
Datum: 05.01.2012
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 22 W 92/11
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2012:0105.22W92.11.00

Vorinstanz: Landgericht Paderborn, 2 O 349/11

Tenor:

Die sofortige Beschwerde des Antragstellers vom 24.11.2011 gegen den sein Prozesskostenhilfegesuch ablehnenden Beschluss der 2. Zivilkammer des Landgerichts Paderborn vom 10.11.2011 wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Gründe:

1

I.

2

Der Antragsteller ersucht um Prozesskostenhilfe für eine beabsichtigte Klage auf Feststellung des Nichtbestehens einer Nachzahlungsverpflichtung aus einem notariellen Grundstückskaufvertrag vom 29.12.2003 für den Fall der Errichtung einer dritten Wohneinheit auf dem an ihn veräußerten Grundstück, hilfsweise angemessene Reduzierung einer Vertragsstrafe. Ferner begehrt er Prozesskostenhilfe für einen Antrag auf Freistellung von außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten sowie auf Rückzahlung von Verwaltungskosten in Höhe von 3.795,00 €.

3

Mit notarieller Urkunde vom 29.12.2003 (UR-Nr. ####/2003 des Notars X in E) verkaufte die Antragsgegnerin an den Antragsteller im Rahmen eines sog. Einheimischenmodells das 795 qm große unbebaute Grundstück Gemarkung E, Flur ##, Flurstück #### zu einem Kaufpreis von 31,00 €/qm, mithin insgesamt für 23.529,00 €. Daneben war vertraglich u.a. eine Erstattung von Verwaltungskosten in Höhe von insgesamt 3.795,00 € durch den Antragsteller bedungen. In § 5 der notariellen Vertragsurkunde heißt es u.a.:

4

„Der Käufer verpflichtet sich,

5

6

- auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit max. zwei Wohneinheiten zu errichten
und 7
 - das auf dem Grundstück zu errichtende Gebäude erstmals selbst mit
Hauptwohnsitz zu beziehen und mindestens fünf Jahre zu bewohnen. 8
- Falls diese Verpflichtungen nicht erfüllt werden, ist eine Nachzahlung in Höhe von 125,00 €/qm an die Stadt E zu leisten. (...)“ 9
- Der Antragsteller ließ das an ihn veräußerte Grundstück mit einem Zweifamilienhaus bebauen, wobei eine Wohneinheit nach der Errichtung durch ihn und seine Familie bewohnt wurden. Er beabsichtigt, auf dem Grundstück nunmehr eine dritte Wohneinheit zu errichten. Eine entsprechende Baugenehmigung wurde ihm am 25.03.2011 erteilt. Bereits mit Schreiben vom 15.03.2011 hatte die Antragsgegnerin den Antragsteller zur Leistung eines Nachzahlungsbetrages in Höhe von insgesamt 94.875,00 € bis zum 29.04.2011 unter Hinweis auf die beantragte Baugenehmigung aufgefordert. Der Antragsteller ließ mit anwaltlichem Schreiben vom 14.07.2011 das Zahlungsverlangen der Antragsgegnerin zurückweisen und verwies seinerseits darauf, dass sich aus der notariellen Vertragsurkunde keine unbefristete Verpflichtung ergebe, keine dritte Wohneinheit zu errichten bzw. die Baugenehmigung hierfür zu beantragen. Die Antragsgegnerin antwortete mit Schreiben vom 18.07.2011. Sie wies darauf hin, dass sich aus der notariellen Vertragsurkunde eine zeitlich nicht begrenzte Verpflichtung ergebe, auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit max. zwei Wohneinheiten zu errichten. 10
- Der Antragsteller hat daraufhin mit Schriftsatz vom 06.09.2011 um Prozesskostenhilfe nachgesucht. Er macht im Wesentlichen geltend, dass sich aus § 5 der notariellen Vertragsurkunde keine Unterlassungsverpflichtung hinsichtlich der Erstellung einer dritten Wohneinheit, sondern lediglich die Verpflichtung einer ursprünglichen Errichtung mit max. zwei Wohneinheiten entnehmen lasse; dieser Verpflichtung sei er, der Antragsteller, nachgekommen. Im Übrigen wäre die von der Antragsgegnerin vorformulierte Verpflichtung inhaltlich nicht hinreichend bestimmt und verstieße daher gegen das Transparenzgebot. Ferner benachteilige die Klausel den Antragsteller entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen, sofern sich die Verpflichtung auch auf den Fall der Errichtung einer dritten Wohneinheit erstrecken sollte. 11
- Mit Schriftsatz vom 04.11.2011 hat der Antragsteller zudem um Prozesskostenhilfe für einen weiteren Antrag auf Zahlung in Höhe von 3.795,00 € nebst Zinsen nachgesucht und insoweit geltend gemacht, dass es hinsichtlich der auf den Antragsteller umgelegten Verwaltungskosten an einer Ermächtigungsgrundlage fehle. Die Vereinbarung der Erstattung der Verwaltungskosten verstoße daher – so der Antragsteller – gegen das Koppelungsverbot gem. §§ 54 Satz 2, 56 Abs. 1 Satz 2, 59 Abs. 2 Nr. 4 VwVfG NRW. 12
- Die Antragsgegnerin macht demgegenüber geltend, dass nach dem Wortlaut der Bestimmung in § 5 der notariellen Vertragsurkunde eine zeitliche Befristung der Verpflichtung, max. zwei Wohneinheiten auf dem veräußerten Grundstück zu errichten, nicht vorgesehen sei. Eine zeitlich unbegrenzte Verpflichtung des Antragstellers folge zudem aus dem Sinn und Zweck der Regelung. Der Verkehrswert des Grundstückes habe bereits bei Veräußerung an den Antragsteller mehr als 160,00 €/qm betragen. Der Kaufpreis sei daher von der Antragsgegnerin vor dem Hintergrund subventioniert worden, einheimischen Erwerbern für die Errichtung eines Familienwohnheims preiswertes Bauland anzubieten. Dieses Ziel würde unterlaufen, wenn der Erwerber berechtigt sei, ein einmal errichtetes 13

