

Titel:

Nichterfüllung einer Bauverpflichtung, Städtebaulicher Vertrag, Veräußerung, Rückauflassung, Baugebot, Gemeinde, Wiederkaufsrecht, Grundstücksnutzung, Belastete Grundstücke, Erschlossenes Grundstück, Verkauf des Grundstückes, Grundstückseigentümer, Notarieller Kaufvertrag, Ausgleichsbetrag, Einheimischenmodell, Geltungsbereich eines Bebauungsplans, Öffentlich-rechtlicher Vertrag, Wiederkaufserklärung, Sachverständigengutachten, Erwerber

Normenkette:

BauGB § 11 Abs. 2 S. 1

Leitsatz:

Die Vereinbarung einer Bauverpflichtung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag über den Erwerb von Grundeigentum im Rahmen eines sogenannten Einheimischenmodells verstößt auch dann nicht per se gegen das Gebot der Angemessenheit (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB), wenn das Grundeigentum unverbilligt zum Marktwert veräußert wurde.

Schlagworte:

Rückauflassung, Bauverpflichtung, Wiederkaufrecht, Marktgerechter Preis, Subventionierter Preis, Angemessenheit, Städtebaulicher Vertrag

Vorinstanz:

LG Memmingen, Endurteil vom 07.07.2022 – 34 O 509/22

Fundstelle:

BeckRS 2022, 53926

Tenor

1. Der Senat beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Memmingen vom 07.07.2022, Az. 34 O 509/22, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

2. Es besteht Gelegenheit, hierzu binnen dreier Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses Stellung zu nehmen.

Entscheidungsgründe

I.

1

Nachdem die Beklagte die Rückauflassung eines an die Klägerin veräußerten Grundstücks erwirkt hatte, begehrt die Klägerin die erneute Auflassung des Grundstücks, da die Rückauflassung rechtsgrundlos erfolgt sei.

2

Die Klägerin hat mit notariellem Kaufvertrag vom 12.06.2015 (Anlage K 1) von der Beklagten ein in deren Gebiet belegenes Grundstück gekauft, wobei die Parteien u. a. Folgendes vereinbarten:

„XVIII. Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Veräußerer, auf dem heutigen Vertragsgegenstand bis spätestens zum Ablauf von fünf Jahren von heute an ein Wohnhaus in Übereinstimmung mit dem öffentlichen Baurecht bezugsfertig zu errichten und den Vertragsgegenstand nicht zu veräußern, bevor er seine Bauverpflichtung erfüllt hat [...]

XIX. Wiederkaufrecht

Zur Absicherung der in vorstehender Ziffer enthaltenen Verpflichtungen räumt der Erwerber dem Veräußerer das Wiederkaufrecht am Vertragsgegenstand ein.

Der Wiederkaufvertrag kommt zustande durch Erklärung des Veräußerers gegenüber dem Erwerber, dass er das Wiederkaufrecht ausübt.

Der Veräußerer darf die Wiederkaufklärung nur abgeben, wenn der Erwerber mit der Erfüllung seiner in vorstehender Ziffer vereinbarten Verpflichtungen in Verzug ist.

Das Wiederkaufrecht darf nicht mehr ausgeübt werden, wenn der Erwerber nach Eintritt der vorstehenden Voraussetzungen den Veräußerer schriftlich unter Setzung einer Frist von mindestens drei Monaten aufgefordert hat und die Frist fruchtlos verstrichen ist.

Das Wiederkaufrecht erlischt in jedem Fall nach Ablauf von dreißig Jahren ab dem heutigen Tage, wenn es nicht vorher ausgeübt wurde.

...“

3

Wie sich aus Nr. XII. 4. des notariellen Kaufvertrags ergibt, war ein Kaufpreis von 99,00 € pro Quadratmeter vereinbart, was nach Auffassung der Klägerin ein marktgerechter, nach Auffassung der Beklagten ein subventionierter Preis ist; die Beklagte macht geltend, der marktgerechte Preis für ein erschlossenes Grundstück in dem Baugebiet habe bei 130,00 € bis 140,00 € pro Quadratmeter gelegen.

4

Nachdem die Klägerin das streitgegenständliche Grundstück auch nach Ablauf der von der Beklagten um ein Jahr bis zum 12.06.2021 verlängerten Frist nicht bebaut hatte, erwirkte die Beklagte aufgrund notarieller Urkunde vom 16.09.2021 (Anlage K 2) die Rückauffassung des streitgegenständlichen Grundstücks.

