

# RechtsAnwälte&Notare

BERGHÄUSER \* ALBACH \* LANDZETTEL \* WIELAND  
BERG \* SCHIWECK \* PARTNERSCHAFTSG MBB

RechtsAnwälte&Notare · Postfach 110153 · 64216 Darmstadt

Gemeinde Erzhausen  
Frau Bürgermeisterin Claudia Lange  
Rodenseestraße 3  
64390 Erzhausen

**Per E-Mail: [Claudia.Lange@erzhausen.de](mailto:Claudia.Lange@erzhausen.de)**

RechtsAnwälte&Notare  
Berghäuser Albach Landzettel  
Wieland Berg Schiweck  
PartnerschaftsG mbB

Friedensplatz 6  
(gegenüber „Funktion“)  
64283 Darmstadt  
Gerichtsfach 39

Telefon 06151-9944-0  
Telefax 06151-294283

[www.anwaelte-DA.de](http://www.anwaelte-DA.de)  
[berg@anwaelte-da.de](mailto:berg@anwaelte-da.de)

Unser Zeichen: 608/21 BE16 / sk      D32/463-21      Darmstadt, den 03.03.2021

## **Gemeinde Erzhausen - Beratung Kaufvertrag vom 11.01.2021 Kaufvertrag vom 11.01.2021**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Lange,

gerne berate ich Sie in dieser Sache. Zu Ihren Fragen gemäß Schreiben vom 24. Februar 2021 nehme ich wie folgt Stellung:

### **1. Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages und eventuelle Möglichkeiten, ihn von Seiten der Gemeinde rückabzuwickeln.**

Hierüber hatten wir bereits am 25. Februar 2021 eingehend telefoniert.

Gemäß § 1 Z. 5 des Kaufvertrages wollten die Parteien doch offensichtlich, dass der Kaufvertrag nur wirksam werden soll, wenn die Grundstücke gewerblich genutzt werden können.

Dies bezieht sich auf beide Grundstücke.

Bei einem der Grundstücke handelt es sich bisher um eine Wegeparzelle, bei dem anderen um eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche. Die beiden Grundstücke liegen in verschiedenen Bebauungsplänen.

Der Kaufvertrag behandelt den Kaufgegenstand als Einheit, d. h. eine Teilwirksamkeit des Kaufvertrages für den Fall, dass nur eines der beiden Grundstücke gewerblich genutzt werden kann, ist nicht vorgesehen. Vielmehr steht und fällt die Wirksamkeit des Vertrages damit, dass der Kaufgegenstand insgesamt gewerblich genutzt werden kann.

Hinsichtlich der Wegeparzelle dürfte nunmehr eine gewerbliche Nutzung möglich sein.

Stadt- und Kreissparkasse Darmstadt  
IBAN: DE19 5085 0150 0000 5407 73  
BIC: HELADEF1DAS

Volksbank Darmstadt-Süd Hessen eG  
IBAN: DE56 5089 0000 0001 6220 05  
BIC: GENODEF1VBD

Partnerschaftsregister  
Frankfurt/M.  
PR 2146  
Sitz: Darmstadt

**Dr. Klaus Berghäuser**  
Rechtsanwalt, Notar  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Mediator

**Dr. Wulf Albach**  
Rechtsanwalt, Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie  
für Handels- und Gesellschaftsrecht

**Dr. Stefan Landzettel**  
Rechtsanwalt, Notar  
Fachanwalt für Familienrecht  
sowie für Erbrecht

**Dr. Rainer Wieland**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Steuerrecht,  
für gewerblichen Rechtsschutz sowie  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Dr. Thomas Berg**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht,  
für Bau- und Architektenrecht sowie  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Patric Schiweck**  
Rechtsanwalt, Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Dr. Gregor Albach, LL.M. (Edinburgh)**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht

**Ann-Kathrin Kiefer**  
Rechtsanwältin

**Dr. Lenard Bock, LL.M. (London)**  
Rechtsanwalt  
Europajurist (Univ. Würzburg)

**Sebastian Knell**  
Rechtsanwalt

**Büro Eberstadt:**  
Rechtsanwalt u. Notar **Dr. Wieland**  
Reuterallee 25  
64297 Darmstadt-Eberstadt  
Telefon 06151-7808038  
Telefax 06151-7808039