Einfamilienwohnhaus um Mietwohnungen zu ergänzen. Überdies habe der Antragsteller bereits bei Errichtung seines Wohnhauses im Jahre 2006/07 das Gebäude mit drei oder vier Wohneinheiten errichtet, diese aber lediglich nicht fertig gestellt.

Das Landgericht hat mit dem angefochtenen Beschluss das Prozesskostenhilfegesuch des Antragstellers zurückgewiesen und zur Begründung ausgeführt: Soweit der Antragsteller Feststellung begehre, dass eine Nachzahlungsverpflichtung für den Fall der Errichtung einer dritten Wohneinheit nicht bestehe, sei ein entsprechender Anspruch nicht schlüssig dargetan. Mit der Regelung in § 5 der notariellen Vertragsurkunde hätten die Vertragsparteien vereinbart, dass zu dem vereinbarten Kaufpreis lediglich ein Haus mit max. zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück errichtet werden dürfe. Diese Bestimmung, die das Ausmaß der Bebauung regele, gelte zeitlich unbegrenzt. Soweit es sich bei der Klausel um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handele, sei sie jedenfalls wirksam. Die Klausel sei sowohl hinsichtlich ihres Anwendungsbereichs (Begrenzung des Bauausmaßes) als auch hinsichtlich des Begriffs „Wohneinheit“ hinreichend bestimmt. Mit der Klausel verfolge die Antragsgegnerin auch einen legitimen Zweck. Es solle vermieden werden, dass eine Ausnutzung der Grundstücke als Renditeobjekte durch den Bau von Mehrfamilienhäusern als Mietobjekten, die über mehrere Wohneinheiten verfügen, erfolge. Schließlich benachteilige die Klausel den Antragsteller nicht unangemessen. Auch die Höhe der bedungenen Nachzahlungsverpflichtung sei nicht zu beanstanden, nachdem die Antragsgegnerin durch Vorlage der Bodenrichtwertkarte für das Jahr 2002 nachgewiesen habe, dass der Verkehrswert des Grundstücks im Bereich des Betrages gelegen habe und liege, der sich bei einer Nachzahlung des Antragstellers insgesamt ergeben würde. Auch mit seinen öffentlich-rechtlichen Einwendungen könne der Antragsteller nicht durchdringen, da die Antragsgegnerin sich zur Erreichung ihrer Ziele auf die Ermächtigungsgrundlage in § 11 BauGB berufen könne. Ein Verstoß gegen das Koppelungsverbot liege nicht vor. Einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) habe der Antragsteller nicht substantiiert dargetan. Schließlich sei auch hinsichtlich des Hilfsantrags hinreichende Erfolgsaussicht zu verneinen. Auch einen Anspruch auf Rückzahlung der vertraglich vereinbarten Verwaltungskosten habe der Antragsteller nicht schlüssig dargetan. 14