5

Die Klägerin ist der Auffassung, die Rückauffassung sei rechtsgrundlos erfolgt, weil die im notariellen Kaufvertrag (Anlage K 1) enthaltene Bauverpflichtung und die Sanktionierung ihrer Nichtbefolgung durch Wiederkaufrecht, gemessen an § 11 Abs. 2 BauGB, unwirksam seien.

6

Mit Urteil vom 07.07.2020, dem Prozessbevollmächtigten der Klägerin zugestellt am selben Tage, hat das Landgericht die Klage abgewiesen und zur Begründung insbesondere auch ausgeführt, die Bauverpflichtung sei – gerade auch mit Blick auf die durch § 176 BauGB eröffnete Möglichkeit des Erlasses eines Baugebots per Verwaltungsakt – auch dann angemessen im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB, wenn der vereinbarte Kaufpreis nicht subventioniert, sondern marktgerecht gewesen sein sollte.

7

Mit ihrer am 25.07.2022 eingegangenen und nach gewährter Fristverlängerung bis zum 07.10.2022 mit an diesem Tag eingegangenem Schriftsatz begründeten Berufung verfolgt die Klägerin ihr Ziel der Rückauffassung des Grundstücks an sie weiter.

II.

8

Die Berufung ist zulässig, hat aber in der Sache keine Aussicht auf Erfolg. Die Voraussetzungen des § 522 Abs. 2 ZPO für eine Zurückweisung der Berufung im Beschlusswege liegen vor. Das angefochtene Urteil des Landgerichts Memmingen weist weder entscheidungserhebliche Rechtsfehler zum Nachteil der Klägerin auf noch rechtfertigen die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung (§ 513 Abs. 1 ZPO). Das Landgericht hat zutreffend einen Anspruch der Klägerin aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB auf Rückauffassung des Grundstücks an sie verneint. Die Berufungsrügen greifen nicht durch.

9

1. Zu Unrecht wendet sich die Berufungsbegründung (Seiten 3 f., Bl. 56 f. d. A.) gegen die Argumentation des Landgerichts, für die Angemessenheit der vereinbarten Bauverpflichtung im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB trotz (hier unterstellt) marktgerechten Verkaufspreises spreche die durch § 176 BauGB eröffnete Möglichkeit des Erlasses eines Baugebots durch Verwaltungsakt.

10

a) Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB kann Gegenstand eines (hier nach zutreffender Ansicht beider Parteien geschlossenen) städtebaulichen Vertrags insbesondere auch „die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele“ sein, „insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich [...] des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung“. § 176 Abs. 1 BauGB lautet:

„Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder
2. ein vorhandenes Gebäude [...] den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.“

11

Damit dient § 176 BauGB der Gemeinde dazu, ihrer kommunalen Planungshoheit nicht nur (durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes) normgeberisch nachzukommen, sondern diese Normen auch um- und durchzusetzen. Denselben Zweck verfolgt die den Gemeinden durch § 11 BauGB eingeräumte Möglichkeit, städtebauliche Verträge abzuschließen, wenn als anerkannter Gegenstand solcher Verträge „insbesondere [...] die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung“ (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) vom Gesetzgeber normiert wird. Diese Normen sprechen daher sehr wohl dafür, dass eine Bauverpflichtung in einem städtebaulichen Vertrag auch dann angemessen im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB sein kann, wenn ein Grundstück von der Gemeinde zu einem marktgerechten Preis veräußert wird.

