

ÖFFENTLICHES BAURECHT

Rückübertragung im „Einheimischen-Modell“ ohne Verzinsung des Kaufpreises

Anmerkung zu OLG Karlsruhe, Urteil vom 12.01.2006, 9 U 125/05

Dr. Christoph Brandenburg, Rechtsanwalt

LEITSAZ

Klauseln in einem städtebaulichen Vertrag, welche für den Fall einer Rückabwicklung eine Verzinsung des zurückzuzahlenden Kaufpreises und eine Beteiligung des Verpflichteten an den zwischenzeitlichen Wertsteigerungen des Grundstücks ausschließen, sind wirksam.

SACHVERHALT

Die Klägerin, eine Gemeinde, schloss mit der Beklagten einen Grundstückskaufvertrag. Dieser Vertrag enthielt die Verpflichtung der Beklagten, auf dem Kaufgrundstück innerhalb von zweieinhalb Jahren ein Wohngebäude zu errichten. Tatsächlich hat die Beklagte erst nach sechseinhalb Jahren die Baugrube ausheben lassen. Gegenstand des Rechtsstreits war der Rückübertragungsanspruch der Klägerin. Nach den Ausführungen des OLG Karlsruhe stellen die vertraglichen Regelungen einen städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB dar, da der Kaufvertrag unstreitig der Grundstücksnutzung und der Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung dienen sollte (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Das Gericht führt weiter aus, dass die Rückabwicklung eine schuldhafte Vertragsverletzung voraussetze, es handle sich daher nicht um ein vertragliches Rücktrittsrecht des Verkäufers, sondern um eine Rückabwicklungsregelung eigener Art. Die Nichtverzinslichkeit des Rückzahlungsbetrags ist nach Auffassung des Gerichts darin begründet, dass die Beklagte hinsichtlich der Bebauungsverpflichtung auf das Nichterfüllungsinteresse haftet. Wäre die Beklagte nicht vertragsbrüchig geworden, hätte die Klägerin den Vorteil aus der Nutzung der Geldsumme behalten dürfen. Nicht zu beanstanden ist nach Auffassung des Gerichts zudem, dass die Klägerin im Zuge der Rückabwicklung in den Genuss von Wertsteigerungen kommt. Die Entwicklung der Marktverhältnisse sei nicht vorhersehbar. Auch die Kumulation von Nichtverzinslichkeit des zurückzuzahlenden Kaufpreises und Verbleib etwaiger Wertsteigerungen bei der Gemeinde sei nicht zu beanstanden. Der sich ergebende Vorteil der Gemeinde sei als statthafte Vertragsstrafe zu qualifizieren.

FAZIT

Eine weitere Entscheidung zur Rückabwicklung städtebaulicher Verträge und der damit verbundenen Risiken. Diese Risiken sollten Gegenstand der Vorüberlegungen vor Abschluss eines städtebaulichen Vertrags sein und in der vertraglichen Ausgestaltung - gerade hinsichtlich zu vereinbarender Zeitvorgaben - Berücksichtigung finden.