
Datum: 16.10.2014
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 7. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 7 U 25/14
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2014:1016.7U25.14.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 5 O 136/12

Tenor:

Die gegen das Urteil des Landgerichtes Köln vom 21.01.2014 – AZ 5 O 136/12 – durch die Beklagte und die Streithelferin eingelegten Berufungen werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Beklagte mit Ausnahme der Kosten der Nebenintervention, die die Streithelferin zu tragen hat.

Das Urteil und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor die Klägerin Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Klägerin macht gegen die beklagte Stadt in Hinblick auf die im notariellen Kaufvertrag vom 30.12.2004 – UrK.Nr. 1xxx/2004 – gemäß § 4 getroffene Nachzahlungsabrede Kaufpreisnachzahlung in Höhe eines Betrages von 1.487.684,00 € geltend.

1

2

3

4

Das Landgericht hat durch Urteil vom 21.01.2014, auf das wegen der Sachverhaltsdarstellung im Übrigen Bezug genommen wird, der Klage (einschließlich eingeklagter Verzugszinsen) stattgegeben.

Hiergegen haben die Beklagte und die auf Seiten der Beklagten beigetretene Streithelferin jeweils das Rechtsmittel der Berufung form- und fristgerecht eingelegt und begründet. 5

Beide verfolgen ihre erstinstanzlichen Anträge der Klageabweisung weiter. 6

Die Beklagte wiederholt ihre Ansicht, bei der betreffenden Nachzahlungsregelung handele es sich um eine allgemeine Geschäftsbedingung, die in ihrer Gesamtheit im Hinblick auf § 307 bzw. § 305 BGB unwirksam sei. Sie sei insbesondere deswegen unangemessen, da in § 4 Abs. 2 des Vertrages eine unverständliche und unangemessene Festlegung der Qualität als Wohnbauland erfolgt sei, was wegen des außerordentlichen Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung auch die Sittenwidrigkeit der Vertragsgestaltung indiziere. Im Übrigen sei die Abrede durch das erstinstanzliche Gericht auch falsch ausgelegt worden. Mit ihr sei keine andere Gemeinbedarfsfläche gemeint als die, auf die sich das Schulgrundstück beziehe, eine Tätigkeit als Planungsträger stehe zudem hier nicht in Rede. Eine höherwertige Nutzungsmöglichkeit werde faktisch durch die Einbeziehung in den Schwimmbadbereich nicht eingeräumt, da sie größtenteils dort als Grünfläche genutzt werde. Im Übrigen wendet sich die Beklagte auch gegen die Feststellungen zur Höhe und kommt diesbezüglich zum Ergebnis, es sei allenfalls (wenn man „Wohnbaulandqualität“ unterstelle) ein Quadratmeterpreis von 225,00 € gerechtfertigt. 7

Die Streithelferin verweist auf die Ausführungen der Beklagten, die sie vertieft und ergänzt. Schon aus dem Wortlaut der streitgegenständlichen Vertragsklausel sei nichts für einen Anspruch der Klägerin herzuleiten. Soweit das Landgericht auf die Entstehungsgeschichte der Vertragsklausel verweise, so sei dies nicht tragfähig. Die Klägerin sei nämlich auf die entsprechende Ankündigung in dem Schreiben der Beklagten vom 14.12.2004 schlicht nicht mehr eingegangen. Ein Planungsgewinn für die Beklagte habe sich bezogen auf die streitgegenständliche Fläche nicht realisiert, da das Grundstück nach wie vor lediglich in der eingeschränkten Art und Weise genutzt werde, wie dies schon lange Zeit vor Veräußerung des Grundstücks durch die Klägerin seit 1958 der Fall gewesen sei. 8

Die Beklagte und Streithelferin beantragen, 9

das Urteil des Landgerichts Köln vom 21.01.2014 – 5 O 136/12 – abzuändern und die Klage abzuweisen. 10

Die Klägerin, die im Berufungsverfahren der Streithelferin den Streit verkündet, ohne dass von dort ein Beitritt erklärt wird, beantragt, 11

die Berufung zurückzuweisen. 12

Die Klägerin ist den Berufungen der Beklagten und der Streithelferin unter Verteidigung der angefochtenen Entscheidung entgegengetreten. 13

Wegen aller weiteren Einzelheiten des wechselseitigen Vorbringens wird auf die Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 14

