

Titel:

Bemessung des Ausgleichsbetrages bei einem Grundstückskaufvertrag im Einheimischenmodell

Normenketten:

BGB § 280 Abs. 1

BayGO Art. 75 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 S. 2

Leitsatz:

Mit zunehmender Vertragsdauer verliert der Schutz des Einheimischenmodells an Rechtfertigung, da dessen Zweck zunehmend erreicht ist und mit dem Lauf der Bindungsfrist die Anwartschaft des Erwerbers auf eine uneingeschränkte Verfügungsbefugnis wächst. Auch ist bei der Bemessung des Ausgleichsbetrags die besondere Situation einer Vertragspartei zu beachten, die den Verkauf aus familiären Gründen, insbesondere zum Schutz ihrer minderjährigen Kinder vornahm, so dass der Verkauf nicht aus profitorientierten Gründen erfolgte. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Kaufvertrag, Kaufpreis, Ermessensentscheidung, Wohnhaus, Zustimmung, Erstattung, Berechnung, Vertrags-schluss, Subvention, Ermessen, Dauer, Vorkaufsrecht, Beteiligung, Verkauf, Sinn und Zweck, Pflichtverletzung, Ermessensausübung, Rücksichtnahmepflicht, Abschöpfungsregelung, Schadensersatz, Subventionierung, Selbstnutzung, Grundstückskaufvertrag, Einheimischenmodell, Weiterveräußerung, Ausgleichsbetrag, Bemessung, Rücksichtnahme, fehlerhafte Ermessensausübung

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Endurteil vom 09.02.2026 – 17 U 2476/25 e

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 177.424,97 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 01.05.2024 zu zahlen.
2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 3.816,93 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 21.09.2025 zu zahlen.
3. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits zu 29 %, die Beklagte zu 71 %.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 248.274,97 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Der Kläger verlangt Erstattung eines von ihm im Rahmen eines Grundstückskaufvertrags an die Beklagte geleisteten Abschöpfungsbetrags.

2

Mit notariellem Kaufvertrag vom 25.07.14 (Anlage K1) erwarb der Kläger von der Beklagten das unbebaute Grundstück FINr. ..., Gemarkung ..., zum Preis von 96.768,72 €. Die Veräußerung erfolgte seitens der Beklagten im Rahmen eines sogenannten Einheimischenmodells zur Förderung neuer Wohnbebauung auf Grundlage einer vorangegangenen Ausschreibung. Aufgrund der Ausschreibung bewarb sich der Kläger zuvor mit dem von der Stadt zur Verfügung gestellten Vordruck unter Angabe seiner persönlichen Angaben zum Familienstand, Beruf, Einkommen und Behinderung bzw. Pflegestufe (Anlage zum Protokoll vom 07.07.2025). Die gewährte Vergünstigung betrug gemäß der Bodenrichtwertkarte Stand 31.12.20014 für

das vorliegende Grundstück 25 € pro m², so dass sich ein Gesamtbetrag von 12.225 € ergibt, was einer Vergünstigung auf den Bodenrichtwert (100 %) von 16 % auf 84 % des Bodenrichtwerts entspricht (SS v. 7.5.2025, Bl. 54 d.Akte).

3

Gemäß Abschnitt I des Kaufvertrags verpflichtete sich der Kläger, auf dem Vertragsgrundstück binnen fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss ein Wohnhaus bezugsfertig zu errichten; gemäß Abschnitt J des Kaufvertrags wurde eine Verpflichtung zur Eigennutzung für die Dauer von 15 Jahren festgelegt. Gleichmaßen wurde für die Dauer von 15 Jahren eine Weiterveräußerung von der Zustimmung der Beklagten abhängig gemacht und der Beklagten das Recht eingeräumt, in diesem Fall gemäß Abschnitt K des Kaufvertrags einen Ausgleichsbetrag zu verlangen.

