

endende Geschäftsjahr“. § 5 Abs. 2 legt fest, dass der Vertrag hinsichtlich der Leitungs- und Weisungsrechte, der Gewinnabführungsverpflichtung und der Verlustausgleichsverpflichtung „erstmalig für das gesamte am 1.1.2007 beginnende Geschäftsjahr der Organgesellschaft, hinsichtlich der Leitungs- und Weisungsrechte jedoch frühestens ab dem Zeitpunkt seiner Eintragung im Handelsregister der Organgesellschaft“ gelten soll, geht also ersichtlich davon aus, dass der Vertragsbeginn vor der noch vorzunehmenden Eintragung im Handelsregister liegt. Dass all diese mit einem für den 1.1.2008 gewollten Vertragsbeginn nicht zu vereinbarenden Regelungen bei Abschluss des Vertrages von den handelnden Vertretern der beteiligten Gesellschaften nicht bemerkt worden sein sollen, ist nicht nachvollziehbar, zumal jedenfalls zwei der Vorstände bzw. Geschäftsführer auch als Rechtsanwälte tätig sind.

Die von der Beschwerdeführerin auf Nachfrage des LG hierzu abgegebene Erläuterung, sie habe den Fehler gemacht, von einem anderen Vertrag abzuschreiben und die in diesem enthaltene unsinnige Regelung zu den Steuern zu übernehmen, erscheint ebenfalls nicht plausibel. Der nach dem Vortrag der beteiligten Gesellschaft als Vorlage verwendete Vertrag vom 25.4.2007, der zwischen zwei Gesellschaften mit beschränkter Haftung geschlossen wurde, weist in nahezu jeder Ziffer Abweichungen zu dem verfahrensgegenständlichen Vertrag vom 26.4.2007 auf. Insbesondere ist auch die Bestimmung zum Wirksamwerden keineswegs wortgleich, denn im Vertrag vom 25.4.2007 lautet sie: „Der Vertrag wird wirksam mit der Eintragung in das Handelsregister der Organgesellschaft und gilt erstmalig für das gesamte am 30.9.2007 endende Geschäftsjahr der Organgesellschaft.“

Anders als das LG meint, bietet auch § 5 Abs. 4 Satz 2 des Vertrages vom 26.4.2007 keinen Beleg für die behauptete Absicht der Vertragsparteien, handelsrechtliche und steuerrechtliche Wirksamkeit nicht auseinanderfallen zu lassen. Diese Bestimmung berechtigt den Organträger zur außerordentlichen Kündigung für den Fall, dass die finanzielle Eingliederung im Sinne des Körperschaftsteuergesetzes nicht mehr gegeben ist. Sie räumt damit einer Vertragspartei ein Kündigungsrecht für eine in der Zukunft möglicherweise eintretende Fallgestaltung ein, besagt aber nichts über den Vertragsbeginn.

Nach alledem ist nicht nachgewiesen, dass es sich bei dem in § 5 Abs. 2 des Vertrages genannten Datum „1.1.2007“ um eine versehentliche Fälschbezeichnung handelte. Dem Vertrag kann insoweit kein anderer Inhalt beigemessen werden als der schriftlich niedergelegte.

3. Die Entscheidung des LG erweist sich jedoch aus anderen Gründen als richtig, denn der von der beteiligten Gesellschaft vorgetragene Sachverhalt ist nicht geeignet, ein Recht der herrschenden Gesellschaft zur Kündigung des Unternehmensvertrages aus wichtigem Grund (§ 297 Abs. 1 AktG) zu begründen.

a) Ein wichtiger Grund i. S. d. § 297 Abs. 1 AktG liegt vor, wenn für den Vertragsteil, der die Kündigung erklärt, die weitere Fortsetzung des Vertragsverhältnisses wegen ernsthafter und nicht oder nicht in angemessener Art und Weise behebbarer Schwierigkeiten unzumutbar ist (vgl. Hüffer, AktG, § 297 Rdnr. 3, 4). Als Beispiel nennt § 297 Abs. 1 Satz 2 AktG, dass der andere Vertragsteil voraussichtlich nicht in der Lage sein wird, seine Vertragspflichten zu erfüllen. Solche Umstände sind nicht ersichtlich. Insbesondere ist die Fortsetzung des Vertrages nicht deshalb unzumutbar, weil er zur Abführung des im Geschäftsjahr 2007 angefallenen Gewinns der beherrschten Gesellschaft an die herrschende Gesellschaft führt.

