BayObLG, Beschluss v. 14.09.2022 – 101 ZRR 180/21

Titel:

Art. 75 BayGO - Unterwertige Veräußerung eines Gemeindegrundstücks

Normenketten:

BayGO Art. 75 Abs. 1 S. 2, Art. 75 Abs. 3 S. 1, S. 2
BGB § 134

Leitsätze:

1. Nach Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO dürfen Vermögensgegenstände bayerischer Gemeinden in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Voller Wert im Sinne der Vorschrift ist der Verkehrswert im Sinne von Art. 10 Abs. 1 Satz 2 BayEG, § 194 BauGB. (Rn. 10)
2. Gemäß Art. 75 Abs. 3 Satz 1 GO ist es unzulässig, Gemeindevermögen zu verschenken oder unentgeltlich zu überlassen. Eine Verschenkung ist nicht nur dann anzunehmen, wenn die Veräußerung vollkommen unentgeltlich erfolgt, sondern auch dann, wenn wegen eines massiven Unterschreitens des Verkehrswerts ein derart grobes Missverhältnis zwischen dem Verkehrswert und dem Entgelt besteht, dass die Veräußerung einer Verschenkung gleichkommt. Gegen dieses Verbot verstoßende Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäfte der Gemeinde sind nach § 134 BGB nichtig. (Rn. 11)
3. Nichts anderes gilt grundsätzlich bei einem Verstoß gegen das in Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO enthaltene Gebot, Vermögensgegenstände in der Regel nicht unter ihrem Wert zu veräußern. (Rn. 11)
4. Da Art. 75 Abs. 3 Satz 2 GO bestimmt, dass die Veräußerung von Gemeindevermögen, wenn es sich um eine Verschenkung handelt, nur dann zulässig ist, wenn sie in Erfüllung von Gemeindeaufgaben oder herkömmlicher Anstandspflichten erfolgt, ist bei einem Unter-Wert-Verkauf zunächst festzustellen, ob eine Verschenkung im Sinne des Art. 75 Abs. 3 Satz 1 GO vorliegt. Ist dies der Fall, ist das Veräußerungsgeschäft nur dann zulässig, wenn die Veräußerung des gemeindlichen Vermögensgegenstandes in Erfüllung von Gemeindeaufgaben oder herkömmlicher Anstandspflichten erfolgt. (Rn. 13)
5. In gleicher Weise ist ein bloßer Unter-Wert-Verkauf dann als zulässige Ausnahme vom Gebot der Veräußerung zum vollen Wert und somit als Sonderfall im Sinne des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO anzusehen, wenn er in Erfüllung von Gemeindeaufgaben oder herkömmlicher Anstandspflichten erfolgt. (Rn. 16)
6. Demgegenüber scheidet die Annahme eines zulässigen Sonderfalls stets aus, wenn ein Unter-Wert-Verkauf an Private vorliegt, der unter keinerlei Gesichtspunkten als durch die Verfolgung legitimer öffentlicher Aufgaben im Rahmen einer an den Grundsätzen der Rechtsstaatlichkeit orientierten Verwaltung gerechtfertigt erachtet werden kann. Ein Geschäft, das diese Voraussetzung erfüllt, ist wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot als nichtig zu werten. (Rn. 17)
7. Ob in einer Konstellation, die nicht einem dieser beiden sich gegenüberstehenden Grenzbereiche unterfällt, Nichtigkeit gemäß § 134 BGB anzunehmen ist, ist eine Frage der Bewertung der gesamten Umstände des jeweiligen Einzelfalls. (Rn. 18)

Schlagworte:

Gehörsverstoß, Grundstückskaufvertrag, Gemeindegrundstück, Unter-Wert-Verkauf, Nichtigkeit, eingeschränkte Veräußerlichkeit, Sachverständigengutachten, Gemeindeaufgaben, Verkehrssicherungspflicht, Einsturzgefahr, Ruine

Vorinstanzen:

OLG München, Beschluss vom 22.02.2021 – 18 U 4075/20
LG Traunstein vom -- – 7 O 3478/17
OLG München, Hinweisbeschluss vom 07.01.2021 – 18 U 4075/20
LG Traunstein, Urteil vom 14.01.2020 – 7 O 3478/17

Fundstellen:

BayVBl 2023, 26
LSK 2022, 26859
BeckRS 2022, 26859

Tenor

1. Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Beklagten wird der Beschluss des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 22. Februar 2021 aufgehoben. Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Nichtzulassungsbeschwerdeverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

2. Der Streitwert der Nichtzulassungsbeschwerde wird auf 200.000,00 € festgesetzt.

Gründe

A.

1
Die Parteien streiten um die Wirksamkeit der Eigentumsübertragung eines gemeindlichen Grundstücks.

2
Die Klägerin und Beschwerdegegnerin ist eine Gemeinde in Bayern. Mit notariellem Kaufvertrag vom 20. Dezember 2013 veräußerte sie an den Beklagten und Beschwerdeführer ein im Gemeindegebiet liegendes Grundstück zu einem Kaufpreis von 45.000,00 €. Der Beklagte wurde am 15. Juli 2014 als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Im April 2016 beanstandete das Landratsamt … den Verkauf gemäß Art. 112 i. V. m. Art. 75 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) als sogenannten Unter-Wert-Verkauf, da nach Schätzung des Gutachterausschusses für den Stichtag Dezember 2013 von einem Verkehrswert von 150.000,00 € auszugehen sei. Nachdem die Klägerin den Beklagten erfolglos zur Rückabwicklung des Kaufvertrags aufgefordert hatte, erhob sie Klage zum Landgericht Traunstein.

3
Das Landgericht hat den Beklagten nach Erholung eines Sachverständigengutachtens zum Verkehrswert des Grundstücks verurteilt, der Berichtigung des Grundbuchs Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises in Höhe von 45.000,00 € in der Weise zuzustimmen, dass nicht er, sondern die Klägerin Eigentümerin des Grundstücks sei. Zudem habe der Beklagte der Klägerin das Grundstück geräumt herauszugeben und ihr außerdem vorgerichtliche Kosten zu erstatten. Der Kaufvertrag sei wegen Verstoßes gegen Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO gemäß § 134 BGB nichtig und daher rückabzuwickeln. Vermögensgegenstände bayerischer Gemeinden dürften in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Das Grundstück habe einen Verkehrswert von 80.000,00 €. Das Gericht folge den Ausführungen des Sachverständigen, der einen Bodenwert von 265.000,00 € errechnet habe, von dem er 185.000,00 € (brutto) Freilegungs/Abbruchkosten abgezogen habe. Die Veräußerung des gemeindlichen Grundstücks unter Wert führe zur Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts. Gegen eine Nichtigkeit spreche auch nicht, wie der Beklagte meine, Art. 75 Abs. 3 Satz 2 GO, worauf die Klägerin bereits in der Replik hingewiesen habe. Der Beklagte habe es unterlassen, hierzu konkrete und nachvollziehbare Ausführungen zu machen. Worin die finanziellen und sicherheitsrelevanten Risiken lägen, erschließe sich dem Gericht nicht, insbesondere sei das Gebäude in der Folge weder abgerissen noch dessen Standsicherheit verändert worden.