4

Als Ausgleichsbetrag gilt derjenige Betrag, welcher für Grund und Boden

a) dem Unterschiedsbetrag zwischen dem heute vereinbarten Kaufpreis, einschließlich Erschließungskosten, und dem gutachterlich festgestellten höheren Schätzwert im Zeitpunkt der Weiterveräußerung entspricht oder

b) dem Unterschiedsbetrag zwischen dem heute vereinbarten Kaufpreis und der Gegenleistung aus dem zustimmungsbedürftigen Rechtsgeschäft (Weiterveräußerung), abzüglich des Schätzwertes der auf dem Verkaufsgrundstück errichteten Gebäulichkeiten, sofern dies zu einem höheren Ausgleichsbetrag als dem nach Buchstabe a) festgestellten führt. Der Gebäudewert ist durch Schätzung zu ermitteln.

5

Unter L. des Vertrages wurde ein bedingter Rückübertragungsanspruch vereinbart. Eine Bedingung unter c) beinhaltet, dass das Vertragsgrundstück ohne die nach dieser Urkunde erforderliche Zustimmung der Beklagten weiterveräußert wird.

6

Die Bauverpflichtung erfüllte der Kläger durch den Bau eines Wohnhauses, wobei er mit dem Bau unmittelbar nach Kaufvertragsschluss begann. Er bewohnte sodann das Wohnhaus zusammen mit seiner Ehefrau und den vier gemeinsamen Kindern. Die Ehe zerrüttete nach einigen Jahren, der Kläger trennte sich im März 2022 von seiner Ehefrau und die Ehe wurde schließlich geschieden. In diesem Zusammenhang führte der Kläger umfangreiche familiengerichtliche Verfahren mit seiner Ex-Frau, insbesondere betreffend das Sorgerecht für die vier Kinder. Letztlich wurde dem Kläger das alleinige Sorgerecht zugesprochen.

7

Die Auseinandersetzungen hatten zur Folge, dass nicht nur der Kläger, sondern auch seine vier Kinder zunehmendem Druck aus dem sozialen Umfeld ausgesetzt waren. Diese Situation spitzte sich derart zu, dass der Kläger den bisherigen Familiensitz aufgab und mit den vier Kindern in seine ursprüngliche Heimat nach Österreich zurückzog.

8

Um dies finanziell bewerkstelligen zu können, beschloss der Kläger, die streitgegenständliche Immobilien wieder zu verkaufen. Mit Schreiben vom 11.11.22 (Anlage K 2) informierte der Kläger die Beklagte über die Situation und Hintergründe und bat um Zustimmung zur Veräußerung. Ausdrücklich bat der Kläger dabei auch unter Schilderung seiner persönlichen Zwangslage, von der Geltendmachung eines Ausgleichsbetrags abzusehen. Im Weiteren erfolgte diverse

9

Korrespondenz zwischen den Parteien. Schlussendlich wurde seitens der Beklagten das Einverständnis mit einer Veräußerung in Aussicht gestellt. Der Kläger verkaufte die streitgegenständliche Immobilie mit notariellem Kaufvertrag vom 12.10.23 an ... zum Preis von 1.100.000 € (Anlage K3). Ein Kaufpreisannteil von 70.850 € entfiel dabei auf diverse und im Kaufvertrag unter B. I. im Einzelnen aufgeführte bewegliche Gegenstände. Der Notar wies unter E. die Beteiligten auf das Vorkaufsrecht der Beklagten hin und wurde mit der Einholung der Stellungnahme zur Ausübung des Vorkaufsrechts bei der Beklagten beauftragt. Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes verzichtete der Erwerber gegenüber dem Kläger auf alle ihr hieraus etwa zustehenden Schadensersatzansprüche.

10

Auf die entsprechende Anfrage des Notars hin teilte die Beklagte mit Schreiben vom 20.10.23 (Anlage K 4) an das Notariat mit, dass die Zustimmung zur Weiterveräußerung und die zur Löschung der Rückauflassungsvormerkung erforderliche Bewilligung unter der Voraussetzung abgegeben wird, dass aus dem Kaufpreis ein Teilbetrag von 366.558,28 € von der Käuferin direkt auf das Konto der Beklagten mit dem Verwendungszweck „Abschöpfungsbetrag ...“ einbezahlt wird. Als Grundlage für die Berechnung des Abschöpfungsbetrags verwendete die Beklagte ein von ihr eingeholtes Wertermittlungsgutachten des Sachverständigen ... vom 01.07.23 (Anlage K5). Der Wert des vom Kläger errichteten Gebäudes ermittelte der Sachverständiger mit 637.673 €, den Bodenwert mit 425.430 €.