Das ist eine der Hauptpflichten, die sich aus dem Vertrag ergibt. Dass sich daraus steuerliche Auswirkungen ergeben, deren Eintritt die Vertragsparteien – wie im Schriftsatz vom 26.6.2008 vorgetragen – nicht beabsichtigten, rechtfertigt nicht die außerordentliche Kündigung. Überdies enthält § 6 Abs. 2 des Vertrages eine ausdrückliche Regelung zur Verfahrensweise hinsichtlich der Kapitalertragsteuer.

Der übereinstimmende Wunsch der Vertragsparteien, den Vertrag noch im laufenden Jahr 2007 wieder zu beenden, stellt keinen wichtigen Grund für eine außerordentliche Kündigung dar. Dies käme einer Umgehung der in § 296 AktG festgelegten Voraussetzungen für die Aufhebung eines Unternehmensvertrages gleich. Nach § 296 Abs. 1 AktG kann ein Unternehmensvertrag nur zum Ende des Geschäftsjahres oder des sonst vertraglich bestimmten Abrechnungszeitraums erfolgen. Ebenso ist eine rückwirkende Aufhebung ausgeschlossen.

b) Die außerordentliche Kündigung vom 10.12.2007 kann auch nicht auf ein vertraglich vereinbartes Kündigungsrecht gestützt werden. Die Parteien können im Unternehmensvertrag den Eintritt bestimmter Sachverhalte als wichtigen Grund festlegen (vgl. BGHZ 122, 211, 228 ff. = NJW 1993, 1976). Hier haben die Vertragsparteien in § 5 Ziffer 4 Satz 2 des Vertrages vereinbart, dass die herrschende Gesellschaft insbesondere zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt ist, wenn die finanzielle Eingliederung im Sinne des Körperschaftsteuergesetzes aus ihrer Sicht nicht mehr gegeben ist. Diesem Fall – dass künftig die finanzielle Eingliederung entfällt – kann nicht gleichgestellt werden, dass im ersten Jahr der Geltung des Vertrages, nämlich im am 1.1.2007 beginnenden Geschäftsjahr eine steuerliche Organschaft nicht erreicht werden kann. Denn diese Sachlage setzt der Vertrag voraus, wie § 6 Abs. 1 zeigt. Dort wird ausdrücklich festgehalten, dass die Parteien sich einig sind, dass die Voraussetzungen für eine steuerliche Organschaft erst mit Wirkung ab 1.1.2008 erfüllt sein werden. Der Eintritt der im Vertrag ausdrücklich vorgesehenen Rechtsfolgen kann keine außerordentliche Kündigung rechtfertigen. Der Umstand, dass die Beteiligten später eine andere Gestaltung für vorzugswürdig halten, lässt ein Festhalten an dem geschlossenen Vertrag nicht unzumutbar erscheinen.

Kostenrecht

12. KostO §§ 24 Abs. 3, 60 Abs. 2 (*Keine Gebührenermäßigung bei Eigentumsumschreibung auf Ehegatten und Abkömmlinge in GbR*)

1. **Wird das Grundstückseigentum von einer natürlichen Person auf dessen Ehegatten und auf Abkömmlinge als Gesellschafter nach dem bürgerlichen Recht umgeschrieben, kommt eine Gebührenermäßigung nach § 60 Abs. 2 KostO nicht in Betracht (siehe auch OLG Schleswig, SchlHA 2008, 287 = MDR 2008, 1186).**
2. **Entsprechendes gilt für die Kostenprivilegierung gemäß § 24 Abs. 3 KostO, wenn eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts aus § 24 Abs. 1 und 2 KostO verpflichtet ist (siehe auch OLG Zweibrücken, FGPrax 2004, 255 = MittBayNot 2004, 468 m. Anm. Fembacher).**

OLG München, Beschluss vom 24.10.2008, 34 Wx 67/08; mitgeteilt von Dr. Philipp Stoll, Richter am OLG München