Hiergegen richtet sich die sofortige Beschwerde des Antragstellers, mit der er im Wesentlichen geltend macht, dass das Landgericht hinsichtlich des Verkehrswertes des Grundstücks zu Unrecht den Bodenrichtwert herangezogen habe. Der Bodenrichtwert entspreche tatsächlich nicht dem Verkehrswert des konkreten Grundstücks des Antragstellers. Überdies sei auch fraglich, ob angesichts des vereinbarten Kaufpreises tatsächlich eine Subventionierung der Erwerber vorliege. Die Klausel in § 5 der notariellen Vertragsurkunde halte einer Inhaltskontrolle nicht stand. Die Regelung einer unbeschränkten und zeitlich unbefristeten Nachzahlungsverpflichtung sei nicht möglich. Der Antragsgegnerin sei es bauplanungsrechtlich nicht (mehr) möglich, das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu beschränken. Eine Nachzahlungsverpflichtung verstoße auch im konkreten Fall gegen das Übermaßverbot. 15

Das Landgericht hat der Beschwerde des Antragstellers nicht abgeholfen und siem Senat zur Entscheidung vorgelegt. 16

II. 17

Die gem. §§ 127 Abs. 2 Satz 2, 567 ff. ZPO zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte, sofortige Beschwerde des Antragstellers hat in der Sache keinen Erfolg. Das Landgericht hat dem Antragsteller im Ergebnis zu Recht die nachgesuchte Prozesskostenhilfe versagt, da seine beabsichtigte Klage mit den gegenwärtig angekündigten 18

Anträgen keine hinreichende Erfolgsaussicht bietet, § 114 ZPO.

- 1.) 19
- Soweit der Antragsteller mit dem beabsichtigten Klageantrag zu 1.) Feststellung des Nichtbestehens einer Nachzahlungsverpflichtung für den Fall der Errichtung einer dritten Wohneinheit auf dem mit notarieller Urkunde vom 29.12.2003 an ihn veräußerten Grundstück begehrt, kann eine hinreichende Erfolgsaussicht nicht festgestellt werden. Dem Einwand des Antragstellers, die maßgebliche Vertragsklausel in § 5 der notariellen Vertragsurkunde sehe bereits für den Fall der Errichtung einer dritten Wohneinheit keine Nachzahlungsverpflichtung vor, steht der eindeutige Wortlaut der vertraglichen Bestimmungen entgegen, wonach die Leistung der bedungenen Nachzahlung an die Nichterfüllung einer der vom Antragsteller übernommenen Verpflichtungen geknüpft ist. Soweit der Antragsteller dabei die Verpflichtung übernommen hat, auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit max. zwei Wohneinheiten zu errichten, kann es nach Sinn und Zweck dieser vertraglichen Regelung keinem Zweifel unterliegen, dass hiermit aus der maßgeblichen Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers (§§ 133, 157 BGB) nicht nur der Fall der Ersterrichtung des Gebäudes gemeint gewesen ist, sondern auch eine Erweiterung des Gebäudes umfasst sein sollte. Unbeachtlich ist in diesem Zusammenhang der Hinweis des Antragstellers, dass der maßgebliche Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung nicht enthält. Eine Gemeinde ist auf der Ebene des Privatrechts nicht gehindert, dem Käufer eines Grundstücks in einem Kaufvertrag Bau- und Nutzungsbeschränkungen aufzuerlegen, die über die Festsetzungen in einem Bebauungsplan hinausgehen (vgl. insoweit Rastätter, DNotZ 2000, 17, 39 mit weiteren Nachweisen). 20
- Keiner abschließenden Entscheidung bedarf die Frage, ob die maßgebliche Vertragsklausel neben der Einhaltung der Vorgaben gem. § 11 Abs. 2 BauGB auch einer Inhaltskontrolle nach den §§ 305 ff. BGB stand halten muss (offen gelassen in BGH, Urt. v. 16.04.2010, V ZR 175/09, juris, Rn. 9, NJW 2010, 3505). Denn auch die Anwendung der §§ 305 ff. BGB würde die vom Antragsteller beehrte Feststellung des Nichtbestehens einer Nachzahlungsverpflichtung für den Fall der Errichtung einer dritten Wohneinheit nicht rechtfertigen. 21
- Allerdings halten Beschränkungen, die die öffentliche Hand im Rahmen eines sog. Einheimischenmodells dem Subventionsempfänger auferlegt, einer Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB nur stand und entsprechen nur dann dem Gebot angemessener Vertragsgestaltung im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wenn sie geeignet und erforderlich sind, um das Erreichen der mit dem Einheimischenmodell zulässigerweise verfolgten Zweck im Bereich der Wohnungsbau-, Siedlungs- oder Familienpolitik für einen angemessenen Zeitraum sicherzustellen (BGH, a.a.O., Rn. 14 mit weiteren Nachweisen). Derlei Beschränkungen, denen der Käufer unterliegt, müssen zeitlich begrenzt sein, wobei die zulässige Bindungsfrist insbesondere davon abhängig ist, um welchen Prozentsatz der vereinbarte Kaufpreis unter dem Verkehrswert des Grundstücks lag (Krüger, ZNotP 2010, 450, 451). Ist die vertraglich bedungene Bindungsfrist unangemessen lang oder fehlt sie – wie im Streitfall für die Bebauungsbeschränkung – insgesamt, gelangt allerdings das Verbot geltungserhaltender Reduktion unwirksamer allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht zum Tragen. Vielmehr ist die entstandene Lücke durch eine ergänzende Vertragsauslegung zu schließen, so dass an die Stelle der unwirksamen Klausel die Regelung tritt, die die Parteien bei sachgerechter Abwägung ihrer beiderseitigen Interessen gewählt hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit der Geschäftsbedingungen bekannt gewesen wäre. Dieselbe Rechtsfolge ergibt sich, wenn der Kaufvertrag allein an dem 22