# Rechtsanwälte & Notare

BERGHÄUSER \* ALBACH \* LANDZETTEL \* WIELAND  
BERG \* SCHIWECK \* PARTNERSCHAFTSG MBB

Aus den mir im Nachgang überlassenen Planunterlagen ergibt sich, dass für diese Wegeparzelle im Bebauungsplan selbst keine öffentliche Straße oder Wegefläche ausgewiesen ist. Wäre dies der Fall gewesen, hätte auch insoweit der Bebauungsplan geändert werden müssen. Da der Bebauungsplan für diese Wegeparzelle indes auch eine gewerbliche Nutzung vorsieht, reichte hier die durchgeführte Entwidmung aus, um eine gewerbliche Nutzung nach Maßgabe des Bebauungsplans zu ermöglichen.

Bezüglich der zweiten Fläche gilt Folgendes:

Ich unterstelle für die nachfolgenden Ausführungen als richtig, dass im Bebauungsplan selbst für eines der Grundstücke eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt ist. Ich bitte, dies zu verifizieren und mir gegebenenfalls den zugehörigen Planauszug nebst Festsetzung auch noch zu überlassen.

Trifft die Annahme zu, so wäre die Bedingung des Kaufvertrages nicht eingetreten. Dies gilt bereits deshalb, weil sich die Bedingung auf den Kaufgegenstand insgesamt bezieht, also auf beide Grundstücke.

Die Erklärung am Ende des § 1 Nr. 5 des Kaufvertrages halte ich für nicht maßgeblich. Die Parteien haben sich schlicht „geirrt“.

Wie besprochen, könnte dies durch eine klarstellende Erklärung der Vertragsparteien geändert werden. Insoweit muss dem Käufer jedoch klar sein, dass ihm dies nicht die vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob das zuständige Kreisbauamt von dem gültigen Bebauungsplan so weitgehende Dispenser erteilt, wie sie hier notwendig wären, halte ich für fraglich. Üblicherweise verweist das Kreisbauamt dann eher auf eine Änderung des Bebauungsplans.

Dies alles unbeschadet der Frage, ob die Gemeinde Erzhausen die Wirksamkeit überhaupt über die zuständigen Gremien herbeiführen möchte oder nicht.

Das Ergebnis halte ich wie folgt fest:

Derzeit ist der Kaufvertrag insgesamt noch nicht wirksam.

## **2. Wurde das Grundstück für einen zu geringen Preis verkauft?**

Gemäß § 109 der Hessischen Gemeindeordnung darf die Gemeinde Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind allerdings im öffentlichen Interesse zulässig.

In der einschlägigen Kommentierung heißt es hierzu, dass in der Regel als voller Wert der Verkehrswert anzusehen ist und dies der unter Ausschöpfung aller wirtschaftlichen Möglichkeiten am Markt tatsächlich erzielbare Wert sei (vergleiche Bennemann u. a., Kommunalverfassungsrecht Hessen, HGO, § 109 Rn. 4).

# Rechtsanwälte & Notare

BERGHÄUSER \* ALBACH \* LANDZETTEL \* WIELAND  
BERG \* SCHIWECK \* PARTNERSCHAFTS G MBB

Die Frage, welcher Preis hier letztlich erzielbar gewesen und angemessen wäre, ist im Ergebnis sicherlich nicht ohne Hinzuziehung eines Sachverständigen für Grundstücksbewertung abschließend zu beurteilen. Dabei sind selbstverständlich auch die Fragen einer Erschließungspflicht oder eines Erschlossenseins der Grundstücke zu berücksichtigen. Sie haben die Kosten, die für die Gemeinde mit der Erschließung verbunden wären, ermitteln lassen. Bei einem als erschlossen verkauften Grundstück müssen diese Kosten dem Kaufpreis natürlich zugeschlagen werden. Etwas anderes gilt, wenn ein noch nicht erschlossenes Grundstück verkauft wird und der Käufer sogar eine Erschließungspflicht übernimmt. Die von Ihnen ermittelten Erschließungskosten müssten in die Bewertung des Kaufpreises natürlich mit einbezogen werden. Dies führt dazu, dass der vereinbarte Kaufpreis nicht so gering ist, wie es scheinen würde, wenn man die Tatsache außer Acht lässt, dass das Grundstück nicht erschlossen ist.

### **3. Hätte die Gemeinde die Grundstücke auch anderen Käufern anbieten und dann das für die Gemeinde günstigste Angebot annehmen müssen? Hätte die Gemeinde den Verkauf öffentlich machen müssen, um anderen die Gelegenheit zu geben, ein Angebot abzugeben?**

Eine gesetzlich explizite Verpflichtung zur Ausschreibung wird man wohl nicht annehmen können.

