. Die Beschwerdeführer beharren lediglich pauschal darauf, dass der Gebäudewert und die Frage, ob dieser erheblich unter dem Kaufpreis von 605.000 € gelegen habe, im Verfahren bis zuletzt fachlich ungeklärt und strittig geblieben seien. Ihre Behauptung eines weit höheren Gebäudewerts als vom Oberlandesgericht zugrunde gelegt steht jedoch in offenkundigem Widerspruch zu den von ihnen selbst eingereichten Unterlagen, ohne dass sie dies nachvollziehbar erklärt hätten; auch im Verfassungsbeschwerdeverfahren erfolgt keine solche Erklärung. Anhaltspunkte dafür, dass das für das Gericht maßgebliche Gutachten des zertifizierten Sachverständigen M. K., in dem der reine Gebäudewert mit lediglich 266.000 € bemessen wurde, grob unrichtig und dieser Wert in Wirklichkeit weit höher wäre, wurden und werden weder vorgetragen noch sind sie sonst ersichtlich. Im Ergebnis handelt es sich hier um eine klassische

Beweisbehauptung „ins Blaue hinein“. Daher hat das Oberlandesgericht seiner Ermessensausübung zu Recht § 30 Abs. 1 FamFG und nicht § 30 Abs. 3 FamFG zugrunde gelegt.

53
cc) Ein Verstoß gegen das Recht auf rechtliches Gehör liegt auch weder in der Auseinandersetzung des Oberlandesgerichts mit dem Vortrag der Beschwerdeführer zu einer aus deren Sicht auch für Erbbaurechte mit sozialer Zweckrichtung geltenden, abgelaufenen Bindungsfrist, noch darin, dass es auch für diese Beurteilung und für die Frage, ob ein besonderer Härtefall und eine Beeinträchtigung der Familienexistenz der Beschwerdeführer als Ruheständler vorliegen könnten, kein Sachverständigengutachten eingeholt hat.

54
Mit der rechtlichen Frage, ob die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 26.6.2015 NJW 2015, 3436) zu öffentlich-rechtlichen Bindefristen für ein Rückkaufsrecht bei sog. Einheimischenmodellen auf Erbbaurechte übertragbar ist, hat sich das Oberlandesgericht im angegriffenen Beschluss vom 18. November 2020 ausdrücklich und ausführlich befasst, das Vorbringen der Beschwerdeführer dazu also offensichtlich zur Kenntnis genommen und bei der Entscheidung in Erwägung gezogen. Entsprechend hat es im Beschluss vom 11. Februar 2021 den darauf bezogenen Vorwurf einer Gehörsverletzung zurückgewiesen und auf seine ursprünglichen Darlegungen Bezug genommen. Da sich aus Art. 91 Abs. 1 BV weder ein Anspruch darauf ergibt, dass ein Gericht auf jedes einzelne Argument eines Verfahrensbeteiligten eingeht, noch darauf, dass es sich der Bewertung eines Verfahrensbeteiligten anschließt, also „auf ihn hört“, ist insoweit kein Gehörsverstoß erkennbar.

55
Soweit diese Rüge auf die zugrunde liegenden Tatsachenfeststellungen abzielt, ist sie ebenfalls unbegründet. Die Behauptung der Beschwerdeführer, in der Entscheidung werde unter Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör lediglich unterstellt, dass ein günstiger Erbbauzins vorgelegen habe und daher von einem sozialen Erbbaurecht auszugehen sei, das Gericht sei insoweit nicht fachkundig besetzt gewesen und den Zeugen „blind“ gefolgt, obwohl diese keine Sachverständigen gewesen seien, ist nicht nachvollziehbar.

56
Entscheidungserheblich war für das Gericht, dass die Vereinbarung in Nr. II. 7. a) des Erbbaurechtsvertrags dazu dienen sollte, das Erbbaurecht für sozial schwächere Schichten zugänglich zu machen, die ihrerseits nicht mit hohen Grundstückspreisen und Erbbauzinsen belastet werden sollten, was den Beschwerdeführern und der Beteiligten zu 3 auch bekannt gewesen sei. Dazu hatte der Senat Beweis erhoben und war auf Grundlage der Aussagen der - förmlich vernommenen - Zeugen T. und Dr. E. sowie der Formulierung des Erbbaurechtsvertrags von diesen Umständen überzeugt. In diesem Zusammenhang stellte, wie das Oberlandesgericht im Beschluss vom 11. Februar 2021 näher dargelegt hat, die Annahme eines preisgünstigen Erbbauzinses nur ein Indiz von mehreren dafür dar, dass die Aussage der Zeugen, wonach das Erbbaurecht für sozial schwächere Schichten gedacht war, glaubhaft war. Ergänzend hat der Senat darauf hingewiesen, dass er nach dem Geschäftsverteilungsplan des Oberlandesgerichts für Beschwerden in derartigen Erbbaurechtsverfahren zuständig sei und daher aus einer Vielzahl von Verfahren eigene Sachkunde dazu habe, ob ein Erbbauzins preisgünstig sei.