11

Bei der Beklagten ist nichts darüber aktenkundig, dass die Erwerberin anhand bestimmter Kriterien wie beispielsweise nach dem Einheimischenmodell geprüft wurde.

12

Die Käuferin bezahlte entsprechend dieser Vorgabe den vorgenannten Teilbetrag direkt an die Beklagte. Der Kaufvertrag wurde anschließend vollzogen.

13

Mit Schreiben vom 09.04.24 forderte der Kläger die Beklagte zur Erstattung des Betrages i.H.v. 248.274,97€ bis längstens zum 30.04.24 auf (Anlage K6).

14

Der Kläger meint, der Abschöpfungsbeitrag sei falsch berechnet worden. Die Beklagte habe für die Geltendmachung des Abschöpfungsbetrags auf Abschnitt K lit. b) des notariellen Kaufvertrags abgestellt, wonach der Unterschiedsbetrag zwischen dem dort vereinbarten Kaufpreis und der Gegenleistung aus der Weiterveräußerung abzüglich des Schätzwertes des auf dem Vertragsgrundstück errichteten Gebäudes maßgeblich sein soll. Im Wert des errichteten Gebäudes sei kein Wertansatz für Inventar und bewegliche Gegenstände enthalten. Dieser Betrag i.H.v. 70.850 € sei somit für die Ermittlung der Differenz zwischen dem ursprünglichen Kaufvertrag und dem erzielten Betrag aus der Weiterveräußerung in Abzug zu bringen. Somit ergebe sich eine Zwischensumme i.H.v. 295.708,28 €. Zudem sei zu berücksichtigen, dass der Kläger die Immobilie über neun Jahre lang vertragsgemäß genutzt habe und eine Veräußerung aufgrund der privaten Zwangslage erfolgte, wobei sämtliche vom Kläger gegenüber der Beklagten übernommenen Verpflichtungen auf die Erwerberin weiterübertragen worden seien. Der Abschöpfungsbetrag könne allenfalls pro rata für die verbleibende Bindungszeit von 6 Jahren verlangt werden, mithin i.H.v. 118.283,31 €. Unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls sei eine Ermessensausübung durch die Beklagte erforderlich gewesen, was vorliegend nicht geschehen sei. Darüber hinaus sei schon die Wirksamkeit der Abschöpfungsregelung insgesamt fraglich, da vertragliche Zusatzverpflichtungen, die als Sanktion für die Nichteinhaltung des mit der Einheimischenförderung verfolgten Zweck dienen und neben der Kaufpreisverbilligung auch künftige Bodenwertsteigerungen einbeziehen, nur angemessen seien, wenn sie auch die Möglichkeit stagnierender oder sinkender Bodenpreise berücksichtigen und die Nachzahlung auf den tatsächlichen Vorteil begrenzt sei. Jedenfalls sei die Regelung in Abschnitt K lit. a) unwirksam. Der Anspruch auf Zahlung des geltend gemachten Betrags ergebe sich aus der Verletzung der vertraglichen Verpflichtung durch die Beklagte. Die dem Kläger durch Einschaltung der Anwälte entstandenen Kosten seien von der Beklagten als Folgeschaden zu erstatten.

15

Die Ausübung des vertraglich vereinbarten Wiederkaufrechts käme von vorneherein nicht in Betracht, da kein Verstoß gegen die in Abschnitt L Ziff. I lit. a) bis f) festgelegten Verpflichtungen vorläge.

16

Der Kläger beantragt,

I. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 248.274,97 € zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 01.05.24 zu bezahlen.

II. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 4.455,96 € zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus für vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten zu bezahlen.