Insoweit wurde in der Vergangenheit diskutiert, ob unter Vergaberechtsgesichtspunkten eine Ausschreibungspflicht besteht. Mit Urteil vom 25.03.2010 hat der Europäische Gerichtshof in der so genannten Ahlhorn-Rechtsprechung entschieden, dass derartige Grundstücksgeschäfte grundsätzlich nicht ausschreibungspflichtig sind. Vergaberecht findet nämlich nur dann Anwendung, wenn es um den Einkauf von Leistungen bzw. Bauleistungen geht, die dem Auftraggeber unmittelbar und wirtschaftlich zugutekommen.

Eine solche Situation ist meines Erachtens hier nicht anzunehmen. Ich schätze auch Ihre Anmerkung dahingehend, dass der Käufer ja gewisse Erschließungsleistungen selbst durchführen müsse nicht so ein, dass hieraus der Einkauf einer Bauleistung folgt. Vielmehr war es doch hier, das Ziel festzustellen, dass Sie als Kommune bestimmte Leistungen nicht erbringen sollen. Es geht also um Leistungen, die dem Erwerber und nicht der Kommune unmittelbar zugutekommen.

Es wäre daher zu prüfen, ob hier eine so günstige Grundstücksveräußerung vorliegt, dass man von einer Beihilfe an ein Unternehmen sprechen könnte. Dies wiederum hängt natürlich davon ab, ob eine deutliche Unterschreitung des Verkehrswertes anzunehmen ist. Ich verweise zum Ganzen noch einmal auf die Kommentierung bei Bennemann u. a., § 109 HGO, Rn. 14 ff.

### **4. Hat die Gemeinde eine Erschließungspflicht?**

Die Frage der Erschließungspflicht hängt zunächst einmal davon ab, ob der Bebauungsplan eine gewerbliche und bauliche Nutzung vorsieht (vergleiche dazu die obigen Ausführungen).

Dies ist hinsichtlich der Wegeparzelle der Fall; im Übrigen allerdings nicht.

# RechtsAnwälte&Notare

BERGHÄUSER \* ALBACH \* LANDZETTEL \* WIELAND  
BERG \* SCHIWECK \* PARTNERSCHAFTSG MBB

Insoweit besteht mithin für das Grundstück, das als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche vorgesehen ist, auch keine Erschließungspflicht.

Auch hinsichtlich der Wegeparzelle besteht im Grundsatz zunächst einmal gemäß § 123 Abs. 3 BGB kein Rechtsanspruch auf Erschließung.

Dies kann sich allerdings ändern. Soweit eine Gemeinde einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erlassen hat und sie ein zumutbares Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung ablehnt, ist sie verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen.

Erste Voraussetzung wäre also ein entsprechender qualifizierter Bebauungsplan, zweite Voraussetzung ein zumutbares Angebot des betroffenen Anlegers zur Selbsterschließung und dritte Voraussetzung die Ablehnung seitens der Gemeinde. Ich verweise auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichts vom 04.10.1974, Az.: IV C 59/72 = NJW 1975, Seite 402).

Um Missverständnissen vorzubeugen: Ein solch zumutbares Erschließungsangebot wird regelmäßig auf Basis eines entsprechenden Erschließungsvertrages angenommen. Mit diesem Erschließungsvertrag wird dem erschließenden Privateigentümer dann auch auferlegt, welche Maßnahmen er umzusetzen hat. Regelmäßig trägt dieser die Kosten dann auch alleine, soweit nichts anderes vereinbart wird.

## **5. Bedarf die Nutzungsänderung der Ausgleichsfläche einer Änderung des Bebauungsplans oder kann sie durch Beschluss des Gemeindevorstands herbeigeführt werden?**

Soweit die Ausgleichsfläche im Bebauungsplan ausgewiesen ist, ist an sich diese Festsetzung bindend. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann allerdings im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen zulassen. Dies gegebenenfalls mit Zustimmung der Gemeinde. Insoweit wäre dann eine entsprechende Zustimmung auskömmlich. Ich habe allerdings Zweifel, ob die Bauaufsicht sich über derartige Festsetzungen ohne Bebauungsplanänderung hinwegsetzen würde.