Der Beteiligte zu 1 (Kostenschuldner) war Eigentümer eines Teileigentums. Mit notariellem Vertrag vom 16.3.2007 errichtete er

gemeinsam mit seiner Ehefrau sowie den drei gemeinschaftlichen Kindern eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts und brachte das Teileigentum in die Gesellschaft ein. Im Wohnungsgrundbuch sind als Eigentümer seit 13.7.2007 sämtliche fünf Familienmitglieder „als Gesellschafter nach dem bürgerlichen Recht“ eingetragen. Zugleich wurden mit der Urkunde vom 16.3.2007 ein Nießbrauch zugunsten des Beteiligten zu 1 und ein aufschiebend durch dessen Ableben bedingter Nießbrauch zugunsten der Ehefrau eingetragen. Die Kostenrechnung vom 13.7.2007 enthält eine volle Gebühr aus einem Wert von 590.000 € für die Eigentumsumschreibung und zwei weitere volle Gebühren für die Eintragung der Nießbrauchsrechte aus einem Wert von je 354.000 €.

Der Urkundsnotar hat namens und in Vollmacht des Kostenschuldners Erinnerung gegen die Kostenrechnung eingelegt. Er wendet sich gegen den Ansatz der ^{10/10}-Gebühr für die Eigentumsumschreibung, weil die Gebühr nach § 60 Abs. 2 KostO ermäßigt sei. Für die Nießbrauchsrechte gelte entsprechend § 24 Abs. 3 KostO.

Aus den Gründen:

Die weitere Beschwerde ist nicht begründet. Denn die angefochtene Entscheidung des LG beruht nicht auf einer Rechtsverletzung (§ 14 Abs. 3 KostO i. V. m. § 546 ZPO). Der Kostenansatz des Grundbuchamts ist nicht zu beanstanden.

1. Das LG hat ausgeführt:

Die ermäßigten Gebühren nach § 60 Abs. 2, § 24 Abs. 3 KostO kämen nicht in Betracht. Der BGH habe in seiner neueren Rechtsprechung die Rechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) umfassend anerkannt. Die GbR könne auch Eigentümerin von Grundstücken sein. Vor diesem Hintergrund erscheine es entgegen der früher herrschenden Auffassung nicht mehr gerechtfertigt, bei der Gebührenprivilegierung zwischen verwandten Gesellschaftern einer OHG oder KG und solchen einer GbR zu unterscheiden. Für erstere sei anerkannt, dass die Gebührenermäßigung nicht eintritt, weil die Gesellschafter lediglich untereinander und nicht mit der Gesellschaft als solcher verwandt sind. Bei der GbR sei dies früher anders beurteilt worden, weil die Gesellschafter aufgrund mangelnder Rechtsfähigkeit der Gesellschaft unmittelbar Eigentümer gewesen seien. Diese Auffassung lasse sich nicht mehr aufrechterhalten; die Gebührenprivilegierung greife daher für verwandte Gesellschafter einer GbR ebenso wenig ein wie bereits bisher für verwandte Gesellschafter einer OHG oder KG.

Schließlich spreche gegen die Kostenprivilegierung auch, dass beim Wechsel der Gesellschafter einer GbR lediglich ein Viertel der vollen Gebühr nach § 67 KostO erhoben werde, da der Eintragung kein Eigentumswechsel zugrunde liege. Wende man die Privilegierung auf die GbR an, so könne dies dazu führen, dass die Eintragung eines nicht privilegierten Gesellschafters letztlich durch Voreintragung einer GbR, bestehend aus Verwandten, und anschließendem Gesellschafterwechsel billiger möglich wäre, als wenn die Gesellschaft bereits bei Eigentumsübergang nichtprivilegierte Mitglieder hätte. Dies würde letztlich eine Umgehung des Gebührentatbestands in § 60 Abs. 1 KostO ermöglichen.

Aus der Rechtsprechung des BGH zur Kündigung durch die Gesellschaft wegen Eigenbedarfs ihres Gesellschafters könnten keine Schlüsse zugunsten einer Kostenprivilegierung gezogen werden.

2. Der Senat teilt die rechtliche Beurteilung des LG.

a) Ob für die Umschreibung des Eigentums von einer natürlichen Person auf dessen Ehegatten und auf Abkömmlinge als Gesellschafter nach dem bürgerlichen Recht die Gebühr nach § 60 Abs. 2 KostO auf die Hälfte zu ermäßigen ist, ist strittig.

