

**BauGB §§ 11 Abs. 2, 176 Abs. 1 S. 1 Nr. 1; BGB § 456
Wirksamkeit der Vereinbarung einer Bauverpflichtung beim Grundstückskauf von der Gemeinde; Ausübung des Wiederkaufsrechts**

Die Gemeinde kann dem Erwerber eines Bauplatzes grundsätzlich auch dann eine Bauverpflichtung auferlegen, wenn das Grundstück ohne Preisnachlass veräußert wird. Eine solche Vereinbarung verstößt nicht gegen § 11 Abs. 2 BauGB.

(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

LG Memmingen, Endurt. v. 7.7.2022 – 34 O 509/22

Problem

Die Klägerin erwarb von der beklagten Gemeinde ein Grundstück zum Kaufpreis von 99,00 € pro qm. Ob dies dem marktüblichen Preis entsprach, blieb zwischen den Parteien streitig. In der notariellen Urkunde vom Juni 2015 verpflichtete sich die Klägerin, das Grundstück innerhalb von fünf Jahren ab dem Tag der Beurkundung mit einem bezugsfertigen Wohnhaus in Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu bebauen und es nicht zu veräußern, bevor

sie ihre Bauverpflichtung erfüllt hat. Zur Sicherung dieser Verpflichtung wurde zugunsten der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht vereinbart. Das Wiederkaufsrecht kann die Gemeinde durch Erklärung gegenüber der Erwerberin ausüben, sofern diese mit der Erfüllung der Bauverpflichtung in Verzug ist. Der Erwerberin wurde hierbei die Möglichkeit eingeräumt, der Gemeinde eine Frist von drei Monaten zur Ausübung des Wiederkaufsrechts zu setzen, wobei das Wiederkaufsrecht in jedem Fall nach Ablauf von 30 Jahren erlischt.

Nach einmaliger Fristverlängerung um ein Jahr übte die Gemeinde das Wiederkaufsrecht aus und übertrug das Grundstück aufgrund der im Kaufvertrag enthaltenen Auflassungsvollmacht auf sich zurück.

Die Klägerin nimmt die Gemeinde auf Rückübertragung des Grundstücks in Anspruch. Sie ist der Auffassung, dass das vereinbarte Wiederkaufsrecht gem. § 11 Abs. 2 BauGB unwirksam sei.

Entscheidung

Das Landgericht teilt diese Auffassung nicht und verneint einen Anspruch auf Rückübertragung gem. § 812 Abs. 1 S. 1 BGB mit der Begründung, es liege ein wirkssamer Rechtsgrund in Form des ausgeübten Wiederkaufsrechts vor.

Als Prüfungsmaßstab zieht das Gericht § 11 Abs. 2 BauGB heran und betont, dass es für die Frage der Unangemessenheit auf eine Gesamtbetrachtung der vertraglichen Vereinbarungen und der daraus resultierenden Belastungen und Vorteile für den privaten Vertragspartner (hier: die Erwerberin) ankomme. Ein Missverhältnis zulasten der Erwerberin sei im vorliegenden Fall nicht ersichtlich. Zweck der Baubedingung sei es, die Planvorstellungen der Gemeinde zu verwirklichen. Der Gemeinde sei es grundsätzlich möglich, gem. § 176 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB durch Verwaltungsakt eine entsprechende Verpflichtung zu erlassen. Dieses Ziel in Form eines städtebaulichen Vertrages umzusetzen, sei grundsätzlich nicht zu beanstanden. Die belastende Wirkung werde vorliegend dadurch abgeschwächt, dass die Gemeinde nicht durch Verwaltungsakt auf ein bereits im Eigentum der Klägerin stehendes Grundstück einwirke, sondern diese Bedingung mit der Übereignung des Grundstücks verknüpfe.

Auch in zeitlicher Hinsicht sei die Regelung von fünf Jahren angemessen, um eine Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen. Die Belastung der Klägerin werde weiter dadurch abgeschwächt, dass diese die Gemeinde zur Ausübung des Wiederkaufsrechts mit einer Frist von

drei Monaten verbindlich auffordern könne. So habe es die Klägerin selbst in der Hand, ob es zu einer bis zu 30-jährigen Schwebezeit komme.

Auf die Frage, ob das Grundstück ohne Preisnachlass oder mit Subventionierung verkauft worden sei, kommt es letztlich nicht an, da die Gemeinde eine solche Verpflichtung der Erwerberin auch beim nicht subventionierten Kauf auferlegen könne.

Praxishinweis

Das Gericht betont *obiter dictum*, dass vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage eine Frist zur Bebauung von drei Jahren wohl nicht mehr angemessen sei.

Der Volltext der Entscheidung ist auf der DNotI-Homepage abrufbar.