17

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

18

Die Beklagte meint, dass beide in Abschnitt K a), b) des Kaufvertrags vereinbarten Berechnungsmethoden rechtskonform seien. Die Beklagte hätte genauso gut ihr vertraglich vereinbartes Wiederkaufsrecht als Alternativsanktion geltend machen können. Danach sei ein Wiederkaufpreis in Höhe des von dem Kläger an die Beklagte geleisteten Kaufpreises zu entrichten. Deshalb dürfe der Beklagten finanziell nicht zum Nachteil gereicht werden, dass sie sich nicht für die Ausübung des Wiederkaufsrechts, sondern für die Geltendmachung der Ausgleichszahlung entschieden habe. Eine lineare Abschmelzung entsprechend dem Verhältnis der Gesamtdauer der Bindungsfrist zur Dauer des vertragskonformen Verhaltens bestehe nicht. Wenn eine solche bestehen sollte, dann seien die ersten fünf Jahre des vertragskonformen Verhaltens nicht anspruchsmindernd zu berücksichtigen. Ab dem sechsten vollen Jahr des vertragskonformen Verhaltens könne eine Abschmelzung der Aufzahlung i.H.v. 10 % vorgenommen werden.

19

Sie habe zudem ihr Ermessen pflichtgemäß ausgeübt. Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligung der Beklagte habe sich mehrmals mit dem Vorbringen des Klägers befasst. Diese inhaltliche Befassung der zuständigen Organe stelle eine ordnungsgemäße Ermessensausübung dar. Diese Ermessensausübung müsse sie auch nicht schriftlich begründen. Bei der Ausübung des Ermessens seien zudem nicht nur die sozialen Gesichtspunkte des Klägers einzubeziehen, sondern auch die grundsätzliche Verpflichtung der Beklagten als Kommune zum wirtschaftlichen und sparsamen Umgang mit ihrem Vermögen.

20

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf alle gewechselten Schriftsätze samt Anlagen vollumfänglich Bezug genommen. Das Gericht hat am 27.01.25 und am 07.07.2025 mündlich verhandelt. Im ersten Termin diente zum Abschluss eines Vergleiches, was jedoch kurz vor der Sitzung durch die Beklagte abgelehnt wurde. In der zweiten Sitzung wurde der Kläger informatorisch angehört. Auf die Sitzungsprotokolle wird Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

21

Die zulässige Klage ist in tenorisiertem Umfang begründet.

22

1. Der Kläger hat einen Anspruch auf Rückzahlung i.H.v. 177.424,97 € € aus §§ 280 I, 241 II BGB gegen die Beklagte.

23

a) Ein Schuldverhältnis i.S.d. § 280 I BGB besteht zwischen den Parteien aufgrund des notariellen Kaufvertrags vom 25.07.14.

24

b) Eine Pflichtverletzung durch die Beklagte liegt vor. Indem sie den vollen Ausgleichsbetrag i.H.v. 366.558,28 € € geltend machte, obwohl dieser aufgrund fehlerhafter Ermessensausübung zu reduzieren war, verstieß die Beklagte gegen ihre vertragliche Rücksichtnahmepflicht aus § 241 II BGB. Eine Partei, die von ihrem Vertragspartner etwas verlangt, das ihr nach dem Vertrag nicht geschuldet ist, verletzt ihre Pflicht zur Rücksichtnahme nach § 241 II BGB (BGH, Urt. v. 25.10.12 – VII ZR 56/11). Dabei ist der Beklagten das Verhalten ihrer Repräsentanten gem. § 31 BGB analog zuzurechnen.

25

aa) Die Berechnung der Abschöpfung richtet sich nach Abschnitt K lit. b) des Kaufvertrages. Die Beklagte hat ihre Berechnung ursprünglich auf diese Ziffer gestützt und damit auch den geforderten Betrag i.H.v. 366.558,28 € errechnet. Die Beklagte ist an die Wahl der Berechnungsgrundlage gebunden und kann nicht im laufenden Verfahren ihre Berechnung auf die andere Variante (Abschnitt K lit. a) des Kaufvertrags) stützen, weil sie der Meinung ist, dass eine Berechnung nach lit. a) zu einem für sie günstigeren Ergebnis führen würde. Die Frage, ob die Regelung in Abschnitt K lit. a) überhaupt wirksam ist, kann damit vorliegend dahinstehen.