(1) Nach der älteren Rechtsprechung (OLG Düsseldorf, Rpfleger 1996, 177; JurBüro 1988, 1708; OLG Hamm, Rpfleger 1976, 112, 113) war bei der Übertragung eines Grundstücks auf Abkömmlinge als Gesellschafter bürgerlichen Rechts der Anwendungsbereich für die Kostenprivilegierung (§ 60 Abs. 2 KostO) eröffnet. Dies war folgerichtig, weil nach der früher herrschenden individualistischen Betrachtungsweise der Gesamthand die Gesellschafter selbst in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit die Rechtsträger waren und die GbR selbst keine eigene Rechtspersönlichkeit besaß (z. B. BGHZ 80, 222; BGH, NJW 1990, 1181).

(2) Hingegen besitzt nach der neueren Rechtsprechung des BGH die (Außen-)GbR Rechtsfähigkeit, soweit sie durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet (BGHZ 146, 341 = MittBayNot 2001, 192 m. Anm. Ann). Sie ist zwar Gesamthandsgemeinschaft ihrer Gesellschafter und keine juristische Person, kann aber im Rechtsverkehr, soweit nicht spezielle Gesichtspunkte entgegenstehen, jede Rechtsposition einnehmen (BGHZ 146, 341, 343 m. w. N. = MittBayNot 2001, 192 m. Anm. Ann); in diesem Rahmen ist sie rechtsfähig. Ihre nach außen hin bestehende Rechtssubjektivität macht sie zum eigenständigen Zuordnungsobjekt der einzelnen Rechte, was etwa auch in § 11 Abs. 2 Nr. 1 InsO gesetzlich anerkannt ist. Rechtsträger sind demnach nicht die Gesellschafter, sondern ist die Gesellschaft selbst.

(3) Der BGH hat in der Folgezeit diese Rechtsprechung konsequent weiterentwickelt und insbesondere für den Grundstücksverkehr ausgesprochen, dass eine GbR, ungeachtet der technischen Art ihrer Verlautbarung im Grundbuch, Eigentümerin von Grundstücken sein kann (BGH, WM 2006, 1221 = DNotZ 2006, 777; WM 2006, 2135 = MittBayNot 2007, 118; NZI 2008, 121; zuletzt NJW 2008, 1378), was nach § 873 Abs. 1 BGB zwingend die Eintragung des Berechtigten im Grundbuch voraussetzt. Gehört die Immobilie zum Gesamthandsvermögen, steht es folgerichtig nicht den Gesellschaftern, sondern (nur) der Gesellschaft selbst zu (BGH, WM 2006, 2135, 2136 = MittBayNot 2007, 118; siehe auch *Demharter*, FGPrax 2007, 7). Daran anschließend hat das OLG Schleswig (SchlHA 2008, 287 = MDR 2008, 1186) die Konsequenz gezogen, dass die Kostenprivilegierung des § 60 Abs. 2 KostO auf derartige Fälle nicht anwendbar ist.

(4) In welcher Form die Eigentümerstellung der GbR im Grundbuch verlaubar wird, so z. B. durch die namentliche Aufzählung der einzelnen Gesellschafter mit dem Zusatz „als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts“ (OLG Schleswig, SchlHA 2008, 287 = MDR 2008, 1186) oder „als Gesellschafter bürgerlichen Rechts“ (BGH, NZI 2008, 121; *Demharter*, GBO, 26. Aufl., § 47 Rdnr. 21, § 19 Rdnr. 108; weitere Beispiele bei *Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rdnr. 240 c), spielt keine Rolle. Denn im gegebenen Fall bringt die Eintragung zum Ausdruck, dass das jeweilige Grundstück einer GbR gehört, nicht etwa, dass dies gerade nicht der Fall ist (BGH, NZI 2008, 121, 122).

(5) Die Rechtsfähigkeit der GbR ist zwar nicht umfassend, sondern auf die Bereiche beschränkt, soweit sie durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet (BGHZ 146, 341 = MittBayNot 2001, 192 m. Anm. Ann; BGH, NJW 2008, 1378). Diese Einschränkung führt indes zu keinem anderen Ergebnis. Denn die bereichsspezifischen Besonderheiten (siehe etwa BGH, NJW 2006, 2189; GbR kein Wohnungseigentumsverwalter; BGH, NJW 2007, 2845; Eigenbedarf der Gesellschafter einer GbR als Vermieterin) spielen hier keine Rolle. Vielmehr ist es herrschende und vom Senat geteilte Meinung, dass gerade im Grundstücksver-