## **6. Wie sichert man eine Ausgleichsfläche auf einem Privatgrundstück?**

Ich empfehle, den Bebauungsplan entsprechend anzupassen und die Festsetzungen in dem Bebauungsplan aufzunehmen. Darüber hinaus sollte man auch noch eine zivilrechtliche Vereinbarung treffen und diese auch dinglich absichern lassen, indem man beispielsweise die Verpflichtung aufnimmt, bestimmte Dinge auf diesem Grundstücksbereich nicht zu tun.

# RechtsAnwälte&Notare

BERGHÄUSER \* ALBACH \* LANDZETTEL \* WIELAND  
BERG \* SCHIWECK \* PARTNERSCHAFTSG MBB

## 7. Ist § 10 der Entwässerungssatzung überarbeitungsbedürftig?

Insoweit baten Sie mich, die Sache nicht näher zu überprüfen angesichts der bereits vorliegenden Stellungnahmen. Ich schließe mich nach der wunschgemäß kursorischen Überprüfung der Mitteilung von Frau Wagner vom Hessischen Städte- und Gemeindebund an.

Sollten Sie eine detailliertere Untersuchung wünschen, bitte ich um Mitteilung.

Ich weise im Übrigen nochmals darauf hin, dass es hier um eine erstmalige Erschließung geht und die Erschließungskosten prinzipiell über die Erschließungsbeitragssatzungen abgerechnet werden können. Der Hessischen Städte- und Gemeindebund verfügt über Mustersatzungen, die regelmäßig an die sich fortentwickelnden Anforderungen in der Rechtsprechung angepasst werden. Eine weitergehende Überprüfung Ihrer Entwässerungssatzung und Ihrer Erschließungsbeitragssatzung durch mich würde an dieser Stelle den Rahmen des Mandates sprengen. Von meiner Seite daher zunächst nur der Hinweis, dass bei der erstmaligen Herstellung von Straßen, aber auch der erstmaligen Herstellung der Straßen das Erschließungsbeitragsrecht einschlägig ist. Von § 128 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB werden auch die Kosten für die erstmalige Herstellung der entsprechenden Straßenentwässerungseinrichtungen erfasst.

Wie dargelegt, empfehle ich Ihnen eine Kontaktaufnahme zum Hessischen Städte- und Gemeindebund hinsichtlich der Regelungsgehalte Ihrer Satzungen.

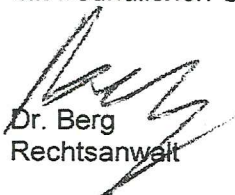
Unbeschadet dessen sollten im Falle einer „privaten Erschließung“ natürlich entsprechend detaillierte Erschließungsverträge abgefasst werden.

## 8. Weitere

Ich habe auf Anhieb keine weiteren Anmerkungen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Berg  
Rechtsanwalt

# RechtsAnwälte&Notare

BERGHÄUSER \* ALBACH \* LANDZETTEL \* WIELAND  
BERG \* SCHIWECK \* PARTNERSCHAFTSG MBB

RechtsAnwälte&Notare · Postfach 110153 · 64216 Darmstadt

Gemeinde Erzhausen  
Frau Bürgermeisterin Claudia Lange  
Rodenseestraße 3  
64390 Erzhausen

**Per E-Mail: Claudia.Lange@erzhausen.de**

RechtsAnwälte&Notare  
Berghäuser Albach Landzettel  
Wieland Berg Schiweck  
Partnerschaftsg mbB

Friedensplatz 6  
(gegenüber „Funktion“)  
64283 Darmstadt  
Gerichtsfach 39

Telefon 06151-9944-0  
Telefax 06151-294283

www.anwaelte-DA.de  
berg@anwaelte-da.de

Unser Zeichen: 608/21 BE16 / dd      D47/473-21      Darmstadt, den 26.03.2021

## **Gemeinde Erzhausen - Beratung Kaufvertrag vom 11.01.2021 Kaufvertrag vom 11.01.2021**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Lange,

ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 19. März, hierzu Folgendes:


1.

Bestand eine Pflicht der Gemeinde, andere Kaufinteressenten zu befragen?

Eine generelle Pflicht andere Kaufinteressenten zu befragen besteht meines Erachtens nicht.