4
Im Tatbestand des Urteils wird ausgeführt, der Beklagte habe geltend gemacht, dass das Grundstück ein Sicherheits- und Kostenrisiko für den jeweiligen Eigentümer dargestellt habe. Außerdem habe er vorgebracht, es greife Art. 75 Abs. 3 Satz 2 GO, weil die Veräußerung des problembelasteten Grundstücks unter Abwälzung unwägbarer finanzieller und sicherheitsrelevanter Risiken die Klägerin befähigt hätte, ihren Aufgaben nachzugehen.

5
Die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht München durch Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Zur Begründung hat es auf seinen Hinweisbeschluss vom 7. Januar 2021 Bezug genommen. Die Gegenerklärung vom 9. Februar 2021 gebe zu einer Änderung keinen Anlass. In seinem Hinweisbeschluss hatte das Berufungsgericht auf die Ausführungen des angefochtenen Urteils verwiesen, die es sich in vollem Umfang zu eigen mache. Das Berufungsvorbringen des Beklagten gebe unter anderem

Veranlassung zu der Ergänzung, dass der Verstoß des Kaufvertrags gegen Art. 75 GO dazu führe, dass sowohl das Verpflichtungs- als auch das dingliche Verfügungsgeschäft unwirksam seien.

6
Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts wendet sich der Beklagte mit der beim Bundesgerichtshof eingelegten Nichtzulassungsbeschwerde, mit der er unter anderem eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör rügt. Mit Beschluss vom 14. Oktober 2021 hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass er für die Entscheidung nicht zuständig sei, und die Sache an das Bayerische Oberste Landesgericht zur weiteren Behandlung und Entscheidung abgegeben (Az. V ZR 41/21).

B.

7
Die Nichtzulassungsbeschwerde hat Erfolg und führt gemäß § 544 Abs. 9 ZPO zur Aufhebung des angegriffenen Beschlusses und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht. Der angefochtene Beschluss beruht auf einer Verletzung des Anspruchs des Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs aus Art. 103 Abs. 1 GG, da sich das Berufungsgericht mit zentralem Vorbringen des Beklagten zur Statthaftigkeit des Unter-Wert-Verkaufs als Ausnahme von der Regel des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO in seiner Entscheidung nicht auseinandergesetzt hat.

8
I. Die Zulassung der Revision ist nicht zur Fortbildung des Rechts (§ 574 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 ZPO) angezeigt, weil der Einzelfall keine Veranlassung gibt, Leitsätze für die Auslegung von Gesetzesbestimmungen des materiellen oder formellen Rechts aufzustellen oder Gesetzeslücken auszufüllen.

9
1. Für die Aufstellung von Leitsätzen besteht nur dann Anlass, wenn es für die rechtliche Beurteilung typischer oder verallgemeinerungsfähiger Lebenssachverhalte an einer richtungweisenden Orientierungshilfe ganz oder teilweise fehlt (BGH, Beschluss vom 27. Juni 2016, II ZR 63/15, juris Rn. 4; Beschl. 4. Juli 2002, V ZB 16/02, BGHZ 151, 221 [juris Rn. 6]). Dies ist nicht der Fall, denn die Voraussetzungen für die Beurteilung der (Un-)Wirksamkeit eines Unter-WertVerkaufs nach Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO sind im Grundsätzlichen geklärt. Der vorliegende Einzelfall bietet keine Veranlassung, diese Rechtsprechung fortzuentwickeln. Vielmehr sind die besonderen Umstände des Falles anhand der entwickelten Maßstäbe abzuwägen. Diese Würdigung der den Streitfall kennzeichnenden Umstände ist Aufgabe des Tatrichters.

10
a) Nach Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO dürfen Vermögensgegenstände bayerischer Gemeinden in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Voller Wert im Sinne der Vorschrift ist der Verkehrswert. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre, vgl. Art. 10 Abs. 1 Satz 2 BayEG, § 194 BauGB (BayObLG, Urt. v. 5. März 2001, 5Z RR 174/99, BayObLGZ 2001, 54 [56 f., juris Rn. 17]).

11
Gemäß Art. 75 Abs. 3 Satz 1 GO, der auf das entsprechende verfassungsrechtlich normierte Verbot des Art. 12 Abs. 2 Satz 2 BV verweist, ist es unzulässig, Gemeindevermögen zu verschenken oder unentgeltlich zu überlassen. Eine gegen dieses gesetzliche Verbot verstoßende Verfügung der Gemeinde ist nach § 134 BGB nichtig (BayObLGZ 2001, 54 [58, juris Rn. 23]; Beschluss vom 22. Juni 1995, 2Z BR 42/95, BayObLGZ 1995, 225 [226, juris Rn. 11]; Beschluss vom 12. April 1983, BReg 2 Z 21/83, BayObLGZ 1983, 85 [91]). Dazu hat das Bayerische Oberste Landesgericht in den genannten Entscheidungen ausgeführt, nichts anderes gelte grundsätzlich bei einem Verstoß gegen das in Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO enthaltene Gebot, Vermögensgegenstände in der Regel nicht unter ihrem Wert zu veräußern (BayObLGZ 2001, 54 [58, juris Rn. 24]; BayObLGZ 1995, 225 [226, juris Rn. 12]).

12
b) Bei der Beurteilung, ob im Streitfall eine Ausnahme von der Regel des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO vorliegt, kann zur richtungsweisenden Orientierung auf folgende von der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten Maßstäbe zur Auslegung der Bestimmung zurückgegriffen werden:

13
aa) Da Art. 75 Abs. 3 Satz 2 GO bestimmt, dass die Veräußerung von Gemeindevermögen, wenn es sich um eine Verschenkung handelt, nur dann zulässig ist, wenn sie in Erfüllung von Gemeindeaufgaben oder herkömmlicher Anstandspflichten erfolgt, ist bei einem Unter-Wert-Verkauf zunächst festzustellen, ob eine Verschenkung im Sinne des Art. 75 Abs. 3 Satz 1 GO vorliegt. Ist dies der Fall, ist das Veräußerungsgeschäft nur dann zulässig, wenn die Veräußerung des gemeindlichen Vermögensgegenstandes in Erfüllung von Gemeindeaufgaben oder herkömmlicher Anstandspflichten erfolgt. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, sind sowohl das Veräußerungs- als auch das Verfügungsgeschäft nichtig, § 134 BGB. Eine Verschenkung ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht nur dann anzunehmen, wenn die Veräußerung vollkommen unentgeltlich erfolgt, sondern auch dann, wenn ein grobes Missverhältnis zwischen dem Verkehrswert und dem Entgelt besteht. Es muss sich um eine Veräußerung so weit unter Wert handeln, dass sie einer Verschenkung gleichkommt (vgl. BayVGH, Urt. v. 17. November 1994, 6 B 93.512, BeckRS 1994, 122233).

