

Dies ist ein Werkstatt-Beitrag. Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Der Beitrag ist deshalb zunächst nur eingeschränkt zitierfähig.

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 11.03.2013)

Erschließungskostenregelung im Grundstückskaufvertrag

Einem Grundstückskäufer steht gegen eine kommunalbeherrschte Eigengesellschaft kein Anspruch auf Rückzahlung der im Kaufpreis enthaltenen pauschalen Erschließungskosten zu.*)

LG Osnabrück, Urteil vom 30.01.2013 - 10 O 1537/12

BGB §§ 313, 812

Problem/Sachverhalt

Der klagende Käufer erwarb im Jahr 2009 von der beklagten kommunalen Entwicklungsgesellschaft Bauland zu einem Pauschalpreis. Der Grundstückskaufvertrag wurde vollständig abwickelt. Die Entwicklungsgesellschaft hatte sich verpflichtet, die Erschließung des Baugebiets sicherzustellen. Die Erschließungsarbeiten wurden auch durchgeführt, ohne dass die Kommune den Käufer zur Kostentragung herangezogen hätte. Der Käufer war der Ansicht, dass ein etwaiger Vertrag über die Durchführung von Erschließungsarbeiten zwischen der Kommune und der Beklagten nach der Rechtsprechung des BVerwG nichtig sei und dass diese Nichtigkeit auch zur (Teil-)Nichtigkeit der Erschließungskostenregelung in seinem Kaufvertrag führe. Er befürchtete, durch die Kommune erneut zu den Erschließungskosten herangezogen zu werden, obwohl er von der Beklagten ein erschlossenes Grundstück erwerben wollte. Im Wege der Stufenklage verlangte er Auskunft über die genaue Höhe des im Kaufpreis enthaltenen Erschließungskostenanteils sowie Rückzahlung desselben.

Entscheidung

Die Klage wurde abgewiesen! Zur Begründung führte das Gericht aus, dass die im Grundstückskaufvertrag zwischen den Parteien vereinbarte Übernahme der Erschließungskosten durch die Beklagte nicht nichtig sei. Zwar dürfte der zwischen der Beklagten und der Kommune geschlossene Erschließungsvertrag gegen § 124 BauGB verstoßen und damit nichtig sein. Der Beklagten sei es als privatrechtlicher Gesellschaft jedoch möglich, sich im Rahmen der Vertragsfreiheit zu Leistungen zu verpflichten, zu denen sie selbst weder gesetzlich noch vertraglich verpflichtet sei. Damit begegne es keinen Bedenken, dass die Beklagte mit dem Käufer vereinbarte, ihm ein erschlossenes Grundstück zu übertragen. Auch ein Anspruch auf Vertragsanpassung gemäß § 313 Abs. 2 BGB bestehe nicht. Entgegen der Auffassung des Käufers sei ein Fehlen der Geschäftsgrundlage nicht gegeben. Soweit der Käufer sich darauf berufe, dass er bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags davon ausgegangen sei, dieser beinhalte auch sämtliche Erschließungskosten, war diese Vorstellung des Käufers nicht falsch. Auch die Beklagte ging davon aus, dass sie verpflichtet war, dem Käufer ein erschlossenes Grundstück zur Verfügung zu stellen. Die Vorstellungen der Parteien decken sich also insoweit.

Praxishinweis

Die Entscheidung überzeugt, denn wie das Gericht zutreffend erkannt hat, hätte der Käufer für den (unwahrscheinlichen) Fall, dass er durch die Kommune erneut auf Zahlung von Erschließungskosten in Anspruch genommen würde, seinerseits einen Freistellungsanspruch gegen die Verkäuferin. Ein Bedürfnis nach Rückzahlung des Erschließungskostenanteils aus dem

Kaufvertrag besteht daher nicht. Außerdem hatten sich die Parteien schließlich auf einen Festpreis geeinigt, ohne dass es auf dessen Berechnung ankommt. Ähnlich urteilte auch eine andere Kammer des Landgerichts in einer Parallelentscheidung (LG Osnabrück, Urteil vom 30.01.2013 - 5 O 1486/12, imr-online). Sollte es dem Käufer von zu erschließendem Bauland tatsächlich auch auf die konkrete Höhe und Zusammensetzung des Erschließungskostenanteils und nicht nur auf den zu zahlenden Festpreis ankommen, kann er den Verkäufer oder die Kommune vor Vertragsschluss zur Rechnungslegung auffordern.

RA Dr. Andreas C. Brinkmann, LL.M., Hannover

© id Verlag