Die Verpflichtung der Gemeinde beim Verkauf von Gemeindeeigentum hatte ich bereits in meinem Schreiben vom 3. März dargestellt. Verkauft werden muss in der Regel zum vollen Wert. Dies ist regelmäßig der Verkehrswert, der unter Ausschöpfung der Möglichkeiten am Markt erzielbar ist. Natürlich darf die Gemeinde daneben auch andere Aspekte in die Betrachtungen mit einbeziehen.

Entscheidend ist also, ob der vereinbarte Preis angemessen ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen.

Ich will im Übrigen noch einmal anmerken, dass der Kaufvertrag nicht wirksam ist. Die Gemeinde wäre daher nicht gehindert insoweit ein weiteres Gespräch mit den anderen Anliegern und gegebenenfalls 

**Dr. Klaus Berghäuser**  
Rechtsanwalt, Notar  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Mediator

**Dr. Wulf Albach**  
Rechtsanwalt, Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie  
für Handels- und Gesellschaftsrecht

**Dr. Stefan Landzettel**  
Rechtsanwalt, Notar  
Fachanwalt für Familienrecht  
sowie für Erbrecht

**Dr. Rainer Wieland**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Steuerrecht,  
für gewerblichen Rechtsschutz sowie  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Dr. Thomas Berg**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht,  
für Bau- und Architektenrecht sowie  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Patric Schiweck**  
Rechtsanwalt, Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Dr. Gregor Albach, LL.M. (Edinburgh)**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht

**Ann-Kathrin Kiefer**  
Rechtsanwältin

**Dr. Lenard Bock, LL.M. (London)**  
Rechtsanwalt  
Europajurist (Univ. Würzburg)

**Sebastian Knell**  
Rechtsanwalt

**Büro Eberstadt:**  
Rechtsanwalt u. Notar **Dr. Wieland**

Reuterallee 25  
64297 Darmstadt-Eberstadt  
Telefon 06151-7808038  
Telefax 06151-7808039

Stadt- und Kreissparkasse Darmstadt  
IBAN: DE19 5085 0150 0000 5407 73  
BIC: HELADEF1DAS

Volksbank Darmstadt-Süd Hessen eG  
IBAN: DE56 5089 0000 0001 6220 05  
BIC: GENODEF1VBD

Partnerschaftsregister  
Frankfurt/M.  
PR 2146  
Sitz: Darmstadt

# RechtsAnwälte&Notare

BERGHÄUSER \* ALBACH \* LANDZETTEL \* WIELAND  
BERG \* SCHIWECK \* PARTNERSCHAFTSG MBB

██████ zu führen, um zu klären, ob sich hier nicht eine einvernehmliche Gesamregelung finden lässt.

Die Preisvorstellungen der Nachbarin basieren insoweit möglicherweise auf einer Fehlvorstellung. Es ist die Frage, ob der Nachbarin bewusst ist, dass sie mit Erschließungskosten ergänzend hätte belastet werden können. Hätte die Nachbarin dann tatsächlich das Grundstück für diesen Preis zuzüglich Erschließungsbeiträge gekauft? Die Frage, ob das Grundstück bereits über das eigene Grundstück erschlossen ist, spielt keine Rolle im Hinblick auf die Verpflichtung der Gemeinde gegebenenfalls Erschließungskosten auch bei einer Zweierschließung abzurechnen.

2.

## Erschließungsangebot und Erschließungskosten

Der zweite Themenkomplex (Frage nach der Übernahme einer Erschließungspflicht) ist meines Erachtens irrelevant.

Entweder das Grundstück ist noch nicht erschlossen. In diesem Falle kann der Käufer es auch nicht nutzen und muss warten, bis die Erschließung erfolgt ist und muss dann auch die abzurechnenden Erschließungskosten on top tragen. Welche genaue Höhe hier zu erwarten wäre kann ich allerdings nicht sagen.

Oder der Käufer kann ein Erschließungsangebot machen und muss dann die Erschließung selbst durchführen (auf eigene Kosten).

In jedem Falle kommen also Erschließungskosten hinzu. Ich hatte ja bereits empfohlen, hier noch einen konkretisierten Erschließungsvertrag mit dem Käufer abzuschließen, um die genauen Pflichten festzulegen. Gleiches gilt für die Festlegung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück des ████████, welches als Ersatzfläche (Ausgleichsgrundstück) dienen soll. Das Ganze sollte dann bei der Neufassung des Kaufvertrages mitbeurkundet werden. Die bisherigen Formulierungen im Vertrag halte ich für unzureichend.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

  
Dr. Berg  
Rechtsanwalt