14
Handelt es sich bei der Veräußerung eines gemeindlichen Vermögensgegenstandes unter seinem vollen Wert nicht um eine Verschenkung im Sinne des Art. 75 Abs. 3 Satz 1 GO, ist hieraus nicht der Schluss zu ziehen, dass das Veräußerungsgeschäft statthaft ist, denn die Bestimmung ordnet an, dass Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Wie sich aus Wortlaut und Gesetzessystematik des Art. 75 GO ergibt, sind der Regelungsgehalt des Art. 75 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO nicht deckungsgleich.

15
bb) Für diejenigen Zuwendungen gemeindlicher Vermögensgegenstände, die keine Verschenkung im Sinne des Art. 75 Abs. 3 Satz 1 GO sind, hat sich die vorzunehmende Betrachtung des Einzelfalls an folgenden Maßstäben zu orientieren:

16
Für die Bewertung, welche Umstände eine Ausnahme im Sinne des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO begründen können, lässt sich ein Erst-Recht-Schluss aus Art. 75 Abs. 3 Sätze 1 und 2 GO dahin ziehen, dass ein zulässiger Sonderfall jedenfalls dann in Betracht kommt, wenn die Veräußerung in Erfüllung von Gemeindeaufgaben oder herkömmlichen Anstandspflichten erfolgt. Eine Ausnahme von der Regel ist somit statthaft, wenn die Voraussetzungen für eine unentgeltliche Veräußerung nach Art. 75 Abs. 3 Satz 2 GO vorliegen (vgl. Heß in Widtmann/Grasser/Glaser, Bayerische Gemeindeordnung, Werkstand: 31. EL Februar 2021, Art. 75 Rn. 4). Auch nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs, die zu einem sogenannten Einheimischenmodell zur Förderung des örtlichen Gewerbes ergangen ist, sind Veräußerungen unter Wert ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit sie zur Erfüllung kommunaler Aufgaben dienen (vgl. BayVerfGH, Entsch. v. 23. Januar 2007, Vf. 42-VI-06, juris Rn. 27).

17
Andererseits ist zu berücksichtigen, dass auch bei Unter-Wert-Veräußerungen zu einem Kaufpreis, der erheblich vom vollen Wert abweicht (ohne dass wegen eines groben Missverhältnisses zwischen Verkehrswert und Entgelt eine Verschenkung im Sinne des Art. 75 Abs. 3 Satz 1 GO vorläge), im Staats- und Verwaltungsrecht der sich aus dem Verfassungsrecht ergebende Grundsatz zu beachten ist, dass der Staat kein Recht zu „Geschenken“ hat (BGHZ 47, 30 [39 f., juris Rn. 61] m. w. N.; BayObLGZ 2001, 54 a. a. O.; BayObLGZ 1995, 225 [226, juris Rn. 13]). Die Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch eine Gemeinde zu einem erheblich unter dem Verkehrswert liegenden Preis bedeutet eine teilweise unentgeltliche Zuwendung (vgl. BGH, Urt. v. 30. Januar 1967, III ZR 35/65, BGHZ 47, 30 [39, juris Rn. 61]; BayObLGZ 2001, 54 [59, juris Rn. 27]). Zu Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO haben der Bundesgerichtshof und das Bayerische Oberste Landesgericht in diesem Zusammenhang bereits entschieden, dass „vieles dafür spreche“, das Verbot, Vermögensgegenstände unter ihrem Wert zu veräußern, zumindest insoweit als Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB anzusehen, als es sich auf unentgeltliche Zuwendungen an Private beziehe, die unter keinerlei Gesichtspunkten als durch die Verfolgung legitimer öffentlicher Aufgaben im Rahmen einer an den Grundsätzen der Rechtsstaatlichkeit orientierten Verwaltung gerechtfertigt erachtet werden könnten (BGHZ 47, 30 [40, juris Rn. 61]; BayObLGZ 2001, 54 a. a. O.). Liegt ein solcher Fall vor, scheidet die Annahme eines zulässigen Sonderfalls aus. Vielmehr muss in einem solchen Fall das Verbot, Vermögensgegenstände unter ihrem Wert zu veräußern, die privatrechtliche Unwirksamkeit der Vereinbarung zur Folge haben (vgl. BayObLGZ 2001, 54 a. a. O.; BayObLGZ 1995, 225 [227, juris Rn. 15]).

Auch eine gegen das Veräußerungsverbot verstoßende Verfügung der Gemeinde ist nach § 134 BGB nichtig (BGH, Urt. v. 12. Juli 2013, V ZR 122/12, NJW 2013, 3779 Rn. 15; offenlassend: OLG München, Beschluss vom 9. Oktober 2017, 34 Wx 221/17, juris Rn. 11 und 12 m. w. N.), es sei denn, es liegen Umstände vor, aus denen sich lediglich eine Teilnichtigkeit ergibt (BayObLGZ 2001, 54 a. a. O.).

18
Ob in einer Konstellation, die nicht einem dieser beiden sich gegenüberstehenden Grenzbereiche unterfällt, Nichtigkeit gemäß § 134 BGB anzunehmen ist, ist eine Frage der Bewertung der gesamten Umstände des jeweiligen Einzelfalls. Jedenfalls kann über die in Art. 75 Abs. 3 Satz 2 GO genannten Fälle hinaus auch sonst eine Veräußerung gegen ein unterwertiges Entgelt statthaft sein, zum Beispiel dann, wenn ein Vermögensgegenstand, den eine Gemeinde nicht mehr braucht, unverhältnismäßig hohe Aufbewahrungskosten verursacht, sich aber nur gegen ein unterwertiges Entgelt veräußern lässt (Heß in Widtmann/Grasser/Glaser, Bayerische Gemeindeordnung, a. a. O.). In der Kommentarliteratur wird außerdem eine Ausnahme für denkbar gehalten, wenn absehbar ist, dass der Vermögensgegenstand in Zukunft nur noch wenig genutzt werden wird, er aber hohe Wartungs- und Instandhaltungskosten verursacht (Sedlmaier in BeckOK Kommunalrecht Bayern, 15. Ed. Stand: 1. August 2022, Art. 75 GO Rn. 7.2 und 14).