kehr die GbR eigene Rechte und Pflichten begründen kann. Die grundbuchrechtlichen Komplikationen sind verfahrensrechtlicher Natur und erschweren nur den zum Vollzug von Verfügungen der Gesellschaft im Grundbuch notwendigen Nachweis der Befugnis der Gesellschafter zur Vertretung der Gesellschaft (BGH, NJW 2008, 1378, 1379 m. w. N.). Ob mit Rücksicht auf die fehlende Registerpublizität der GbR die Verlautbarung im Grundbuch auch als Eintragung der Gesellschaft selbst verstanden werden kann, was der BGH im Hinblick auf §§ 17 Abs. 1, 146 ZVG, § 736 ZPO so gesehen hat (BGH, NJW 2007, 995), kann auf sich beruhen. Sie wäre allenfalls nur einer verfahrensmäßigen Notwendigkeit zur Verlautbarung der Gesellschaft selbst geschuldet.

Die neuere kostenrechtliche Literatur hat sich weitgehend dieser Sichtweise angeschlossen (*Rohs* in *Rohs/Wedewer*, KostO, 99. Akt. zur 2. Aufl., § 60 Rdnr. 10 a; *Assenmacher/Mathias*, KostO, 16. Aufl., Stichwort: Gesellschaft bürgerlichen Rechts Anm. 3; *Wilsch*, JurBüro 2007, 397; undeutlich *Lappe* in *Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann*, KostO, 17. Aufl., § 60 Rdnr. 35 Fn. 46 und 48; a. A. *Hartmann*, Kostengesetze, 38. Aufl., § 60 KostO Rdnr. 17).

b) Auch für den weiteren Privilegierungstatbestand des § 24 Abs. 3 KostO ergibt sich nichts anderes. Nach der Rechtsprechung des OLG Zweibrücken (FGPrax 2004, 255 = MittBayNot 2004, 468 m. Anm. *Fembacher*; zustimmend *Hartmann*, Kostengesetze, § 24 KostO Rdnr. 16; *Rohs* in *Rohs/Wedewer*, KostO, 98. Akt. zur 2. Aufl., § 24 Rdnr. 21 a; *Wilsch*, JurBüro 2007, 397, 399) tritt die Vergünstigung nicht ein, soweit eine Außengesellschaft bürgerlichen Rechts eine der in § 24 Abs. 1 und 2 KostO genannten Verpflichtungen erfüllen muss, auch wenn einer oder alle ihrer Gesellschafter mit den nach § 24 Abs. 1 und 2 KostO Berechtigten in dem bezeichneten Verwandtschaftsverhältnis steht oder stehen. Der Senat schließt sich dem aus den vom OLG Zweibrücken dargelegten Gründen sowie aus den vorstehenden Überlegungen an.

Gegen diese Meinung wird der letztlich personenrechtliche Hintergrund der Privilegierungsvorschriften ins Feld geführt (*Fembacher*, MittBayNot 2004, 469, 470; ebenso *Bengel/Tiedtke*, DNotZ 2005, 336, 346 f.). Gewollt sei im Grunde eine Grundstücksüberlassung auf die Kinder als natürliche Personen und die GbR-Lösung werde nur als äußere Konstruktion in erster Linie aus steuerlichen Gründen gewählt. Für das persönliche Näheverhältnis zwischen den Beteiligten, den eigentlichen Grund für das Privileg des § 24 Abs. 3 KostO, sei es unerheblich, ob auf eine Bruchteilsgemeinschaft oder eine Gesamthandsgemeinschaft übertragen werde. Doch kann dieser Gesichtspunkt mit Rücksicht auf die Behandlung der handelsrechtlichen Gesellschaftsformen wie der OHG oder der KG nicht durchschlagen. Diese ebenfalls zu privilegieren steht ihre gesetzlich verankerte (vgl. § 124 Abs. 1 HGB) Selbständigkeit entgegen. Die auf Verwandtschaftsverhältnisse begründete Kostenprivilegierung gilt deshalb bei einer am maßgeblichen Rechtsgeschäft beteiligten Handelsgesellschaft, auch wenn diese nur aus den „eigentlich“ privilegierten Angehörigen besteht, nach langjähriger gefestigter Rechtsprechung nicht (BayObLGZ 1955, 250; *Rohs* in *Rohs/Wedewer*, KostO, § 24 Rdnr. 21 a, § 60 Rdnr. 10 a je m. w. N.). Die „Nähe“ der GbR zur OHG (vgl. BGHZ 146, 341, 346 = MittBayNot 2001, 192 m. Anm. *Ann*) verlangt hingegen eine kostenrechtliche Gleichbehandlung mit den personenrechtlichen Handelsgesellschaften.