II. 15

Die prozessual bedenkenfreien Berufungen sind unbegründet. 16

- Der Klägerin steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Kaufpreisnachzahlung aus § 433 Abs. 2 BGB i.V.m. § 4 Abs. 2 des notariellen Kaufvertrages vom 30.12.2004 (Urkundenrolle Nummer 1xxx/2004) in Höhe von 1.487.684,00 € zu. 17
- Der landgerichtlichen Auslegung der streitgegenständlichen Regelung ist zuzustimmen, auch wenn der Senat Bedenken hat, soweit das Landgericht bei seiner Begründung auch auf den Wortlaut der vertraglichen Nachzahlungsregelung abstellt. 18
- Unstreitig ist, dass die beklagte Stadt nicht durch (bau)planungsrechtliche Maßnahmen die als Grünfläche verkaufte Teilfläche einer höherwertigen Nutzungsmöglichkeit zugeführt hat. Der Bebauungsplan von 1958, der die Nutzung durch eine Schule vorsah, ist von der Beklagten nicht geändert worden, wohl ist in der Baugenehmigung ein Dispens erteilt worden, und zwar zur Nutzung eines Schwimmbades. Insoweit ist die beklagte Stadt nicht als „Planungsträger“ tätig geworden. Die Teilfläche ist auch nicht beklagtenseits als Gemeindebedarfsfläche dem Schulgrundstück zugeordnet worden, sondern durch Verkauf an die Streithelferin als Betreiberin der Schwimmbadfläche. 19
- Es heißt aber in Absatz 2 des § 4 der Regelung nur „sonstwie der Nutzung der angrenzenden, als Gemeindebedarfsfläche veräußerten Nachbarfläche“. Sowohl bei der „Schulfläche“ als auch bei der „Schwimmbadfläche“ handelte es sich um Gemeinbedarfsflächen. Bei Analyse des Wortlautes hätte es daher naheliegenderweise „Nutzung der angrenzenden, als Gemeindebedarfsfläche veräußerten Nachbarflächen“ heißen müssen. In dem dem Absatz 2 vorangehenden Absatz 1 der Regelung wird zudem allein auf die Schulfläche Bezug genommen. Es heißt nämlich dort: „...von der als Gemeindebedarfsfläche (Schule) ebenfalls veräußerten zweiten Teilfläche des Grundstücks...“. 20
- Im Ergebnis ist das Wortlautargument nicht entscheidungserheblich. Zwar handelt es hier um eine dem Formzwang des § 313b BGB unterliegende Regelung, da sie Teil des notariellen Kaufvertrages ist. Auch bei formbedürftigen Erklärungen kommt es bei der Auslegung auf den Willen und die Vorstellungen der Erklärenden an. Die Formbedürftigkeit einer Willenserklärung zieht grundsätzlich keine Verengung ihrer Auslegung im Sinne einer Beschränkung auf den Text der vom Formgebot geforderten Urkunde nach sich, so dass für die Auslegung insoweit auch außerhalb der Urkunde liegende Umstände herangezogen werden können. Auch ein außerhalb der Urkunde verlautbarter Wille kann danach dem Formerfordernis genügen (vgl. Münchner Kommentar- Busche BGB, 6. Aufl. 2012, § 133 BGB Rdnr. 30). 21
- Mit zutreffenden Erwägungen, die sich der Senat zu eigen macht, hat das Landgericht in diesem Zusammenhang auf den vor Vertragsunterzeichnung gewechselten Schriftverkehr verwiesen. 22
- Im Schreiben vom 14.12.2004 (Anlage 6, Bl. 52- 54 AH) führt die Beklagte aus, die streitgegenständliche Teilfläche möglicherweise auch für den Neubau eines Schwimmbades nutzen zu wollen. Dabei bringt sie die Vereinbarung „entsprechender Nachzahlungsklauseln“ ins Spiel. Hiermit erklärt sich die Klägerin im Schreiben vom 16.12.2004 (Anlage 6, Bl. 55 - 56 AH) einverstanden. Die insoweit bezogen auf die „Errichtung eines Schwimmbades“ vorgesehene Modifizierung („...bereits die Beseitigung der Einfriedung den Nachzahlungstatbestand auslöst...“) ist dann in die notarielle Urkunde eingefügt worden, was ein im Rahmen der sogenannten Andeutungstheorie (vgl. Palandt-Ellenberger BGB 73. Aufl. § 133 Rdnr. 19) hinreichender Anhaltspunkt dafür ist, dass die Klägerin auf die im Schreiben der Beklagten vom 16.01.2004 enthaltene Ankündigung, auch auf die Zuordnung der 23