19
2. Im Rahmen der Fortbildung des Rechts ist auch nicht darüber zu entscheiden, ob - entsprechend der von Mayer in BayVBl 1994, 65 ff. vertretenen Auffassung - ein Verstoß gegen das Verbot der Unter-Wert-Veräußerung des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO nur dann vorliegt, wenn die Veräußerung selbst zu einer Gefährdung der Selbstverwaltung der Gemeinde führt, wie die Nichtzulassungsbeschwerde geltend macht. Das Bayerische Oberste Landesgericht hat sich in seinem Urteil vom 5. März 2001 (BayObLGZ 2001, 54 [59 f., juris Rn. 28]) bereits mit der von Mayer im Hinblick auf den Wegfall der Genehmigungspflicht für die Veräußerung von gemeindlichen Vermögensgegenständen unter ihrem Wert durch Gesetz vom 10. August 1990 (GVBl. S. 268) vertretenen Auffassung, dass es sich um ein rein kommunalrechtliches Verbot handele, dessen Nichtbeachtung nicht zu einer zivilrechtlichen Nichtigkeit führe, befasst und diese Rechtsmeinung nicht geteilt. Der amtlichen Begründung dieses Gesetzes (LT-Drs. 11/15729) ist als Motiv des Gesetzgebers für den Wegfall der Genehmigungspflicht zu entnehmen, dass diese als nicht mehr zeitgemäß angesehen wurde; die bayerischen Kommunen seien aufgrund ihrer personellen Ausstattung und ihrer Erfahrung in der Lage, die einschlägigen Fragen im Rahmen ihrer Selbstverwaltung in eigener Regie zu beurteilen. Der Wegfall des früher in Art. 75 Abs. 5 und 6 GO festgelegten Genehmigungsvorbehalts stellt sich somit als Teilaspekt einer kommunalen Funktionalreform dar. Eine Änderung der materiellen Rechtslage ist hierdurch nicht eingetreten (vgl. Ziff. 1 der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. Mai 1992, AllMBl 1992, 535).

20
II. Allerdings rügt die Nichtzulassungsbeschwerde zu Recht eine entscheidungserhebliche Verletzung des Art. 103 Abs. 1 GG.

21
1. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt, der Einwand des Beklagten in der Gegenerklärung vom 9. Februar 2021, Art. 75 GO sei ausnahmsweise nicht anwendbar, greife nicht durch. Nach Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO dürften Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Der Gesetzgeber bringe mit der Formulierung „in der Regel“ zwar zum Ausdruck, dass es Ausnahmen geben könne, bei denen ein Verkauf unter dem vollen Wert möglich sei. Eine solche Ausnahme sei jedoch entgegen der Ansicht des Beklagten nicht schon dann gegeben, wenn sich die Gemeinde in der Vergangenheit vergeblich um eine Veräußerung bemüht habe. Die eingeschränkte Veräußerlichkeit sei vielmehr bei der Bestimmung des Verkehrswerts und damit bei der Feststellung eines Unter-Wert-Verkaufs zu berücksichtigen. Der gerichtliche Sachverständige sei in seiner zusammenfassenden Beurteilung auf Seite 18 des Gutachtens davon ausgegangen, dass das Grundstück aufgrund des Kostenrisikos für den Abbruch und die Neuerstellung eines zeitgemäßen Gebäudekörpers samt Genehmigung und der dafür notwendigen sachlichen Kompetenz nur eine verhältnismäßig kleine Käuferschicht anspreche. Damit habe die Schwierigkeit eines Verkaufs aufgrund der begrenzten Anzahl an Kaufinteressenten in dem Gutachten Berücksichtigung gefunden.

22

2. Die Nichtzulassungsbeschwerde macht zu Recht geltend, dass das Berufungsgericht damit das Vorbringen des Beklagten zu den Beweggründen des Grundstücksverkaufs im Kern missachtet hat.

23
a) Das Berufungsgericht hat den Vortrag des Beklagten zum möglichen Vorliegen einer Ausnahme von der Regel des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO allenfalls unzureichend zur Kenntnis genommen und zumindest nicht berücksichtigt.

24
aa) Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör kann festgestellt werden, wenn sich aus den besonderen Umständen des einzelnen Falles deutlich ergibt, dass das Gericht Vorbringen entweder überhaupt nicht zur Kenntnis genommen oder bei seiner Entscheidung nicht in Erwägung gezogen hat. Davon ist unter anderem dann auszugehen, wenn das Gericht auf den wesentlichen Kern des Tatsachenvortrags eines Beteiligten zu einer Frage, die für das Verfahren von zentraler Bedeutung ist, nicht eingegangen ist, sofern er nicht nach dem Rechtsstandpunkt des Gerichts unerheblich oder aber offensichtlich unsubstantiiert gewesen ist (BGH in st. Rspr.; vgl. Beschluss vom 11. Mai 2021, VI ZR 1206/20, VersR 2022, 267 [juris Rn. 13]; Beschluss vom 9. Januar 2018, VI ZR 106/17, VersR 2018, 1147 [juris Rn. 11] m. w. N.). Von der Verletzung der Pflicht, Vorbringen einer Partei, soweit es eine zentrale Frage des Verfahrens betrifft, in den Gründen zu bescheiden, ist auszugehen, wenn die Begründung der Entscheidung nur den Schluss zulässt, dass sie auf einer allenfalls den äußeren Wortlaut, aber nicht den Sinn des Vortrags der Partei erfassenden Wahrnehmung beruht (BGH, Beschluss vom 13. April 2021, VI ZR 493/19, NJW 2021, 1886 Rn. 8).

25
bb) So liegt es im Streitfall.

26
(1) Das Berufungsgericht hat zwar den Rechtsstandpunkt vertreten, dass es Ausnahmen vom Verbot des Unter-Wert-Verkaufs geben könne. Eine Ausnahme vom Verbot des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO („in der Regel“) sei aber „nicht schon dann“ gegeben, wenn sich die Gemeinde in der Vergangenheit vergeblich um eine Veräußerung bemüht habe, da die eingeschränkte Veräußerlichkeit (bereits) bei der Bestimmung des Verkehrswerts und damit bei der Feststellung des Unter-WertVerkaufs zu berücksichtigen sei.

