

lebens insbesondere seine Zahlungsfähigkeit, sind meistens von grundlegender Bedeutung für die Abschlußbereitschaft des anderen Partners (BKB Anm. 3, KAL, Rdhr. 6, Rohs-Wedewer, Anm. V, je zu § 42; KG DNotZ 1955, 496/498).

10. Das Doppelte der vollen Gebühr aus einem Geschäftswert von 1 399 217,60 DM beträgt nach der bis zum 15. 9. 1975 in Geltung gewesenen Gebührentabelle zu § 32 KostO 4300 DM. Dazu kommen Auslagen von 210 DM und 19 DM sowie die Mehrwertsteuer von 5,5% mit 249,10 DM.

11. Daher war in Abänderung der Entscheidung des Landgerichts die Kostenberechnung des Notars auf den Gesamtbetrag von 4778,10 DM herabzusetzen.

22. GG Art. 103 Abs. 1; KostO § 14 Abs. 3 und 4; WohnGebBefrG § 3 Abs. 2 Satz 2 (Zur Verlängerung der Frist nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 c WohnGebBefrG)

1. Am Erinnerungs- und Beschwerdeverfahren sind alle als Kostenschuldner in Betracht kommenden Personen zu beteiligen.

2. Es stellt keinen die Frist für die Vorlage einer Bescheinigung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 c WohnGebBefrG verlängernden baurechtlichen Hinderungsgrund dar, wenn der vom Erwerber erwartete Bebauungsplan für das im Außenbereich liegende, nicht baureife Grundstück nicht innerhalb der Fünfjahresfrist aufgestellt wird.

BayObLG, Beschuß vom 11. 12. 1979 – BReg. 3 Z 59/79 – mitgeteilt von Dr. Martin Pfeuffer, Richter am BayObLG

#### Aus dem Tatbestand:

1. Die Kostenschuldnerin erwarb auf Grund mehrerer Kaufverträge zu Urkunden des Notars Dr. S. in A. verschiedene Grundstücke.

Die Kostenschuldnerin versicherte jeweils, sie werde auf dem erworbenen Grundbesitz zur Weiterveräußerung bestimmte Kaufeigenheime oder Eigentumswohnungen im Rahmen des steuerbegünstigten Wohnungsbau errichten; sie beantragte deshalb Befreiung von den Gerichtsgebühren.

Die Grundstücke liegen im Außenbereich; im 1977 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt E. sind sie als Bauland ausgewiesen. Ein Bebauungsplan für die Grundstücke besteht noch nicht.

2. Mit weiterer Urkunde des gleichen Notars vom 21. 12. 1971 bestellte die Kostenschuldnerin für die Stadt- und Kreissparkasse E. auf den unter 1 a bezeichneten Grundstücken eine Grundschuld von DM 190 000. Sie versicherte, daß dieses Geschäft der Schaffung von steuerbegünstigtem Wohnraum diene und beantragte Befreiung von den Gerichtsgebühren.

3. Antragsgemäß wurden in den Grundbüchern Auflassungsvormerkungen für die Kostenschuldnerin sowie die Grundschuld eingetragen. Am 10. 4. 1972 wurde die Kostenschuldnerin als Eigentümerin der Grundstücke eingetragen; zugleich wurde die dort eingetragene Auflassungsvormerkung wieder gelöscht.

Für alle diese Eintragungen, die allein Gegenstand des Erinnerungs- und Beschwerdeverfahrens sind, wurden zunächst keine Gerichtsgebühren erhoben.

4. Nachdem die Kostenschuldnerin an den bevorstehenden Ablauf der Fünfjahresfrist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau vom 30. 5. 1953 – WohnGebBefrG – (BGBI I S. 273) hingewiesen und vergeblich zur Vorlage von Bescheinigungen nach § 3 Abs. 1 Buchst. c dieses Gesetzes aufgefordert worden war, erob der Kostenbeamte des Grundbuchamtes für die vorgenannten Eintragungen Gebühren nach § 60 Abs. 1, § 62 Abs. 1, § 66 Abs. 1, § 68 KostO.