Grünfläche in die Gemeindebedarfsfläche „Schwimmbad“ bei der Nachzahlungsregelung bestehen zu wollen, eingegangen ist. Schlussendlich ist in diesem Zusammenhang auch auf den Umstand zu verweisen, dass die Beklagte den mit der Streithelferin abgeschlossenen Kaufvertrag mit einer auf die Grünfläche bezogenen Freistellungsverpflichtung versehen ließ (vgl. Bl. 57 ff, 63 AH).

Damit bleibt festzuhalten, dass bei der maßgeblichen Auslegung durch die Zuordnung der streitgegenständlichen Fläche zum Schwimmbadbereich die Nachzahlungspflicht ausgelöst worden ist, dies auch dann, wenn die Fläche zum weit überwiegenden Teil als „Liegewiese“ in einer Größenordnung von 3.900,00 m² genutzt wird. Unabhängig davon, dass nach Vortrag der Beklagten dann etwas mehr als 800 m² entgegen den ausdrücklichen Vorgaben in § 4 Abs. 1 der streitgegenständlichen Regelungen, die uneingeschränkt jegliche Bebauung der Grünfläche der Beklagten untersagte, überbaut wurde (vgl. auch Katasterauszug Bl. 151 GA), ist allein schon durch die Zuordnung der Fläche zum Schwimmbadbereich die Nachzahlungsklausel verwirklicht, wie das Landgericht zutreffend annimmt. Denn auch in diesem Zusammenhang muss sich die Beklagte an ihren eigenen Erklärungen in ihrem Schreiben vom 14.12.2004 festhalten lassen, wonach ggf. die Fläche von 4.748 m² in die von der Streithelferin betriebene Planung des Schwimmbadneubaus „einbezogen“ werde und in diesem Zusammenhang hinsichtlich „künftig anderer Nutzungen“ die Vereinbarung „entsprechender Nachzahlungsklauseln“ anbietet.

24

Der danach tatbestandsmäßig anzunehmenden Pflicht der Beklagten zur Nachzahlung stehen auch nicht etwa Unwirksamkeitsgründe unter dem Gesichtspunkt der §§ 307, 306 BGB entgegen. Die diesbezüglich von Seiten der Beklagten erhobenen Bedenken, denen sich die Streithelferin angeschlossen hat, sind nicht als durchgreifend anzusehen. Zwar ist nicht zu verkennen, dass im Schreiben der Klägerin vom 16.12.2004 ausdrücklich ausgeführt ist, die Beklagte könne das Gelände zu dem reduzierten Preis erwerben, sofern diese die nach den „Verbilligungsrichtlinien des Bundes erforderlichen Vertragsregelungen“ akzeptiere. Gemäß Ziffer 5.1 der „Grundsätze und Richtlinien für die verbilligte Veräußerung“ (Bundesanzeiger 1997 Nr. 153a) ist der „Bund“ (also die Klägerin) für den Fall, dass der Käufer nicht innerhalb der vereinbarten Bindungsfrist das gesamte Kaufgrundstück für den im Kaufvertrag vereinbarten Zweck verwendet oder sonstige im Kaufvertrag übernommene Verpflichtungen nicht erfüllt, berechtigt, den bei der Kaufpreisbildung vorgenommenen Verbilligungsabschlag nachzufordern, der im Kaufvertrag zu beziffern ist. Anders ist die streitgegenständliche Regelung ausgestaltet. Denn nach dem Wortlaut der streitgegenständlichen Regelung ist schon nicht erkennbar, dass hier bezogen auf die Grünfläche überhaupt eine „verbilligte“ Veräußerung vorgenommen wurde, was sich im übrigen auch darin zeigt, dass nicht – wie die Richtlinie es fordert – der Verbilligungsabschlag (und damit auch der Nachzahlungsbetrag) im Vertrag beziffert ist. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, dass nach der schon zitierten Korrespondenz der Parteien Anlass für die streitgegenständliche Regelung ein ganz konkreter Einzelfall war (Zweckbindung als Grünfläche). Dieser unterscheidet sich wesentlich vom Normalfall der Nachzahlungsverpflichtung im Sinne der „Grundsätze und Richtlinien für die verbilligte Veräußerung“ (Bundesanzeiger 1997 Nr. 153a), der dadurch gekennzeichnet ist, dass der Bund die Möglichkeiten der Kommunen, durch nachträgliche Änderungen des Bauplanungsrechtes eine höherwertige und damit auch preisbildende Nutzung verbilligter Immobilien herbeizuführen, konterkarieren kann, in dem dann entsprechende Nachschläge von Seiten der Kommunen zu zahlen sind. Es ist also von Seiten der Beklagten bzw. der Streithelferin schon nicht nachvollziehbar das Vorliegen von allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Sinne einer „für eine Vielzahl von Fällen vorformulierter, klägerseits gestellter Vertragsbedingen“) dargelegt, was aber deren Sache ist (vgl. zur