Im Übrigen verweist der Senat auf seine den Beteiligten bekannte Rechtsprechung zu § 67 Abs. 1 KostO (MittBayNot 2009, 64), die mit der hier gefundenen Lösung im Einklang steht.

Öffentliches Recht

13. BauGB § 11 Abs. 3; BayVwVfG Art. 57, 59; BGB § 125 (*Nichtigkeit eines städtebaulichen Vertrages*)

Ein städtebaulicher Vertrag ist wegen Verstoßes gegen das Koppelungsverbot nichtig, wenn kein sachlicher Zusammenhang zwischen der Leistung einer Behörde (Ausweisung eines Baugebiets) und der hierfür versprochenen Gegenleistung (Zahlung eines Betrages pro Quadratmeter veräußerter Bauparzelle) besteht. (Leitsatz der Schriftleitung).

BayVGH, Beschluss vom 15.10.2008, 15 ZB 08.1209

Die Klägerin begehrt die Löschung einer für die Beklagte bestellten und eingetragenen Höchstbetragssicherungshypothek. Grundlage der mit notariellem Vertrag vom 22.5.2002 bestellten Sicherungshypothek bis zu einem Höchstbetrag von 195.000 € war die Absicherung von Forderungen der Beklagten aus einem städtebaulichen Vertrag, der Geldleistungen der Klägerin in Höhe von 26,56 € pro Quadratmeter verkauften Baulandes nach Überplanung mit einem Bebauungsplan vorsah. Das der Sicherungshypothek zugrundeliegende Schuldverhältnis ist unter Nr. II der notariellen Urkunde vom 22.5.2002 beschrieben.

Die Vereinbarung über den städtebaulichen Vertrag wurde zwischen den Beteiligten im Dezember 2000 mit Billigung des Stadtrates der Beklagten gemäß Beschluss vom 19.12.2000 geschlossen. Eine schriftliche Fixierung der Vereinbarung wurde nicht vorgenommen. Der Bebauungsplan trat am 31.3.2002 in Kraft.

Am 17.6.2004 schlossen die Beteiligten sowie ein Zweckverband zur Wasserversorgung einen Erschließungsvertrag, der u. a. eine Beteiligung der Klägerin als Erschließungsträger an den Kosten zentraler Anlagen vorsieht.

Im Verlauf der Verwertung der überplanten Grundstücke durch die Klägerin kam es zu Meinungsverschiedenheiten zwischen den Beteiligten über die Frage der von der Klägerin zu leistenden Erschließungskosten. In der Folge stellte die Klägerin die Wirksamkeit des zwischen den Beteiligten geschlossenen städtebaulichen Vertrages in Frage. Sie erhob Klage zum VG und beantragte, die Beklagte zu verurteilen, ihre Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs insofern zu erteilen, als die dort eingetragene Höchstbetragssicherungshypothek zu löschen ist.

Das VG gab der Klage statt. Hiergegen beantragte die Beklagte die Zulassung der Berufung.

Aus den Gründen:

II.

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.

1. Die Beklagte beruft sich auf ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Ob solche Zweifel bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was die Klägerin innerhalb offener Frist zur Begründung ihres Zulassungsantrages hat darlegen lassen (§ 124 a Abs. 5 Satz 2 VwGO).

Die Beklagte wendet gegen die erstgerichtliche Entscheidung im Wesentlichen ein, der als Grundlage der Bestellung der Höchstbetragssicherungshypothek in Höhe von 195.000 € zwischen ihr und der Klägerin geschlossene städtebauliche Vertrag sei entgegen der Auffassung des VG wirksam. Mit dem VG sei hier von dem in Nr. II der notariellen Urkunde vom 22.5.2002 beschriebenen Schuldverhältnis als Vertragsvereinbarung auszugehen. Über den in der Urkunde vom 22.5.2002 wiedergegebenen Vertragsinhalt hinaus seien jedoch auch die im Vorfeld getroffenen Vereinbarungen sowie der gesamte zeitliche Ablauf des Prozedere zwischen den Par-