5. Die Kostenschuldnerin, welche die nachberechneten Gebühren zunächst bezahlt hatte, legte am 17./18. 10. 1978 Erinnerungen ein. Sie machte geltend, die Frist für die Vorlage der Bescheinigungen nach § 3 Abs. 1 Buchst. c WohnGebBefrG sei auf bis zu zehn Jahre verlängert worden, weil baurechtliche Hinderungsgründe entgegenstanden. Die Bebauungspläne würden zur Zeit aufgestellt; erst

danach – voraussichtlich 1979 oder 1980 – könnten die Grundstücke mit steuerbegünstigten Wohnungen bebaut und die Bescheinigungen vorgelegt werden.

Die Staatskasse ist den Erinnerungen entgegengetreten. Sie sieht in dem Fehlen eines Bebauungsplanes keinen baurechtlichen Hinderungsgrund im Sinne von § 3 Abs. 2 WohnGebBefrG.

6. Das Amtsgericht hat die Erinnerungen als unbegründet zurückgewiesen.

Auf die Beschwerden der Kostenschuldnerin hat das Landgericht die Beschlüsse des Amtsgerichts sowie die Kostenrechnungen aufgehoben; die weitere Beschwerde hat es zugelassen.

7. Hiergegen legte die Staatskasse weitere Beschwerde ein.

Die Kostenschuldnerin ist dem Rechtsmittel entgegengetreten.

#### Aus den Gründen:

Die weitere Beschwerde ist auf Grund Zulassung statthaft, an keine Frist gebunden und von der beschwerdeberechtigten Staatskasse in rechter Form eingelebt (§ 14 Absätze 3 und 4 KostO). Das somit zulässige Rechtsmittel hat in der Sache Erfolg.

1. Das Landgericht und vorher schon das Amtsgericht haben die Verkäufer der Grundstücke, die ebenfalls als Kostenschuldner jedenfalls insoweit in Betracht kommen, als Eintragungsanträge auch von ihnen gestellt worden sind, weder im Erinnerungs- noch im Erstbeschwerdeverfahren gehört; ihnen sind die angefochtenen Entscheidungen auch nicht mitgeteilt worden.

Diese Verfahrensweise erweckt rechtliche Bedenken. Entscheidungen im Erinnerungs- und Rechtsmittelverfahren über den Kostenansatz nach § 14 KostO wirken ihrer Natur nach für und gegen alle Beteiligten (herrschende Meinung; vgl. Rohs-Wedewer, 2. Aufl. § 14 Anm. III h am Ende, III 1 und IV h; Hartmann, Kostengesetze 19. Aufl. § 14 KostO Anm. 2 B). Die Entscheidung darüber, ob ein Geschäft gebührenpflichtig ist und wie hoch die Gebühren sind, kann nur einheitlich getroffen werden.

Daraus folgt, daß alle als Kostenschuldner in Betracht kommenden Personen am Erinnerungs- und Beschwerdeverfahren zu beteiligen sind (Rohs-Wedewer, a. a. O.). Andernfalls würde eine gerichtliche Entscheidung gegen sie wirken, ohne daß sie von dem Verfahren überhaupt etwas gewußt hätten. Das wäre mit dem verfassungsrechtlich garantierten Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) unvereinbar.

Auf dem vorgenannten Verfahrensfehler beruht die angefochtene Entscheidung jedoch nicht. Das rechtliche Gehör ist den weiteren Beteiligten im Rechtsbeschwerdeverfahren unter Mitteilung des Verfahrensgegenstandes gewährt worden. Sie hatten Gelegenheit, sich in jeder Richtung zum Verfahrensgegenstand zu äußern, insbesondere zu der Frage, ob baurechtliche Hinderungsgründe hier zu einer Fristverlängerung führen. Damit ist der Verfahrensfehler der Vorsinstanzen im Hinblick auf Art. 103 Abs. 1 GG geheilt.

2. Das Landgericht hat in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht in der Tatsache, daß die Gemeinde innerhalb der Fünfjahresfrist noch nicht den von der Kostenschuldnerin erwarteten Bebauungsplan aufgestellt hatte, einen baurechtlichen Hinderungsgrund im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 WohnGebBefrG gesehen. Dieser Ansicht kann trotz der gebotenen weiten Auslegung der Bestimmungen des WohnGebBefrG aus den nachfolgenden Erwägungen nicht beigetreten werden:

a) Die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 1 BBauG) gehört zum Baurecht im weiteren Sinne (BayObLGZ 1976, 203/206). Unter Bauleitplänen versteht das Bundesbaugesetz (§ 1 Abs. 2) die