25

Darlegungs- und Beweislast nur Palandt-Grüneberg BGB 73. Aufl. § 305 Rdnr. 23). Auf die Frage, ob die (an sich allgemeine) Vertragsbedingung ausnahmsweise individuell vereinbart worden ist, worauf das Landgericht abstellt, kommt es daher nicht an.

Auch der Höhe nach ist der Anspruch begründet.

26

Nach dem Wortlaut der Regelung ist für die Höhe maßgeblich auf die Differenz zwischen Kaufpreis und dem Wert des Grundstückes abzustellen, wobei dort ausdrücklich vorgesehen ist, dass, sollte die Fläche dem Gemeinbedarf zugeführt werden, von der Qualität „Wohnbauland“ auszugehen sei. Letzteres ist insoweit missverständlich, da in der Vertragsregelung auch auf die Wertermittlungsverordnung des Bundes, die für die Ermittlung des Verkehrswertes Anwendung findet (§ 1 vgl. auch Seite 6 des gerichtlichen Sachverständigengutachtens vom 23.01.2013 Bl. 143 GA), verwiesen wird. In Rede steht demgegenüber hier eine sogenannte bleibende Gemeindebedarfsfläche, die im Grundsatz mangels eines gewöhnlichen Geschäftsverkehrs einer Verkehrswertermittlung „per definitionem“ entzogen ist (Ernst/Zinkahn „Baugesetzbuch“ 112. Ergänzungslieferung 2014, ImmoWertV § 4 Rdnr. 36). Hinzutritt, dass es für den Begriff des Wohnbaulandes, anders als für den Begriff des Rohbaulandes, die in § 5 Abs. 2 ImmoWertV seine Grundlage findet, eine Legaldefinition nicht gibt. Nach allem scheint daher der von den Parteien in der Regelung vorgesehene Verweis auf die „Wertermittlungsverordnung“ ins Leere zugehen.

27

Andererseits ist jedoch maßgeblich darauf abzustellen, dass bezogen auf die Gesamtfläche „Schulgrundstück“ zur Vorbereitung des damaligen Verkaufes durch den Privatgutachter T am 15.03.2004 eine (so ausdrücklich) „Verkehrswertermittlung“ „zum Nachweis des ortsüblichen angemessenen Verkaufspreises bzw. Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB“ vorgenommen worden ist, die auch ersichtlich Gegenstand der beidseitigen, weiter oben schon zitierten Korrespondenz geworden ist. Bei Verständnis der streitgegenständlichen Regelung ist dies zu berücksichtigen. In dieser Expertise führt der Privatgutachter T aus, es sei in Hinblick auf den Gebietscharakter im Übrigen nach der maßgeblichen Wertermittlungsrichtlinie, die bei bleibenden Gemeindebedarfsflächen allein auf den Entwicklungszustand ohne künftigen Gemeindebedarfszweck abstelle, auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung, der Lage und entsprechend vorhandener Infrastruktur aus dem Gebietscharakter heraus von einer „künftigen wohnbaulichen Nutzung“ auszugehen. Er kommt dabei dann zusammenfassend zu dem Ergebnis, die Fläche sei als Rohbauland zu werten, ohne dass durch ihn bei der Bewertung ein Abschlag von 50 % gemacht wurde. Der Senat hält an seiner in der mündlichen Verhandlung geäußerten anderslautenden Ansicht nicht mehr fest. Zwar verweist der Privatgutachter auf die privilegierte Erwerbsmöglichkeit in Hinblick auf den „50%-Abschlag“ (Seite 8 seiner Expertise). Nach dem Sinngehalt seiner Expertise soll dies nur der Untermauerung seiner kritischen Würdigung in Hinblick auf die Ungleichbehandlung der grundsätzlich verschiedenen Wertermittlung zwischen öffentlichen und privaten Trägern dienen.