27
(2) Dabei übergeht das Berufungsgericht - wie die Beschwerde zu Recht rügt - die Erläuterungen des Beklagten zu den Beweggründen der Gemeinde für den UnterWert-Verkauf in seiner - vom Berufungsgericht im Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO angeführten - Stellungnahme vom 9. Februar 2021 auf den Hinweisbeschluss des Berufungsgerichts (Bl. 240 d. A.). Der Beklagte hat in dem Schriftsatz vorgetragen, Grund für die Veräußerung an ihn, den Beklagten, sei gewesen, dass die Klägerin durch diese Veräußerung nicht mehr die Verkehrssicherungspflichten für das Gebäude getroffen hätten. Zum Beleg für seine Behauptung hat der Beklagte (nochmals) auf das dem notariellen Kaufvertrag beigeheftete Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 27. Januar 2014 Bezug genommen, das Teil der von der Klägerin als Anlage K 1 vorgelegten und vom Landgericht in Bezug genommenen Urkunde Urk.Rolle Nr. 3524/2013 des beurkundenden Notars ist. Die Nichtzulassungsbeschwerde führt zu Recht aus, aus der Urkunde gehe hervor, dass in der Erörterung vor Erteilung der Genehmigung des Kaufvertrags die mit dem im Ortskern liegenden Gebäude verbundene Einsturzgefahr und der Umstand zur Sprache gekommen seien, dass bei einem Verkauf die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer übergehe. Ein Gemeinderatsmitglied habe erwähnt, dass bei einem Verkauf „die Ruine weg“ sei. Die Nichtzulassungsbeschwerde weist außerdem zutreffend darauf hin, dass der Beklagte bereits in der ersten Instanz mit Schriftsatz vom 23. März 2018 unter Berufung auf die Niederschrift der Sitzung des Gemeinderats geltend gemacht hat, das Grundstück sei mit einem einsturzgefährdeten Bauwerk bebaut, das ein Sicherheitssowie Kostenrisiko für den jeweiligen Eigentümer darstelle. Die Gemeinde sei unter anderem bestrebt gewesen, sich der Verkehrssicherungspflicht zu entledigen (Bl. 31 d. A.; vgl. auch das Vorbringen in der Berufungsbegründung Bl. 200 d. A.).

28
Indem das Berufungsgericht auf die vom Beklagten genannten Gründe, warum das Grundstück von der Klägerin unter Wert veräußert bzw. der Kaufpreis von der Gemeinde als marktgerecht bewertet worden sei, nicht eingeht, sondern vielmehr das Vorbringen des Beklagten dahingehend verengt („Eine Ausnahme ist

[…] entgegen der Behauptung des Beklagten nicht schon dann gegeben […]“; Hervorhebung durch den Senat), es sei lediglich vorgebracht worden, dass sich die Gemeinde in der Vergangenheit vergeblich um eine Veräußerung des Grundstücks bemüht habe, wobei dies vom Sachverständigen berücksichtigt worden sei, zeigt es deutlich, dass es den Kern des Vorbringens des Beklagten entweder überhaupt nicht zur Kenntnis genommen oder bei seiner Entscheidung nicht in Erwägung gezogen hat.

29
(3) Zwar hat das Berufungsgericht im Hinweisbeschluss im Rahmen der Ausführungen, dass der Beklagte mit Rügen zur Fehlerhaftigkeit des Gutachtens nicht mehr gehört werden könne, da er trotz Fristsetzung des Landgerichts keine Einwände gegen das Gutachten vorgetragen habe, erwähnt, dass der Sachverständige in seinem Verkehrswertgutachten die „Abbruchreife“ des Bestandsgebäudes und wegen der Höhe der zu erwartenden Abbruchkosten das vom Beklagten vorgelegte Angebot zugrunde gelegt habe. Damit hat es aber den Kern des Vorbringens des Beklagten, der unter Berufung auf die Niederschrift der Gemeinderatssitzung ins Feld geführt hat, dass das einsturzgefährdete Gebäude ein Sicherheitsrisiko für den jeweiligen Eigentümer dargestellt habe, die Klägerin sich der sie treffenden Verkehrssicherungspflichten habe entledigen wollen, sie bereits seit Jahren massive Schwierigkeiten gehabt habe, das Grundstück zum Verkehrswert zu veräußern, und dies den Grund für die Veräußerung an ihn, den Beklagten, zum Kaufpreis von 45.000,00 € dargestellt habe, ersichtlich in den Gründen nicht beschieden, woraus sich deutlich ergibt, dass das Gericht dieses zentrale Vorbringen entweder überhaupt nicht zur Kenntnis genommen oder bei seiner Entscheidung nicht in Erwägung gezogen hat. Mit der vom Beklagten zur Untermauerung seines Vorbringens in Bezug genommenen, dem notariellen Kaufvertrag beigehefteten Niederschrift der Gemeinderatssitzung haben sich weder das Landgericht noch das Berufungsgericht befasst. Auf die Einsturzgefahr des Gebäudes, das ausweislich des vom Berufungsgericht wie auch vom Landgericht in Bezug genommenen Verkehrswertgutachtens nicht mehr die statischen Vorschriften erfüllt und unmittelbar an den Gehweg einer Bundesstraße angrenzt (vgl. S. 13, Lichtbilder 1/22, 5/16, 16/16), geht das Berufungsgericht ebenso wenig ein wie auf die notwendigen laufenden Maßnahmen zur Erfüllung einer Verkehrssicherungspflicht. Feststellungen hierzu und zum dadurch möglicherweise begründeten Interesse der Gemeinde an der Überwälzung der Verkehrssicherungspflicht sind vom Landgericht nicht getroffen worden.

30
(4) Den Ausführungen des Berufungsgerichts ist mithin nicht zu entnehmen, dass eine ausdrückliche Auseinandersetzung mit den vom Beklagten angeführten Umständen des Verkaufs des Grundstücks zu einem unter dem Verkehrswert liegenden Kaufpreis stattgefunden hat, obwohl das Berufungsgericht selbst davon ausgeht, es könne Ausnahmen geben, in denen das Verbot nicht eingreife. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das Vorbringen des Beklagten, die Klägerin habe die Verkehrssicherungspflicht für das einsturzgefährdete Gebäude getroffen, sie habe sich dieser entledigen wollen und durch den Verkauf sei sie auf den Beklagten übergegangen.

31
b) Der wesentliche Kern des Tatsachenvortrags des Beklagten war nach dem Rechtsstandpunkt des Berufungsgerichts, das (zutreffend) der Auffassung war, dass es Ausnahmen von dem Verbot des Art. 75 Abs. 1 Satz GO geben könne, nicht unerheblich.

32
aa) Hier hat die Klägerin das Grundstück an den Beklagten zwar unter dem vollen Wert im Sinne des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO veräußert.

33
bb) Das Berufungsgericht hat allerdings nicht festgestellt, dass eine unentgeltliche Veräußerung im Sinne des Art. 75 Abs. 3 Satz 1 GO vorliegt.