Flächennutzungspläne (vorbereitende Bauleitpläne) und die Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne). Die Aufstellung solcher Pläne obliegt den Gemeinden. Die Pläne sind aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BBauG). Aus dieser gesetzlichen Regelung folgt aber – entgegen der Meinung des Landgerichts – noch nicht, daß das Fehlen eines für die Bebaubarkeit des Grundstücks notwendigen Bebauungsplanes ein baurechtlicher Hinderungsgrund im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 WohnGebBfrG wäre. Dieses Gesetz geht vielmehr von einem an sich möglichen Bauvorhaben aus. Wer aber ein Grundstück außerhalb zusammenhängend bebauter Orts Teile in einem Bereich erwirbt, für den noch kein Bebauungsplan (§ 30 BBauG) besteht (Außenbereich – § 19 Abs. 2 BBauG), weiß, daß er zur Zeit überhaupt nicht bauen kann. Einem solchen Grundstückserwerb haftet zwangsläufig ein gewisser spekulativer Charakter an, mag auch im Einzelfall – wie hier – an der Ernsthaftigkeit des Bauwillens des Erwerbers kein Zweifel bestehen. So ist im Zivilrecht anerkannt, daß beim Kauf von Bauerwartungsland in der Regel der Käufer das Risiko der Bebaubarkeit trägt, weil ein solcher Kauf typischerweise ein Element der Unsicherheit einschließt (BGH NJW 1979, 1818/1819).

Wird die bloße Erwartung, es werde in Kürze zur Aufstellung des Bebauungsplanes kommen und damit Baureife eintreten, nicht erfüllt, so fällt das nicht mehr unter den Begriff der baurechtlichen Hinderungsgründe (OLG Stuttgart JurBüro 1979, 755). Auch das OLG Karlsruhe (Rpfl 1973, 335) hat lediglich die noch ausstehende Umlegung und Erschließung des Baugeländes, für das bereits ein verbindlicher Bebauungsplan bestand, als baurechtlichen Hinderungsgrund angesehen. Der Senat (BayObLGZ 1976, 203/206) hat den Streit um das „Wie“ des Bauens auf einem sonst baureifen Grundstück als Hinderungsgrund gewertet. Schließlich hat auch der Bundesfinanzhof für die ähnlichen Zwecken dienende Vorschrift des Art. 4 Abs. 3 a des Bayerischen Gesetzes über die Grunderwerbsteuerbefreiung für den sozialen Wohnungsbau zu der damals maßgebenden Fassung der Bekanntmachung vom 16. 7. 1969 – GVBI S. 176 – ausgesprochen, daß der Erwerber eines unerschlossenen Grundstückes im Außenbereich auf eigene Gefahr handelt und vom Gesetz nicht geschützt wird, wenn sich seine Hoffnung nicht erfüllt (NJW 1976, 2184). Es bestehen keine Bedenken, die gleichen Erwägungen auch der Auslegung des Begriffes baurechtlicher Hinderungsgründe im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 WohnGebBfrG zugrunde zu legen.

b) Unberücksichtigt bleiben muß der Umstand, daß seit 7. 7. 1977 ein von der Regierung genehmigter Flächennutzungsplan vorliegt.

Die Darstellung eines Grundstücks im Flächennutzungsplan als Wohnbaufäche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BBauG) begründet für sich allein noch keine Baulandqualität des Grundstücks (vgl. *Schlichter-Stich-Titel*, Bundesbaugesetz 2. Aufl. § 5 Rdnr. 8). Aus dem gewissermaßen provisorischen Charakter des Flächennutzungsplans lassen sich Rechte eines Einzelnen im allgemeinen nicht herleiten (*Heitzer-Oestreicher*, Bundesbau gesetz 6. Aufl. § 5 Anm. 2 a).

Die Darstellung der Grundstücke im Flächennutzungsplan bestätigt lediglich, daß die Kostenschuldnerin mit Recht erwarten kann, daß für diese Grundstücke einmal ein Bebauungsplan aufgestellt werden wird. Sie gewährt aber weder ihr noch anderen Personen einen Anspruch, auf diesen zur Zeit des Erwerbes aus Rechtsgründen nicht bebaubaren

Grundstücken in bestimmter Zeit Wohngebäude errichten zu können. Deshalb kann in der Tatsache, daß innerhalb der Fünfjahresfrist der erwartete Bebauungsplan nicht aufgestellt wurde, auch bei Ausweisung der Grundstücke als Wohnbaufäche im Flächennutzungsplan kein baurechtlicher Hinderungsgrund im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 WohnGebBfrG gesehen werden (ebenso *Korintenberg-Ackermann-Lappe*, KostO 9. Aufl. WohnGebBfrG § 3 Rdnr. 20).