26

bb) Die von der Beklagten vorgenommene Berechnung ist falsch, da nicht berücksichtigt wurde, dass im Kaufpreis der Weiterveräußerung ein Betrag i.H.v. 70.850 € für Inventar und bewegliche Sachen enthalten war. Nach Abschnitt K lit. b) des Kaufvertrages berechnet sich der Ausgleichsbetrag aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis und der Gegenleistung aus der Weiterveräußerung abzüglich des Schätzwertes des auf dem Vertragsgrundstück errichteten Gebäudes. Der Wert des vom Kläger errichteten Gebäudes hat der Sachverständige in seinem Gutachten vom 01.07.23 mit 637.673 € ermittelt. Ausweislich des Gutachtens wurde dabei nur der Wert der baulichen Anlage, sprich des Gebäudes an sich, berücksichtigt und bewegliche Gegenstände blieben unberücksichtigt. Sinn und Zweck des Auszahlungsbetrags ist es, die seinerseits gewährte Vergünstigung beim Bodenpreis zuzüglich etwaiger zwischenzeitlich eingetretener Bodenwertsteigerung abzuschöpfen. Es soll gerade nicht ein etwaiger Erlös aus dem Verkauf beweglicher Gegenstände abgeschöpft werden.

27

Dafür spricht zum einen der Wortlaut des Abschnitts K lit. b), der vom Schätzwert des auf dem Vertragsgrundstück errichteten Gebäude spricht. Bewegliche Sachen sind keine Grundstücksbestandteile und werden nach §§ 946, 93 BGB auch nicht zu solchen, nur weil sie im Rahmen eines Grundstücksverkaufs mitveräußert wurden. Außerdem spricht auch der Sinn und Zweck der Abschöpfungsregel dafür, da damit die gewährte Vergünstigung beim Bodenpreis ausgeglichen werden soll. Die Beklagte hat jedoch im Zusammenhang mit der Anschaffung beweglicher Gegenstände keine Vergünstigung gewährt, sodass bezüglich der beweglichen Gegenstände auch kein Abschöpfungsbedürfnis besteht.

28

Für die Ermittlung der Differenz zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis und dem Kaufpreis aus der Weiterveräußerung ist neben dem Gebäudewert auch der im Kaufpreis enthaltene Anteil für die mitveräußerten Gegenstände in Abzug zu bringen. Nach Abzug dieser Beträge ergibt sich eine Differenz zum ursprünglich zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis (95.768,72 €) von 295.708,28 € (1.100.000 € abzgl. 70.850 € abzgl. 637.673 € abzgl. 95.768,72 €).

29

cc) Der Ausgangsbetrag von 295.708,28 € war zusätzlich um 40 % zu kürzen, sodass sich ein Nachzahlungsbetrag von 177.424,97 ergibt. Die Beklagte hat gegen die Ausübung ihres pflichtgemäße Ermessens verstoßen, indem sie die besondere Situation des Klägers und dessen langjährige vertragsgemäße Nutzung in Form einer Ermäßigung des Ausgleichsbetrages unberücksichtigt ließ.

30

Nicht nur die Bindungen, die dem Käufer zum Erreichen der Zwecke eines Einheimischenmodells auferlegt werden, sondern auch die bei Nichteinhaltung dieser Bindung vereinbarten Rechte des Verkäufers sind unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck des Einheimischenmodells auf ihre Angemessenheit zu prüfen (BGH, Urt. v. 16.04.10 – V ZR 175/09). Die Beklagte ist dabei als Körperschaft des öffentlichen Rechts weitergehenden Bindungen unterworfen als eine Privatperson. Sie hat nicht nur die Schranken von Treu und Glauben (§ 242 BGB) zu beachten, sondern auch die Einhaltung des Übermaßverbots zu beachten. Die Beklagte ist daher verpflichtet, vor der Ausübung eines ihr aus der Erfüllung öffentlicher Aufgaben zustehenden Rechts im Wege einer Ermessensentscheidung zu prüfen, ob und inwieweit das Recht geltend gemacht werden soll (BGH, Urt. v. 21.07.06 – V ZR 252/05). Dabei sind alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, insbesondere die Einkommensverhältnisse des Klägers, die Dauer der Selbstnutzung und der Grund für deren Aufgabe (BGH, Urt. v. 16.04.10 – V ZR 175/09). Im pflichtgemäßen Ermessen der Beklagten steht damit, ob sie den Zahlungsbetrag in voller Höhe verlangt oder entsprechend der tatsächlichen Dauer der Selbstnutzung anteilig reduziert.