34
Wie oben bereits ausgeführt, ist eine Verschenkung im Sinne des Art. 75 Abs. 3 Satz 1 GO zwar nicht nur dann gegeben, wenn unentgeltlich geleistet wird, sondern auch dann, wenn das Entgelt grob unangemessen ist (BayVGH, Urt. v. 17. November 1994, 6 B 93.512, BeckRS 1994, 122233 Rn. 18; vgl. BGH NJW 2013, 3779 Rn. 14; vgl. BGH, Beschluss vom 2. Juli 1968, V BLw 10/68, NJW 1968, 2056 zu § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG). Hier weicht das Entgelt in Höhe von 45.000,00 € vom Verkehrswert in Höhe von 80.000,00 € zwar nicht unerheblich ab, nämlich um etwa 44 Prozent, liegt jedoch nicht so weit unter dem

Verkehrswert, dass die Veräußerung einer Verschenkung im Sinne des Art. 75 Abs. 3 Satz 1 GO gleichkäme. Ein grobes Missverhältnis zwischen Kaufpreis und dem vollen Wert ist nicht gegeben. Im Hinblick auf den Einwand des Beklagten, das Verfügungsgeschäft sei nicht nichtig, kommt es daher nicht zwingend darauf an, ob der Ausnahmetatbestand des Art. 75 Abs. 3 Satz 2 GO eingreift, das Veräußerungsgeschäft also in Erfüllung gemeindlicher Aufgaben erfolgte. Jedenfalls fehlen landgerichtliche Feststellungen hierzu, so dass das Berufungsgericht eigene Feststellungen hätte treffen müssen (vgl. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).

35
cc) Da das Landgericht auch zu dem streitigen Punkt, ob eine Ausnahme im Sinne des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO gegeben ist, keine Feststellungen getroffen hat, hätte das Berufungsgericht - auch unter Berücksichtigung des RegelAusnahmeverhältnisses gemäß Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO - aufgrund eines im Berufungsverfahren festgestellten Sachverhalts beurteilen müssen, ob eine Konstellation vorliegt, in der eine Ausnahme von der Regel des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO anzunehmen ist (vgl. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO). Bei der Prüfung hätte es sich auch damit befassen müssen, dass die Klägerin mit der Weggabe des Grundstücks von schon seit Jahren mit Vermögensleistungen verbundenen gemeindlichen Aufgaben (Art. 6 bis 8, 57 und 58 GO sowie Art. 83 BV) entlastet (befreit) worden sein könnte (vgl. Sedlmaier in BeckOK Kommunalrecht Bayern, Art. 75 GO Rn. 7.2 und 14). Das mit einem einsturzgefährdeten Gebäude - vom Sachverständigen als Ruine bezeichnet - bebaute Grundstück liegt zudem im Ortskern; die Erhaltung des Ortsbilds im Ortskern, die in der Gemeinderatssitzung zur Genehmigung des Kaufvertrags ebenfalls zur Sprache gekommen ist, stellt eine kommunale Aufgabe der Klägerin dar.

36
dd) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts hat nicht bereits der Sachverständige die „Probleme der Gemeinde bei der Veräußerung des Grundstücks in der Vergangenheit“ dadurch berücksichtigt, dass bei der Ermittlung des Verkehrswerts „von einem sehr kleinen Käuferkreis“ ausgegangen wurde. Hinsichtlich der Behauptung des Beklagten, entscheidendes Motiv für die Veräußerung an ihn zu dem vereinbarten Preis sei der Übergang der „lästigen“ Verkehrssicherungspflicht für das einsturzgefährdete Gebäude bei eingeschränkter Veräußerbarkeit der Immobilie gewesen, steht keine unzulässige Doppelverwertung zum einen durch Berücksichtigung im Sachverständigengutachten und zum anderen zur Rechtfertigung eines UnterWert-Verkaufs als Ausnahme im Sinne des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO im Raum.

37
(1) Wie die Beschwerde zutreffend ausführt, hat der Sachverständige den objektiven Verkehrswert des Grundstücks unter Berücksichtigung des Umstands, dass sich das Gebäude „in einem sehr schlechten, abbruchreifen Zustand“ (S. 19 des Gutachtens) befinde, zum maßgeblichen Stichtag 20. Dezember 2013 auf der Grundlage des Sachwerts des Grundstücks unter Abzug der üblichen Abbruchkosten („Freilegungskosten“) errechnet und bei der Ermittlung auf den Bodenrichtwert zurückgegriffen. Mit der Begründung, dass sich der Bodenrichtwert im Bereich der Lage des Grundstücks auf uneinheitlich erzielte Kaufpreise im Umfeld des Grundstücks erstrecke und die Kaufpreise selbst teilweise leicht unter bzw. leicht über dem Bodenrichtwert lägen, hat der Sachverständige in der Erkenntnis, dass keine deutliche Preissteigerung für Objekte im Umfeld des Grundstücks im Verhältnis zum Bodenrichtwert festzustellen sei, eine Anpassung des Bodenrichtwerts im Hinblick auf die allgemeine Entwicklung am Grundstücksmarkt nicht vorgenommen. Zum Bodenrichtwert hinzugerechnet hat der Sachverständige jedoch die Erschließungsbeträge unter Berücksichtigung ortsüblicher Sätze. Hiervon ausgehend hat der Sachverständige als Bodenwert einen Betrag von 265.000,00 € ermittelt, den er unter Hinweis auf § 16 Abs. 3 und 4 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung vom 19. Mai 2010, gültig vom 1. Juli 2010 bis 31. Dezember 2021 (S. 19 des Gutachtens) zutreffend um die Abbruchkosten in Höhe von 185.000,00 € gemindert hat.

38
(2) Mit der bloßen Berücksichtigung der Abbruchkosten ist in die Verkehrswertermittlung zutreffend nicht eingeflossen, dass das unmittelbar an einen Gehweg und eine Bundesstraße angrenzende Gebäude einsturzgefährdet ist, mit der Folge, dass zum Zeitpunkt des Verkaufs eine nicht unerhebliche Gefahr für Leib und Leben Dritter bestanden haben könnte und die Klägerin als Eigentümerin die Verkehrssicherungspflichten trafen, solange sie sich des Grundstücks nicht durch Verkauf entledigen

konnte, was nach der Behauptung des Beklagten ein maßgeblicher Beweggrund für die Veräußerung zu dem von ihm angebotenen Preis gewesen sein soll.

39
Auf die Verkehrswertermittlung durch den Sachverständigen hat auch der Umstand, dass die Klägerin bereits seit Jahren keinen Käufer gefunden habe, der das Grundstück zum Verkehrswert zu erwerben bereit war, keinen Einfluss gehabt. Abschläge vom Bodenrichtwert hat der Sachverständige insoweit zu Recht nicht vorgenommen.