28

Es ist davon auszugehen, dass die Bewertungsüberlegungen der Expertise „T“ nicht nur in die Kaufpreisbildung in Hinblick auf das „eigentliche“ Schulgrundstück (wie insbesondere aus dem Schreiben vom 16.12.2004 hervorgeht) eingeflossen sind, sondern auch für die Festlegung des Nachzahlungsbetrages gelten sollten. Denn von Seiten der Klägerin wurde die Fläche zunächst insgesamt der Beklagten angeboten. Die Gesamtfläche war auch Gegenstand der Bewertung „T“.

29

Soweit das Landgericht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme davon ausgeht, dass sich im Zeitpunkt der Anforderung des Zahlungsbetrages durch Schreiben vom 14.09.2010 (Anlage 9, Bl. 75 – 76 AH) der Grundstückswert nach Maßgabe der danach vertraglich

30

vereinbarten Wertermittlung auf einen Betrag von 1.582.644,00 € belaufe, so ist dies nicht zu beanstanden. Grundsätzlich überprüft das Berufungsgericht Feststellungen des erstinstanzlichen Gerichtes nach dortiger Beweisaufnahme einerseits nur auf entsprechende Rüge auf Verfahrensfehler (§ 529 Abs. 2 ZPO), andererseits nur nach Maßgabe des § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO darauf, ob „Zweifel“ an ihrer Richtigkeit oder Vollständigkeit bestehen und dafür konkrete Anhaltspunkte sprechen (Musielak ZPO 8. Aufl. § 286 ZPO Rdnr. 68 zitiert nach Beck-Online). Weder sind solche Anhaltspunkte hier ersichtlich noch diesbezügliche Verfahrensfehler anzunehmen.

Festzuhalten ist zunächst, dass der gerichtliche Sachverständige Dr. T2 den hier maßgeblichen Wertermittlungsweg eingehalten hat. Zunächst stellt er fest, dass Rohbauland i.S.v. § 5 Abs. 3 ImmoWertV vorliegt, da das Grundstück auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaubar wäre. Wie er weiter ausgeführt hat, ist maßgeblich für diese Annahme, dass in unmittelbarer Nähe Mehrfamilienhäuser sowie gelegentlich auch ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser schon vorhanden sind. In einem weiteren Schritt hat der gerichtliche Sachverständige den Bodenwert über den sogenannten Bodenrichtwert abgeleitet, da im vorliegenden Falle keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen würden, auch dies in Übereinstimmung mit den Bewertungsgrundlagen der Expertise „T“. Nach der Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt L beläuft sich der lagetypische Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsgrundstückes auf 430,00 € pro m², wobei der lagetypische Bodenrichtwert nach den Festlegungen des Gutachterausschusses von folgenden wesentlichen Merkmalen geprägt ist:

• Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG	32 31
• Entwicklungszustand	Baureifes Land	34
• Nutzungsart	Wohnen (W)	35
• Bauweise	geschlossen (g)	36
• Geschosszahl	III aD (dreigeschossig+ausgebautes Dachgeschoss)	37
• Geschossflächenzahl	(GFZ) 1,5	38
• Fläche	300 m pro m ²	39
• Tiefe	30 m	40
• Breite	10 m	41
• Stichtag	01.01.2010	42

Wenn demgegenüber die Beklagte im Hinblick auf die mögliche bauliche Nutzung von einer Geschossflächenzahl von 1,1 ausgeht, so ist dies nicht weiter behilflich, da im Rahmen der hier maßgeblichen Bodenrichtwertermittlung auf den lagentypischen Bodenrichtwert abzustellen ist (vgl. der gerichtliche Sachverständige in seinem Ergänzungsgutachten vom 13. Mai 2013 Seite 3 und Seite 4). Unabhängig davon beläuft sich bei einer Nutzung des Grundstückes mit ein- oder zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern der Bodenrichtwert auf 390 €/m² und bleibt damit innerhalb der bei Immobilienbewertungen

31

~~32~~

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

maßgeblichen Toleranzzone (Gutachten des gerichtlichen Sachverständigen vom 23.01.2014, Seite 24).