31

Auf Seiten der Beklagten ist in die Ermessensentscheidung einzubeziehen, dass sie als Kommune zum wirtschaftlichen und sparsamen Umgang verpflichtet ist und sie nach Art. 75 12 BayGO grundsätzlich verpflichtet ist, Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert zu veräußern. Eine Subventionierung in Form einer Kaufpreisreduzierung ist nach Art. 75 III 2 BayGO nur in Erfüllung von Gemeindeaufgaben möglich. Nach der Bodenrichtwertkarte betrug die damalige Subventionierung 12 %, da eine Vergünstigung von 25 € pro Quadratmeter gewährt wurde. Je größer die Subvention ist, umso strikter kann auf die

Einhaltung der Bedingungen geachtet werden. Die hier gezahlte Zuzahlungsverpflichtung i.H.v. 366.558,28 € geht dabei deutlich über die gewährte Subvention i.H.v. 12.225 € hinaus. Auf Seiten des Klägers ist insbesondere zu berücksichtigen, dass dieser die Immobilie entsprechend den vertraglichen Verpflichtungen bebaut hat und neun Jahre lang vertragsgemäß selbst genutzt hat. Er nutzte die Immobilie demnach knapp 2/3 der Bindungsdauer vertragsgemäß. Mit zunehmender Vertragsdauer verliert der Schutz des Einheimischenmodells an Rechtfertigung, da dessen Zweck zunehmend erreicht ist und mit dem Lauf der Bindungsfrist die Anwartschaft des Erwerbers auf eine uneingeschränkte Verfügungsbefugnis wächst (BayVGH, Urt. v. 22.12.98 – 1 B 94.3288). Zudem ist auch die besondere Situation des Klägers zu beachten, der den Verkauf aus familiären Gründen, insbesondere zum Schutz seiner minderjährigen Kinder, vornehmen musste. Der Verkauf erfolgte damit nicht aus profitorientierten Gründen.

32

Das Argument der Beklagten, sie hätte genauso gut ihr vertraglich vereinbartes Wiederverkaufsrecht geltend machen können, nachdem ihr unabhängig von der Dauer des vertragskonformen Verhaltens des Klägers ein Wiederkaufpreis in Höhe des von dem Kläger geleisteten Kaufpreis zusteht, geht fehl. Nach Abschnitt L I des Kaufvertrags vom 25.07.14 steht der Beklagten das Wiederkaufrecht nur bei besonderen vertraglichen Verfehlungen des Klägers zu. Eine solche vertragliche Verfehlung des Klägers liegt nicht vor. Das Wiederkaufsrecht steht unter der Bedingung, dass ohne fehlende Zustimmung der Beklagten das Grundstück verkauft wird. Bei fehlender Zustimmung ist jedoch das Wiederkaufsrecht keine zwingende Folge für den Eigentümer. Es kann vielmehr den Weiterverkauf nochmals überdenken oder sich einen anderen Käufer suchen. Die Abschöpfung des Verkaufserlöses ist damit nicht zwingende Folge der Nichtzustimmung. Die volle Geltendmachung im Wege des Wiederkaufs ist daher eine Sanktion, die den übrigen Sanktionen gleicht. Im vorliegenden Fall liegt keinerlei Sanktion vor, die ein Wiederkaufsrecht der Stadt begründen könnte.

33

Die Beklagte legt zwar dar, dass sich der Ausschuss für Finanzen und Beteiligung mit dem Vorbringen des Klägers und seinem ergänzenden mündlichen Vorbringen gegenüber dem Oberbürgermeister umfassend befasst hat und dies eine ordnungsgemäße Ermessensausübung darstellt, allerdings schlägt sich diese in keiner Weise im Ergebnis nieder, da die Beklagte trotz der oben genannten Punkte, welche in das Ermessen einzubeziehen wären, den kompletten Zuzahlungsbetrag vom Kläger verlangte.