40
(3) Soweit der Sachverständige in der „Zusammenfassenden Beurteilung“ (Teil 8 des Gutachtens, S. 18) im Hinblick auf seine vorstehenden Ausführungen (Teil 1: „Allgemeine Angaben“; Teil 2: „Beschreibung und Beurteilung der Lage“ Teil 3: „Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens“; Teil 4: „Rechtliche Situation und tatsächliche Nutzung“; Teil 5: „Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen“; Teil 6: „Flächen- und Massenangaben“; Teil 7: „Grundstücksmarkt und wirtschaftliche Angaben“) vor der konkreten Wertermittlung (Teil 9, S. 19 ff.) den Umstand erwähnt hat, dass das Objekt aufgrund des Kostenrisikos für den Abbruch sowie der Neuerstellung eines zeitgemäßen Gebäudekörpers samt Genehmigung und der dafür notwendigen sachlichen Kompetenz nur eine verhältnismäßig kleine Käuferschicht anspreche, hat er bei der Ermittlung des Verkehrswerts einen Wertabschlag gerade nicht vorgenommen. Hinzu kommt, dass der Sachverständige seine Annahme, das Objekt spreche nur eine verhältnismäßig kleine Käuferschicht an, in seinen unmittelbar vorangegangenen Ausführungen ebenfalls auf Seite 18 damit begründet, dass nach gutachterlicher Einschätzung das Wertermittlungsobjekt im allgemeinen Geschäftsverkehr nur für einen Projektentwickler in Frage komme, der nach Abbruch der abbruchreifen ehemaligen Gastwirtschaft eine für den Standort angemessene Nutzung entwickle. Es trifft somit nicht zu, dass der Sachverständige bei der Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks wegen seiner Ausführungen zu einer „verhältnismäßig kleinen Käuferschicht“ die Schwierigkeiten eines Verkaufs in den letzten Jahren wegen Einsturzgefahr des Gebäudes und der Verkehrssicherungspflichten berücksichtigt habe.

41
ee) Die Berücksichtigung des wesentlichen Kerns des Beklagtenvorbringens war entgegen der Meinung der Nichtzulassungsbeschwerdeerwiderung auch nicht deswegen entbehrlich, weil der Beklagte beim Landgericht keine Einwendungen gegen das Sachverständigengutachten erhoben hat und bis zur Gegenerklärung vom 9. Februar 2021 der Auffassung gewesen ist, der Kaufpreis habe dem Verkehrswert des Grundstücks entsprochen, allerdings sei dieser niedriger festzusetzen.

42
(1) Das Berufungsgericht hat in den Gründen seiner Entscheidung schon nicht ausdrücklich ausgeführt, dass es der Auffassung sei, der Beklagte sei mit seinem Vortrag zu den objektiven Umständen, die die Klägerin zum Verkauf motiviert und gleichzeitig die erfolgreiche Umsetzung der Verkaufsabsicht zum Verkehrswert erschwert haben sollen, präkludiert, weil gegen das Sachverständigengutachten trotz Ausschlussfrist keine Einwendungen vorgebracht worden seien.

43
(2) Überdies war das Berufungsgericht verpflichtet, das Vorbringen des Beklagten nicht nur nach dem äußeren Wortlaut, sondern nach dem Sinn des Vortrags zu erfassen und auf die zulässige Berufung seine Prüfungspflicht auf alle konkreten Anhaltspunkte für Zweifel an der Vollständigkeit und Richtigkeit der Tatsachenfeststellungen zu erstrecken (vgl. BGH, Beschluss vom 28. April 2020, VI ZR 347/19, NJW-RR 2020, 822 Rn. 8 f.). Hieraus folgt, dass es hätte erkennen müssen, dass Vortrag des Beklagten selbst bei Vorliegen eines objektiven Unter-WertVerkaufs eine Ausnahme von der Regel des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO rechtfertigen könnte.

44
(3) Schließlich hat sich der Beklagte in der Gegenerklärung vom 9. Februar 2021 ausdrücklich auf das Vorliegen einer Ausnahme vom Verbot des Unter-WertVerkaufs berufen, worauf die Nichtzulassungsbeschwerdeerwiderung nicht eingeht.

45
c) Der wesentliche Kern des Tatsachenvortrags des Beklagten war auch nicht offensichtlich unsubstantiiert.

46
aa) Die Nichtzulassungsbeschwerdeerwiderung kann mit ihrem Vorbringen nicht durchdringen, das Berufungsgericht habe „stillschweigend“ auf die Ausführungen des Landgerichts zu Art. 75 Abs. 3 Satz 2 GO Bezug genommen, wonach es der Beklagte unterlassen habe, im Hinblick auf die von ihm genannten „finanziellen und sicherheitsrelevanten Risiken“ konkrete und nachvollziehbare Ausführungen zu machen; dies habe der Beklagte in der Berufungsbegründung nicht gerügt.

47
(1) Das Berufungsgericht hat sich mit dem Kern des Vorbringens des Beklagten in den Gründen der Entscheidung nicht ausdrücklich auseinandergesetzt, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, es habe angenommen, dass es bei den Darlegungen des Landgerichts zum Vorbringen des Beklagten zu verbleiben habe, oder (auch) es selbst halte den Vortrag für unsubstantiiert.

48
(2) Überdies war das erstinstanzliche Vorbringen des Beklagten vom Berufungsgericht zu berücksichtigen und auch ausreichend substantiiert.

49
(a) Ist die Berufung zulässig, so gelangt grundsätzlich der gesamte aus den Akten ersichtliche Prozessstoff erster Instanz ohne weiteres in die Berufungsinstanz. Dementsprechend wird im ersten Rechtszug nicht zurückgewiesenes Vorbringen ohne weiteres Prozessstoff der zweiten Instanz; eines erneuten Vorbringens bedarf es insoweit grundsätzlich nicht. Das Berufungsgericht muss alle konkreten Anhaltspunkte, die Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der Tatsachenfeststellungen begründen, berücksichtigen, die ihre Grundlage im erstinstanzlichen Vorbringen der Parteien haben, auch wenn das Übergehen dieses Vortrags von dem Berufungskläger nicht zum Gegenstand einer Berufungsrüge gemacht worden ist (BGH NJW-RR 2020, 822 Rn. 8 m. w. N.).

(b) Der Beklagte hat erstinstanzlich unter Bezugnahme auf das Protokoll der Niederschrift der Gemeinderatssitzung substantiiert Umstände beschrieben, die als Grundlage für eine mögliche Ausnahme von der Regel des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO in Betracht kommen: Er hat vorgetragen, dass kein Unter-Wert-Verkauf vorliege, weil das Grundstück mit einem einsturzgefährdeten Bauwerk bebaut sei, das ein Sicherheitssowie auch ein Kostenrisiko für den jeweiligen Eigentümer dargestellt habe, dass die Klägerin bestrebt gewesen sei, sich der Verkehrssicherungspflicht zu entledigen, dass sie massive Schwierigkeiten gehabt habe, einen Käufer zu finden und dass die Veräußerung sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach gerechtfertigt sei, da sich keine anderen Käufer hätten finden lassen.