57
Diese Ausführungen sind unschwer nachvollziehbar; es ist nicht zu beanstanden, dass das Gericht unter diesen Umständen die zusätzliche Erholung eines Sachverständigengutachtens im Hinblick auf den Amtsermittlungsgrundsatz des § 26 FamFG und die Regelungen zur Beweiserhebung in §§ 29 und 30 FamFG nicht für erforderlich gehalten hat. Erst recht liegt auch hier die Annahme fern, dass das Gericht das Prozessrecht in einer Weise ausgelegt und gehandhabt hätte, die unter Berücksichtigung des Anspruchs auf rechtliches Gehör unvertretbar wäre.

58
Entsprechendes gilt für die Rüge der fehlenden Erholung eines Sachverständigengutachtens zum Vorliegen eines Härtefalls. Den Vortrag der Beschwerdeführer dazu hat das Oberlandesgericht offensichtlich zur Kenntnis genommen, da es sich schon im Beschluss vom 18. November 2020 ausdrücklich damit auseinandergesetzt hat, ob in einer Klausel wie Nr. 7. II. a) des Erbbaurechtsvertrags eine unangemessene Härte zu sehen sei. Es hat eine solche für Fallgestaltungen wie die vorliegende verneint, in der die Beschwerdeführer für das Grundstück selbst keinen Preis gezahlt hätten und daher auch beim

Weiterverkauf des Rechts nicht von einer Wertsteigerung des Grundstücks profitierten. Ergänzend hat es im Beschluss vom 11. Februar 2021 erläutert, dass sich die Beschwerdeführer aufgrund der klaren Formulierung im Vertrag in den bisherigen Jahren der Eigennutzung des Erbbaurechts darauf hätten einstellen können, nicht von einer Steigerung des Bodenwerts zu profitieren. Vom rechtlichen Standpunkt des Gerichts aus waren daher schon keine Tatsachenfragen zu klären, für welche die Erhebung eines Sachverständigenbeweises in Betracht gekommen wäre.

59
dd) Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör kann schließlich nicht erfolgreich unter Berufung auf das Gebot der (prozessualen) Waffengleichheit damit begründet werden, dass das Oberlandesgericht einerseits auf Antrag der Beteiligten zu 3 förmlich Zeugenbeweis dazu erhoben hat, welchem Zweck die Vereinbarung in Nr. 7. II. a) des Erbbaurechtsvertrags dienen sollte, andererseits aber verschiedenen Anträgen der Beschwerdeführer auf Sachverständigenbeweis nicht nachgekommen ist.

60
Insoweit kann dahinstehen, ob ein subjektiv rügefähiges Grundrecht auf „Waffengleichheit“ als Ausprägung des Gleichheitssatzes nach Art. 118 Abs. 1 BV i. V. m. dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 3 Abs. 1 BV) anzuerkennen ist (vgl. dazu VerfGH vom 24.5.2019 - Vf. 23-VI-17 - juris Rn. 73 m. w. N.). Denn die Verletzung des Gebots der Waffengleichheit wird nicht selbstständig geltend gemacht, sondern als Begründung für einen Verstoß gegen Art. 91 Abs. 1 BV herangezogen.

61
Bezogen auf den Anspruch auf rechtliches Gehör ist kein Grundrechtsverstoß anzunehmen. Dass das Oberlandesgericht auch den diesbezüglichen Vortrag zur Kenntnis genommen hat, ergibt sich eindeutig aus seinen Ausführungen im Beschluss vom 11. Februar 2021. Dort wird ausdrücklich auf den Gesichtspunkt der Waffengleichheit eingegangen, nicht etwa nur auf die von den Beschwerdeführern im Anhörungsrügeverfahren ebenfalls aufgeworfene Frage eines etwaigen Verwertungsverbots der Zeugenaussagen gemäß § 376 Abs. 2 ZPO. Insoweit waren auch keine näheren Ausführungen als der vom Senat erteilte Hinweis darauf, dass die Aussagen der Zeugen einen anderen Sachverhalt als der von den Beschwerdeführern angebotene Sachverständigenbeweis betrafen, veranlasst. Die Beschwerdeführer verkennen, dass hinsichtlich jeder entscheidungserheblichen Tatsache konkret geklärt werden muss, ob diese überhaupt beweisbedürftig ist und welche konkrete Beweiserhebung gegebenenfalls nach den einschlägigen Verfahrensvorschriften (hier §§ 26, 29, 30 FamFG) angezeigt ist. Ein prozessualer Grundsatz, dass bei einer Zeugenvernehmung auf Antrag eines Beteiligten zu einem Beweisthema aus Gründen der Waffengleichheit gleichsam automatisch auch dem Antrag eines gegnerischen Verfahrensbeteiligten auf Zeugen- oder Sachverständigenbeweis zu einem anderen Beweisthema nachgekommen werden müsste, existiert nicht.

IV.

62
Es ist angemessen, den Beschwerdeführern eine Gebühr von 1.000 € aufzuerlegen (Art. 27 Abs. 1 Satz 2 VfGHG).