3. Nach allem hat das Amtsgericht zu Recht die Erinnerungen gegen die im übrigen von der Kostenschuldnerin nicht angegriffenen Kostenrechnungen zurückgewiesen.

#### D.

##### Steuerrecht

23. GrESTG § 1 Abs. 1 Nr. 1, § 11 Abs. 1 Nr. 1; WEG § 1 Abs. 2 (Grunderwerbsteuer bei Aufspaltung eines Vertrages in einen „Kaufvertrag“ und einen „Werkvertrag“)

Ein „Kaufvertrag“ über Wohnungseigentum und ein „Werkvertrag“, in dem sich der Verkäufer verpflichtet, für den Erwerber die für diesen bestimmte Eigentumswohnung zu schaffen, ist ein rechtlich einheitlicher Vertrag, wenn beide Teilverträge in ihrem rechtlichen Bestand voneinander abhängig sind. Liegt ein rechtlich einheitlicher Vertrag vor, so ist das Grundstück (hier: der Miteigentumsanteil mit dem zugehörigen Sondereigentum) in bebautem Zustand Gegenstand des der Grunderwerbsteuer unterliegenden Erwerbsvorgangs; das Entgelt für die Schaffung der Wohnung ist daher Teil der grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung.

BFH, Urteil vom 25. 7. 1979 – II R 105/77 – BStBl 80 II 11

##### Aus dem Tatbestand:

1. Die Eheleute D waren Eigentümer eines 1557 m<sup>2</sup> großen, in A gelegenen Grundstücks. Sie beabsichtigten das Grundstück mit einem Wohnhaus mit Eigentumswohnungen zu bebauen. Mit den Rohbauarbeiten soll nach Darstellung der Kläger im Februar 1971 begonnen worden sein. Am 29. Juli 1971 und am 10. Dezember 1971 gaben die Eheleute D Teilungserklärungen gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zur Teilung des Grundstücks in Wohnungseigentum ab.

2. Am 30. Dezember 1971 schlossen die Eheleute D mit den Klägern einen notariell beurkundeten Vertrag, der in fünf Abschnitte gegliedert ist:

In Abschnitt I bekunden die Eheleute D, in dem Vertrag als Veräußerer bezeichnet, ihre Absicht, das Grundstück mit einem Wohnhaus zu bebauen, und die Vertragsparteien erklären, u. a. darüber einig zu sein,

a) daß die Veräußerer an die als Erwerber bezeichneten Kläger Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an einer zu errichtenden Wohnung veräußern (Abschnitt II der Vertragsurkunde) und

b) daß sie sich verpflichten, diese Wohnung für die Erwerber zu errichten (Abschnitt III der Vertragsurkunde),

c) schließlich, daß die Vereinbarungen gem. Abschnitt II und Abschnitt III der Vertragsurkunde „in einer Weise selbständig sein sollen“ (§ 139 BGB), daß die Wirksamkeit und Durchführung der einen Vereinbarung durch die Wirksamkeit und Durchführung der anderen Vereinbarung nicht bedingt sein soll, insbesondere der Verkauf des Miteigentumsanteils an dem Grundstück auch dann Bestand haben soll, wenn die im Sondereigentum stehende Wohnung ... nicht fertiggestellt werden sollte“.

Nach Abschnitt II der Vertragsurkunde („Kaufvertrag und Auflösung“) verkauften die Eheleute D den Klägern das Wohnungseigentum an der im zweiten Obergeschoß rechts gelegenen Wohnung bestehend aus 2051,687/10000 Miteigentumsanteilen und dem Sondereigentum an der Wohnung zum Preis von 111 806,68 DM. Mit der Übergabe des Wohnungseigentums, spätestens aber ab 1. Januar 1973, sollten Gefahren, Lasten und Nutzungen auf die Erwerber übergehen. Die Vertragsparteien erklärten die Auflösung.