Den danach errechneten vorläufigen Bodenwert von 2.049.810,00 € hat der gerichtliche Sachverständige aufgrund der objektspezifischen Grundstücksmerkmale insbesondere der Erschließungssituation mit prozentualen Abschlägen versehen. Im Ergebnis hat er den Bodenwert mit einem Betrag von 1.554.950 € angegeben. Hiervon ausgehend hat das Landgericht seiner weiteren Berechnung in nicht zu beanstandender Weise (§ 529 ZPO), da in derselben Größenordnung liegend, den klägerseits geltend gemachten Betrag von 1.582.644,-- € zugrundegelegt. 44

Im Hinblick auf die Erschließung ist der gerichtliche Sachverständige von einem Flächenverlust von 15 % ausgegangen. Dieser wird auch von der Beklagten in der Berufungsbegründung zugestanden. Was die Ausbaukosten der Erschließung angeht, hat der Sachverständige (ausgehend vom Grundstücksmarktbericht NRW 2012, der Beträge für die Erschließung zwischen 15,00 und 45,00 € pro m² verzeichnet) einen Mittelwert von 23,00 € zugrunde gelegt. Soweit die Beklagte für die innere Erschließung demgegenüber Ausbaukosten von etwa 30,00 € pro m² „schätzt“, so ist nicht erkennbar, aufgrund welcher konkret darzulegenden tatsächlichen Umstände sie zu dieser Annahme gelangt ist. Im Übrigen zeigen die im schriftlichen Gutachten vom 23.01.2013 enthaltenen Alternativbetrachtungen auf, dass, selbst wenn man mit 45 € pro m² rechnen würde, dies noch in der einer bei Immobilienbewertungen hinnehmbaren Toleranzzone liegen würde (vgl. unter Ziffer 5.2.3. des Gutachtens). 45

Bei der Realisierungsdauer geht der gerichtliche Sachverständige im Unterschied zum Gutachten T, der 2 Jahre zugrunde legt, von einem Jahr aus. Allerdings hat der gerichtliche Sachverständige bezogen auf die Wartezeiten Alternativberechnungen von einem ½ Jahr bis 2 Jahren erstellt; die relativen Differenzen liegen danach noch in der Toleranzzone von plus minus 20 % (Ziffer 5.2.5. des Gutachtens). Wenn demgegenüber die Beklagtenseite von einer „geschätzten Aufschließungsdauer“ von mindestens 3 Jahren ausgehen will, so lässt auch der von ihr in Bezug genommene Beispielsfall nicht erkennen, dass eine längere Dauer als 2 Jahre hier in Rede stehen könnte. 46

Ein zusätzlicher Abschlag für ein von Seiten der Beklagten behauptetes, darüber hinausgehendes Marktrisiko von etwa 10-20 % ist nicht veranlasst. Ebenso liegen die Ausführungen der Beklagtenseite zur angeblichen Sittenwidrigkeit des streitgegenständlichen Vertrages neben der Sache. Bei beiden Erwägungen wäre nämlich entscheidend auf den tatsächlichen Verkehrswert abzustellen. Da es hier um die Bewertung einer bleibenden Gemeindebedarfsfläche geht, ist aber eine Verkehrswertermittlung nicht möglich. Dementsprechend sehen die Wertermittlungsrichtlinien von 2002 (vgl. BAnz. 2002 Nr. 238a) und von 2006 (abgedruckt in Kleiber „Wertermittlungsrichtlinien“ 11. Auf. Seite 195 ff.) übereinstimmend für diese Flächen vor, dass deren Wert nach dem Entwicklungszustand, der sich bei ersatzlosem Wegfall der bisherigen öffentlichen Zweckbindung auf Grund der allgemeinen Situationsgebundenheit für das Grundstück ergibt, zu bemessen ist. 47

Abzüglich des schon durch die Beklagte gezahlten Betrages von 94.960,00 € beträgt danach der auszuurteilende Anspruch 1.487.684,00 €, zu verzinsen – wie erkannt – unter dem Gesichtspunkt des Verzuges (in Verbindung mit § 5 des notariellen Vertrages). 48

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 97, 101, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 49

Es besteht kein Anlass, die Revision zuzulassen. Die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung ohne grundsätzliche Bedeutung.

Streitwert: 1.487.684,00 €

51