Gebot angemessener Vertragsgestaltung gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB gemessen wird (BGH, a.a.O., Rn. 22 ff.).

Hiernach kann sich die Antragsgegnerin zwar nicht darauf berufen, dass die vom Antragsteller in der notariellen Vertragsurkunde übernommene Verpflichtung keinen zeitlichen Begrenzungen unterliege. Dies rechtfertigt allerdings zurzeit nicht die vom Antragsteller begehrte Feststellung des Nichtbestehens der Nachzahlungsverpflichtung. Da die Bindungsfrist der Sicherung der mit der Bauleitplanung in zulässiger Weise verfolgten Ziele dient, kann sie nämlich jedenfalls für einen der regelmäßigen Geltungsdauer eines Bebauungsplans entsprechenden Zeitraum von etwa 15 Jahren wirksam vereinbart werden (vgl. BGH, Urt. v. 29.11.2002, V ZR 105/02, juris, Rn. 24 mit weiteren Nachweisen, BGHZ 153, 93, 105).

Aber auch im Übrigen hält die Beschränkung einer Inhaltskontrolle gem. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB und dem Gebot angemessener Vertragsgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 2 BauGB stand. Sie ist geeignet und erforderlich, um das Erreichen der mit dem Einheimischenmodell zulässigerweise verfolgten Zweck im Bereich der Wohnungsbau-, Siedlungs- oder Familienpolitik sicherzustellen. Die Zwecke der Subvention, insbesondere jungen einheimischen Familien zu einem Eigenheim zu verhelfen und keine einseitigen Eigentümer- und Nutzerstrukturen in der Gemeinde entstehen zu lassen (BGH, Urt. v. 16.04.2010, V ZR 175/09, juris, Rn. 14), werden nicht nur bei einer Weiterveräußerung des Grundstücks vor Ablauf bestimmter Fristen verfehlt, sondern jedenfalls im Grundsatz auch dann, wenn eine bauliche Ausnutzung des Grundstücks erfolgt, die es dem Erwerber erlaubt, entgegen dem mit der Subvention verfolgten Zweck auf Kosten der Allgemeinheit Gewinne zu erzielen.

2.)