50
(c) Das weitere Argument des Landgerichts, sicherheitsrelevante Risiken lägen nicht vor, da das Gebäude auch nach Abschluss des Kaufvertrags weder abgerissen noch dessen Standsicherheit verändert worden sei, ist nicht nachvollziehbar und steht im Widerspruch dazu, dass sowohl das Landgericht als auch das Berufungsgericht ihren Entscheidungen das Sachverständigengutachten zugrunde gelegt haben, in dem nicht nur von der Abbruchreife des Gebäudes ausgegangen, sondern auch beschrieben wird, dass es sich bei dem Gebäude um eine nicht mehr sanierungsfähige Ruine handele, es über alle Bauteile und Gewerke stark beschädigt sei, die vorhandenen Fehlböden stark beschädigt und teilweise einsturzgefährdet seien und das Gebäude nicht mehr die statischen und brandschutzrechtlichen Vorschriften erfülle (S. 13 des Gutachtens).

51
d) Dem Grundsatz der (materiellen) Subsidiarität, welcher auch im Nichtzulassungsbeschwerde- und Revisionsverfahren gilt, ist genügt. Dieser besagt, dass ein Beteiligter über das Gebot der Erschöpfung des Rechtswegs im engeren Sinne hinaus alle nach Lage der Sache zur Verfügung stehenden prozessualen Möglichkeiten ergreifen muss, um eine Korrektur der geltend gemachten Grundrechtsverletzung zu erwirken oder eine solche zu verhindern (vgl. z. B. BGH, Beschluss vom 10. Mai 2022, VI ZB 4/20, NJW-RR 2022, 998 Rn. 13 m. w. N.).

52
Der Beklagte hat in der Berufungsbegründung sowie in der Erwiderung auf die Anschlussberufung auf die speziell im Streitfall wegen Einsturzgefahr des Gebäudes bedeutsamen Verkehrssicherungspflichten sowie die Niederschrift der Gemeinderatssitzung zur Genehmigung des Kaufvertrags hingewiesen. Zwar hat der

Beklagte bis zu diesem Zeitpunkt durchgehend vorgetragen, der gezahlte Kaufpreis habe dem Verkehrswert entsprochen - der unter anderem deswegen niedriger anzusetzen sei -; allerdings war das Berufungsgericht verpflichtet, auf die zulässige Berufung das Vorbringen des Beklagten unter jedem rechtlichen Gesichtspunkt zu prüfen. Zudem hat der Beklagte in der Gegenerklärung vom 9. Februar 2021 unter Ergänzung seines Vorbringens seine Rügen wiederholt und geltend gemacht, dass auch im Falle eines (objektiven) Unter-Wert-Verkaufs die vergeblichen Bemühungen der Klägerin, sich ihrer Verkehrssicherungspflichten durch einen Verkauf zu entledigen, bei der Anwendung des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO nicht außer Ansatz bleiben dürften. Das Erstgericht habe die Bedeutung des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO verkannt. Der Grundsatz der (materiellen) Subsidiarität ist damit gewahrt.

53
e) Die Gehörsverletzung ist aus den genannten Gründen entscheidungserheblich. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich das Berufungsgericht unter Berücksichtigung des übergangenen Vortrags davon überzeugt hätte, dass die Eigentumsübertragung nicht nichtig ist. Ob es die Berufung auch dann abgewiesen hätte, wenn es sich dem zentralen Parteivortrag nicht verschlossen hätte, kann ohne die dafür notwendigen tatsächlichen Feststellungen nicht beurteilt werden. Jedenfalls erscheint es nicht von vornherein ausgeschlossen, dass das Verfügungsgeschäft wirksam ist (vgl. zur Entscheidungserheblichkeit: BGH, Beschluss vom 21. Juni 2022, VI ZR 1067/20, juris Rn. 13; Beschluss vom 18. Mai 2021, VI ZR 1106/20, NJW-RR 2021, 1072 Rn. 11, Beschluss vom 21. April 2021, VII ZR 81/20, juris Rn. 19; Beschluss vom 19. Januar 2021, VI ZR 433/19, NJW 2021, 921 Rn. 25).

54
III. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

55
1. Im Hinblick auf den Vortrag des Beklagten, die Klägerin habe sich durch den Verkauf von den sie treffenden Verkehrssicherungspflichten befreien wollen (vgl. Klageerwiderung Bl. 31 d. A.; Niederschrift der Sitzung des Gemeinderats zur Genehmigung des Kaufvertrags Anlage K 1; Berufungsbegründung, Bl. 200 f. d. A.; Schriftsatz des Beklagten vom 9. Februar 2021, Bl. 240 d. A.), könnten die Grundsätze der sekundären Darlegungslast eingreifen, so dass Bestreiten mit Nichtwissen oder einfaches Bestreiten nicht genügt. Zudem dürfte eine Informationspflicht der Klägerin bestehen, sollte ihr gesetzlicher Vertreter die Kenntnis aus eigener Wahrnehmung nicht haben, wenn er sich diese beschaffen kann (BGH, Urt. v. 15. November 1989, VIII ZR 46/89, BGHZ 109, 205).

56
2. Sollte es auf eine Beweisaufnahme ankommen, dürfte aufzuklären sein, ob das Vorbringen des Beklagten im Schriftsatz vom 9. Februar 2021 (Bl. 240 d. A.), die Zeugen S., R. und M. hätten bestätigen können, dass die Klägerin seit Jahren darum bemüht gewesen sei, das Grundstück zu veräußern, und Grund für die Veräußerung an ihn sei gewesen, dass die Klägerin sich von den Verkehrssicherungspflichten für das Gebäude habe befreien wollen, dahin zu verstehen ist, dass auch diese Personen Beweis für den Vortrag zu den Beweggründen der Gemeinde beim Verkauf des Grundstücks erbringen sollen. Ergänzend wird auf das Beweisangebot auf Seite 10 der Berufungsbegründung (Bl. 200 d. A.) hingewiesen.

57
3. Die nunmehr durchzuführende Berufungsverhandlung gibt dem Berufungsgericht Gelegenheit, sich mit den weiteren von dem Beklagten in der Ergänzung der Begründung der Nichtzulassungsbeschwerde vorgetragenen Einwänden gegen die Annahme der Nichtigkeit der Eigentumsübertragung zu befassen.