12

b) Die Ausführungen der Klägerin zu den Unterschieden einer Bauverpflichtung in einem städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB einerseits und durch Baugebot gemäß § 176 BauGB andererseits ändern an dieser gemeinsamen Zielsetzung nichts und führen zu keinem anderen Ergebnis. Dass die Möglichkeit zum Erlass eines Baugebots unter dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit für den Eigentümer Grenzen hat (§ 176 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauGB) und der von einem Baugebot Betroffene frei ist, sein Grundstück zu veräußern, wenn er dem Baugebot nicht nachkommen kann oder will, während solche Beschränkungen bzw. Möglichkeiten mit Blick auf die zwischen den Parteien des hiesigen Rechtsstreits vereinbarte Bauverpflichtung der Klägerin nicht bestehen, ist durch sachliche Unterschiede in den beiden Konstellationen begründet und gerechtfertigt. Ein Baugebot gemäß § 176 BauGB trifft Grundstückseigentümer in ihrem bereits bestehenden Recht, greift also in deren Grundrecht auf Eigentum ein. Vor diesem Hintergrund ist die Normierung von Härtefallregeln naheliegend, wenn nicht sogar verfassungsrechtlich geboten. Dass der von einem Baugebot Betroffene frei ist, sein Grundstück zu veräußern, hat nichts mit dem Baugebot zu tun, sondern folgt aus seinem im Zeitpunkt des Erlasses des Baugebots bereits bestehenden Eigentum am Grundstück (vgl. § 903 Satz 1 BGB). Die Situation der Klägerin ist jedoch eine gänzlich andere. Sie war vor Abschluss des als Anlage K 1 vorgelegten Kaufvertrags nicht Eigentümerin des streitgegenständlichen Grundstücks und hatte demzufolge keinerlei Rechte daran. Sie hatte die freie Wahl, das Grundstück wie geschehen – mit der Vereinbarung der Bauverpflichtung gemäß Nr. XVIII des notariellen Kaufvertrags – zu erwerben oder von dem Erwerb abzusehen. Entschließt sie sich aus freien Stücken kraft ihrer Vertragsautonomie, sich zum Bau zu verpflichten, kann sie nicht erwarten, rechtlich mit jemandem gleichgestellt zu werden, der bereits Eigentümer eines mit einer Bauverpflichtung nicht belasteten Grundstücks war und dem eine solche Verpflichtung nachträglich und durch einseitige hoheitliche Anordnung auferlegt wird.

13

2. Aus den von der Klägerin in der Berufungsbegründung (Seite 4, Bl. 57 d. A.) wie auch schon erstinstanzlich (Seite 2 des Schriftsatzes vom 30.05.2022, Bl. 17 d. A.) ins Feld geführten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs ergibt sich ebenfalls nichts anderes. Dabei ist vorab festzustellen, dass es eine Entscheidung unmittelbar zur hier vorliegenden Konstellation – Nichterfüllung einer Bauverpflichtung nach (unterstellt) unsubventionierter Abgabe von Bauland im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags im Sinne des § 11 BauGB – (soweit ersichtlich) nicht gibt.

14

a) Das von der Klägerin genannte Urteil vom 26.06.2015 (V ZR 271/14 – juris) betraf keinen Verstoß gegen die Bauverpflichtung (die von den dortigen Klägern erfüllt wurde), sondern gegen die dort ebenfalls von den

Käufern eingegangene Verpflichtung, das Grundstück (nach Bebauung) 30 Jahre lang selbst zu nutzen. Für den Fall des Verstoßes war ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde vereinbart worden. Der Verkauf erfolgte 14,14% unterhalb des Verkehrswertes. Nachdem sie das Grundstück über 20 Jahre lang selbst genutzt hatten, teilten die dortigen Kläger der Gemeinde mit, dass sie das Grundstück verkaufen wollten, woraufhin die Gemeinde erklärte, sie werde ihr Wiederkaufsrecht ausüben, sofern die Kläger nicht einen Ausgleichsbetrag zahlten. Die Kläger zahlten den Ausgleichsbetrag unter Vorbehalt und verlangten ihn dann von der Gemeinde (mit Erfolg) zurück.

15

Hier befand der Bundesgerichtshof, dass die Frist für das Wiederkaufsrecht in Anbetracht der nur geringfügigen Verbilligung in Höhe von 14,14% unangemessen lang sei. Damit hat der Bundesgerichtshof jedoch nicht erklärt, eine Bauverpflichtung sei bei einem Verkauf zum Marktpreis nicht zulässig. Das ergibt sich nicht nur daraus, dass der Bundesgerichtshof hier über die Wirksamkeit einer Bauverpflichtung überhaupt nicht entschieden hat, sondern zudem aus Randnummer 19 dieses Urteils, wo es heißt:

„[...] Ist von der Gemeinde kein [!] oder nur ein geringer Nachlass gewährt worden, ist der mit dem Verkauf des Grundstücks im Einheimischenmodell verfolgte Zweck dann erreicht worden, wenn das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des (künftigen) Bebauungsplans bebaut [!] und – hier ohne Auferlegung einer Nutzungsbeschränkung – über 20 Jahre zweckentsprechend genutzt wurde.“