Soweit der Antragsteller ferner um Prozesskostenhilfe für einen beabsichtigten Hilfsantrag auf angemessene Herabsetzung der Höhe der Vertragsstrafe gem. § 343 BGB nachsucht, hat auch sein diesbezügliches Begehren keine hinreichende Aussicht auf Erfolg. Bei der in § 5 der notariellen Vertragsurkunde vom 29.12.2003 übernommenen Nachzahlungsverpflichtung handelt es sich bereits nicht um die Vereinbarung einer Vertragsstrafe, da die ihr zu Grunde liegende Verpflichtung der Errichtung eines Gebäudes mit max. zwei Wohneinheiten als eine der Bedingungen für die Gewährung der in der Kaufpreisverbilligung liegenden Subvention keine Primärverpflichtung, sondern lediglich eine Obliegenheit des Antragstellers begründet (vgl. insoweit auch BGH, a.a.O., Rn. 11 a.E.). Der Antragsgegnerin geht es erkennbar nicht darum, die Einhaltung der übernommenen Baubeschränkung durch ein Druckmittel zu sichern, sondern dem Erwerber im Falle eines Verstoßes gegen die Obliegenheit die Subvention zu entziehen: Er soll den Betrag nachzahlen, um den er das Grundstück im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele zu billig erworben hat (vgl. auch Krüger, ZNotP 2010, 450, 452).

Hierbei verkennt der Senat nicht, dass die Antragsgegnerin, die dem Antragsteller Bindungen im Rahmen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben auferlegt hat, bei der Durchsetzung ihrer Rechte im Bereich des Verwaltungsprivatrechts neben den privatrechtlichen Schranken, etwa dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB), auch das Übermaßverbot zu beachten, und hierbei den Umständen des Einzelfalles Rechnung zu tragen hat (BGH, a.a.O., Rn. 18; Krüger, ZNotP 2010, 450, 451, 454). Diese im Rahmen der Geltendmachung eines Anspruchs vorzunehmende Ermessensausübung der Antragsgegnerin kann aber nicht durch staatliche Gerichte ersetzt werden. Verlangt nämlich das materielle Recht der Verwaltung (Ermessens-) Entscheidungen ab, ohne dafür bestimmte Vorgaben zu enthalten, handelt die Verwaltung kraft eigener Kompetenz, und die Gerichte haben diese Kompetenzverteilung

verfassungsrechtlich zu respektieren (vgl. etwa Gerhardt, in: Schoch/Schmidt-Aßmann/Pietzner, VwGO, 22. EL (2011), Vorbemerkung § 113 Rn. 22). Die Antragsgegnerin wird dabei im Rahmen dieser Ermessensausübung auch eine vom Antragsteller behauptete Selbstbindung zu berücksichtigen haben.

3.) 28

Soweit der Antragsteller darüber hinaus Freistellung von den Kosten der vorgerichtlichen Inanspruchnahme seiner Prozessbevollmächtigten begehrt, hat sein Begehren schon deshalb keine hinreichende Aussicht auf Erfolg, weil selbst die unberechtigte Geltendmachung von Ansprüchen und Rechten im Rahmen bestehender Schuldverhältnisse nicht ohne weiteres zu einer Haftung auf Ersatz vorprozessualer Rechtsverteidigungskosten gem. § 280 Abs. 1 BGB unter dem Gesichtspunkt der Verletzung vertraglicher Pflichten führt, sondern nur dann, wenn eine Anspruchsberührung schlechthin unvertretbar erscheint (vgl. Palandt/Grüneberg, BGB, 70. Aufl., § 280 Rn. 27 mit weiteren Nachweisen). 29

4.) 30

Schließlich steht dem Antragsteller gegen die Antragsgegnerin auch kein Bereicherungsanspruch auf Erstattung der vertraglich bedungenen Verwaltungskosten in Höhe von 3.795,00 € zu. Der Antragsteller verkennt, dass im Anwendungsbereich von § 11 Abs. 1 BauGB vereinbart werden darf, dass der Vertragspartner auch die verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten) zu tragen hat, die der städtebaulichen Planung einer Gemeinde zurechenbar sind (BVerwG, Urt. v. 25.11.2005, 4 C 15.04, BVerwGE 124, 385 = NVwZ 2006, 336). 31

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO i.V.m. Nr. 1812 GKG-KV. 32