34

Unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls ist eine ermessensfehlerfreie Ausübung des Ermessens nur in einer Reduzierung der Aufzahlung, da um das Übermaßverbot einzuhalten. Wie die Beklagtenseite selbst vorträgt (S. 2 der Klageerwiderung v. 4.11.24, Bl. 19 d. Akte) wird regelmäßig bei städtebaulichen Verträgen mit Abschmelzungsregelung vereinbart, dass eine lineare Abschmelzung erst nach Ablauf eines mehrjährigen vertragskonformen Verhaltens erfolgt. Bei einer 15jährigen Bindungsfrist würde vereinbart, dass die ersten fünf Jahre eines vertragskonformen Verhaltens keine Abschmelzung bedingen und erst nach Ablauf dieses Zeitraums mit jedem weiteren vollen Jahr des vertragskonformen Verhaltens eine Abschmelzung der Ausgleichszahlung um zehn Prozent erfolge. Dabei werden somit die ersten fünf Jahre des vertragskonformen Verhaltens nicht anspruchsmindernd berücksichtigt und ab dem sechsten vollen Jahr des vertragskonformen Verhaltens wird eine Abschmelzung i.H.v. 10 % geltend gemacht, vorliegend also i.H.v. insgesamt 40 %.

35

Selbst wenn man nicht der Argumentation des Gerichts folgt, dass ein schuldhaftes Fehlverhalten der Beklagten in der fehlerhaften Ermessensausübung liegt, greifen die Grundsätze über die Störung der Geschäftsgrundlage gern. § 313 I BGB. Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

36

Unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des vorliegenden Falles, insbesondere der Selbstnutzung der Immobilie über neun Jahre und der Notlage des Klägers, ist davon auszugehen, dass die Parteien in

Kenntnis dieser Umstände den Vertrag anders geschlossen hätten und eine Reduzierung des Ausgleichsbetrages zumindest in der von der Beklagtenseite vorgeschlagenen Form vereinbart hätten.

37

c) Die Beklagte hat die Pflichtverletzung zu vertreten, weil sie fahrlässig gehandelt hatte, § 276 BGB. Dabei ist der Beklagten das Verschulden ihrer Repräsentanten gern. § 31 BGB analog zuzurechnen. Das Ermessen hätte pflichtgemäß ausgeübt werden können und müssen. Bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt hätten wären alle Umstände des Einzelfalls sich in einer pflichtgemäßen Ermessensentscheidung berücksichtigt worden und der Ausgleichsbetrag wäre reduziert worden.

38

d) Dem Kläger steht ein Schadensersatz i.H.v. 177.424,97 € gern. § 249 I BGB zu.

39

aa) Aufgrund der fehlerhaften Berechnung der Beklagte zahlte der Kläger einen Abschöpfungsbetrag i.H.v. 366.588,28 €. Wie oben dargestellt, steht der Beklagte vertraglich jedoch nur ein Abschöpfungsbetrag i.H.v. 177.424,97 €, (295.708,28 € – 40 %). Nach § 249 I BGB ist der Zustand wiederherzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre. Die Beklagte muss das zu viel Gezahlte zurückzahlen.

40

bb) Zusätzlich werden die vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten des Klägers i.H.v. 3.816,93 € vom Schadensersatz umfasst. Die Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts war für den Kläger erforderlich und zweckmäßig, da er als juristische Laie nicht selbst in der Lage war den beanspruchten Abschöpfungsbetrag zu überprüfen. Die Bezifferung der Rechtsanwaltskosten mit einer 1,5 Geschäftsgebühr war angesichts der speziellen Rechtsmaterie angemessen.

41

2. Der Zinsanspruch hinsichtlich der Hauptsache ergibt sich aus §§ 288 I, 286 BGB. Die Beklagte befindet sich seit dem 01.05.24 in Verzug, da sie mit Schreiben vom 09.04.24 von dem Kläger zur Erstattung bis zum 30.04.25 des unberechtigtweise eingenommenen Betrags aufgefordert wurde.

42

Der Zinsanspruch hinsichtlich der zu erstattenden Rechtsanwaltskosten ergibt sich aus §§ 291, 288 I BGB.

43

Die Kostenentscheidung beruht auf 92 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 S. 1 und 2 ZPO.