16

b) Auch die weiteren von der Klägerin genannten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (vom 29.11.2002 – V ZR 105/02 – juris; vom 13.10.2006 – V ZR 33/06 – juris; vom 16.04.2010 – V ZR 175/09 – juris) sind allesamt nicht einschlägig. Denn auch in allen diesen Fällen ging es nicht um die Wirksamkeit einer städtebaulich vereinbarten Bauverpflichtung – die wurde in den vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fällen jeweils erfüllt –, sondern um die Wirksamkeit von Sanktionen für den Fall, dass der Erwerber das Grundstück nicht über die vereinbarte Zeit hinweg selbst nutzte. Eine solche Verpflichtung ist die Klägerin aber gerade nicht eingegangen, denn sie durfte gemäß Nr. XVIII Abs. 1 des notariellen Kaufvertrags das Grundstück lediglich solange nicht veräußern, wie sie ihre Bauverpflichtung nicht erfüllt hat. Danach war sie nicht verpflichtet, das Grundstück weiterhin selbst zu nutzen.

17

c) Der hiesigen Fallkonstellation am ähnlichsten ist diejenige, über welche der Bundesgerichtshof am 20.04.2018 (V ZR 169/17 – juris) entschieden hat. Auch dort wurde aufgrund eines städtebaulichen Vertrags Bauland zum Verkehrswert, also ohne Gewährung einer Subvention, veräußert. Die Käufer verpflichteten sich (vgl. Randnummer 2 des Urteils), ein bezugsfertiges Wohnhaus zu errichten, dieses ab Bezugsfertigkeit acht Jahre lang selbst zu bewohnen und während dieser Zeit nicht zu veräußern. Für den Fall des Verstoßes gegen die Bauverpflichtung wurde der beklagten Gemeinde (wie hier) das Recht eingeräumt, die Grundstücke gegen Rückerstattung des Kaufpreises zurückzuerwerben. Für den Fall des Verstoßes gegen die Selbstnutzungspflicht fielen (unabhängig vom tatsächlich erzielten Erlös) je nach Gestaltung Nachzahlungen in Höhe von 5,- € bzw. 25,- € pro qm an.

18

Der Bundesgerichtshof befand, dass diese Nachzahlungsverpflichtung, um die es – da die Bauverpflichtung auch in diesem Fall erfüllt wurde – allein ging, gegen § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB verstößt. Im Zusammenhang mit der Frage, ob es sich bei dem zu beurteilenden Vertrag um einen städtebaulichen im Sinne des § 11 BauGB handelt, hat der Bundesgerichtshof auch die (erfüllte) Bauverpflichtung herangezogen und ausgeführt (Randnummer 9):

„Der [...] Kaufvertrag [...] ist ein städtebaulicher Vertrag im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Der für einen städtebaulichen Vertrag erforderliche Zusammenhang mit der gemeindlichen Bauleitplanung ergibt sich daraus, dass die beklagte Gemeinde dem Kläger und seiner damaligen Ehefrau die Grundstücke als Bauplatz verkauft und ihnen [...] eine binnen einer bestimmten Frist zu erfüllende Verpflichtung zum Bau eines Wohnhauses (vgl. § 176 BauGB) auferlegt hat.“

19

Hätte der Bundesgerichtshof wegen der Marktgerechtigkeit des Kaufpreises Bedenken gegen die Bauverpflichtung gehabt, hätte es nahegelegen, dass er diese jedenfalls in einem obiter dictum hier anklingen lässt. Jedenfalls der Verweis auf § 176 BauGB und der Umstand, dass der Bundesgerichtshof die

Bauverpflichtung heranzieht, um den städtebaulichen Charakter des Vertrags zu bejahen, sprechen dafür, dass der Bundesgerichtshof gegen die Wirksamkeit der Bauverpflichtung keine Bedenken hatte.

20

3. Aus den obigen Ausführungen ergibt sich zugleich, dass die Rüge, das Landgericht hätte ein Sachverständigengutachten zu der Frage erholen müssen, ob der Verkaufspreis dem Marktwert entsprochen habe (Seite 5 der Berufungsbegründung, Bl. 58 d. A.), nicht durchgreift. Die Bauverpflichtung ist auch dann nicht zu beanstanden, wenn der Kaufpreis marktgerecht und nicht subventioniert gewesen sein sollte; da die Frage der Marktgerechtigkeit des Kaufpreises nicht entscheidungserheblich war, war darüber auch kein Beweis zu erheben.

III.

21

Da die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, sollte auch aus Kostengesichtspunkten – Ersparung zweier Gerichtsgebühren gemäß Nr. 1222 KV-GKG – ihre Rücknahme erwogen werden.