

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

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 04.03.2013)

Erschließungskostenregelung im Grundstückskaufvertrag

- 1. In einem vor 2010 mit einer kommunalbeherrschten Entwicklungsgesellschaft abgeschlossenen Kaufvertrag über ein Baugrundstück kann ein pauschaler Kaufpreis pro Quadratmeter wirksam vereinbart werden.**
- 2. Die etwaige Unwirksamkeit der Erschließungskostenregelung nach dem Urteil des BVerwG vom 01.12.2010 (IBR 2011, 298) führt aufgrund einer im Vertrag enthaltenen salvatorischen Klausel lediglich zu einem Freistellungsanspruch des Grundstückskäufers von Nachforderungen der Gemeinde.**
- 3. Im Übrigen bestehen keinerlei Auskunfts- oder Rückzahlungsansprüche hinsichtlich des im Kaufpreis enthaltenen Erschließungskostenanteils.**

LG Osnabrück, Urteil vom 30.01.2013 - 5 O 1486/12 (nicht rechtskräftig)

BGB §§ 313, 812

Problem/Sachverhalt

Der Kläger erwarb von der beklagten kommunalen Entwicklungsgesellschaft im Jahr 2003 Bauland zu einem Pauschalpreis. Der Grundstückskaufvertrag wurde vollständig abgewickelt. Die Gesellschaft hatte sich verpflichtet, die Erschließung des Baugebiets sicherzustellen. Die Erschließungsarbeiten wurden auch durchgeführt, ohne dass die Kommune den Kläger zur Kostentragung herangezogen hätte. Der Kläger war der Ansicht, dass ein etwaiger Vertrag über die Durchführung von Erschließungsarbeiten zwischen der Kommune und der Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 wird abgewiesen! Die Kammer stellt fest, dass der Kläger aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt einen Anspruch auf Rückerstattung der im Kaufvertrag enthaltenen Erschließungskostenanteile habe. Insbesondere bestehe über eine (von der Gesellschaft bereits abgegebene) **Freistellungserklärung für den Fall einer doppelten Inanspruchnahme** hinsichtlich der Erschließungskosten durch die Kommune hinaus kein Bedürfnis nach einer Vertragsanpassung aufgrund der im Vertrag vereinbarten **salvatorischen Klausel**. Den Parteien sei jeweils bewusst gewesen, dass **keine ausdrückliche Aufschlüsselung** der im Kaufpreis enthaltenen Erschließungskosten erfolgen sollte. Auf Angaben zur konkreten Höhe des eingepreisten Erschließungsaufwands sei es den Parteien offensichtlich auch nicht angekommen, da ihnen jeweils bewusst gewesen sei, dass insgesamt ein Festpreis zu zahlen sei. Da dieser gezahlt sei und der Kläger das erschlossene Grundstück erhalten habe, sei das **Äquivalenzgefüge des Kaufvertrags gewahrt**. Eine vollständige Rückzahlung der

Erschließungskostenbeiträge würde lediglich den Kläger ohne hinreichenden Grund einseitig privilegieren.

Praxishinweis

Die Entscheidung überzeugt, denn durch die Freistellungserklärung ist der Kläger hinreichend vor einer weiteren Zahlung von Erschließungskosten geschützt. Sollte es dem Käufer von zu erschließendem Bauland tatsächlich auf die konkrete Höhe und Zusammensetzung des Erschließungskostenanteils ankommen, kann er den Verkäufer oder die Kommune vor Vertragsschluss zur Rechnungslegung auffordern. Tatsächlich ist bei der Umlage der Erschließungskosten von der Kommune ein Eigenbehalt von 10% des Erschließungsaufwands zu tragen, ohne dass dies allerdings notwendig Auswirkungen auf die Höhe des von der Kommune verlangten Paschalpreises haben muss.

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

© id Verlag