

– Beglaubigte Abschrift –

Landgericht Frankfurt am Main
Aktenzeichen:
2-31 O 588/23

Verkündet am: 16.02.2024

Aralp, Justizangestellte
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Im Namen des Volkes
Urteil

in dem Rechtsstreit

Gemeinde Glashütten vertr. d. d. Gemeindevorstand, Schloßborner Weg 2, 61479 Glashütten
- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Haldenwang Rechtsanwälte, Wiesenau 2, 60323 Frankfurt am Main

gegen

61479 Glashütten

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Christoph Berke, Frankfurter Str. 5, 61462 Königstein

hat die 31. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main durch den Richter Dr. Biller-Bomhardt als Einzelrichter auf die mündliche Verhandlung vom 02.02.2024 für Recht erkannt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, das Grundstück der Gemarkung Schlossborn, Flur Flurstück , Freifläche, , 2.000 m², an die Klägerin aufzulassen und die Eintragung der Klägerin als neue Grundstückseigentümerin in das Grundbuch zu bewilligen, Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages in Höhe von 109.488,04 € von der Klägerin an den Beklagten.
2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Parteien streiten um einen Anspruch auf Grundstücksauflassung aus einem notariellen Vertrag.

Mit Vertrag vom 09.03.2000, der von einem Notar beurkundet wurde (UR-Nr. 00/03/0113), veräußerte die Hessische Landgesellschaft mbH, Wilhelmshöher Allee 157-159, 34121 Kassel – die am Rechtsstreit nicht beteiligt ist – an den Beklagten das streitgegenständliche Grundstück (welches in Glashütten gelegen ist) zu einem Kaufpreis von 210.000,00 DM. In dem Vertrag war in § 5 festgehalten, dass der Beklagte auf dem Grundstück innerhalb von drei Jahren, ab dem Tag der notariellen Beurkundung, eine dem Bebauungsplan entsprechende Baulichkeit zu erstellen bzw. das Grundstück entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes der Gemeinde zu nutzen, und den Grundbesitz bis dahin nicht zu veräußern hat. Es war ferner im Vertrag vereinbart, dass die Gemeinde Glashütten berechtigt sein soll, die Übertragung des Grundstücks auf sich zu verlangen, wenn der Erwerber dieser Verpflichtung zuwiderhandelt. Es war ferner in § 5 sodann geregelt: Verlangt die Gemeinde Glashütten die Übertragung des Grundstücks, so erhalten die Erwerber eine Entschädigung in Höhe des hier vereinbarten Kaufpreises und der Kosten für die Naturausgleichsmaßnahmen, abzüglich einer Bearbeitungsgebühr in Höhe von DM 3.000, 00. Weiterhin erhalten sie eine Entschädigung für besondere Wertverbesserungen, die auch für die Gemeinde Glashütten bzw. einen von ihr zu benennenden Dritt-Abnehmer einen Wert haben. Diese Wertverbesserungen sind nachzuweisen. Im Falle der Übertragung trägt der Erwerber sämtliche damit im weitesten Sinne verbundenen Kosten. Zinsen für den Kaufpreis und die Naturausgleichsmaßnahmen erhält er nicht. Statt der Übertragung des Grundstücks kann die Gemeinde Glashütten verlangen, dass der Erwerber das Grundstück auf einen Dritten überträgt, den die Gemeinde Glashütten benennt. Die Entschädigungsregelung bleibt für diesen Fall sinngemäß die gleiche. Für den Fall, daß der Erwerber a) das Grundstück veräußert, b) der auf dem Grundstück zu errichtende Gewerbebetrieb stillgelegt wird, erhält die Gemeinde Glashütten ein Wahlrecht, welches befristet ist auf zehn Jahre, gerechnet von heute an: 1 . Die Gemeinde Glashütten kann verlangen, daß der Erwerber ihr das Grundstück überträgt. Und zwar gegen Zahlung des hier vereinbarten Kaufpreises und des Entgelts für den Naturausgleich, zuzüglich der bisher gezahlten Erschließungskosten und des noch bestehenden Zeitwertes für vorhandene Baulichkeiten. ... 2. Die Gemeinde Glashütten ist berechtigt, anstelle der Rückübertragung des Grundstücks zu verlangen den Differenzwert zwischen den in diesem Vertrag vereinbarten Kaufpreis und dem zum Zeitpunkt der Veräußerung tatsächlich bestehenden Verkehrswert des Grundstücks. Der Verkehrswert ist durch ein Gutachten des Gutachterausschusses des Hochtaunuskreises zu bestimmen.“. Es gab in der Vergangenheit mehrere Rechtsstreitigkeiten zwischen den Parteien – auch bezüglich der Art und Weise der Bebauung des streitgegenständlichen Grundstücks. Der Rechtsstreit aus dem Jahre 2004 vor dem Landgericht Frankfurt am Main endete mit einem Vergleich vom 28.04.2005 – für den Inhalt des Vergleichstexts wird auf die Klageerwidernung (Seiten 2 und 3, Bl. 66 und 67 d. A) verwiesen. Der Beklagte errichtete auf dem Grundstück bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung keine Baulichkeit; auch eine aktive Nutzung des Grundstücks erfolgte nicht. Unstreitig erbrachte der Beklagte vor einigen Jahren – mindestens aber vor 10 Jahren – auf dem Grundstück Aushubarbeiten, um eine Begradigung des Grundstücks herbeizuführen. Er setzte hierfür Baugeräte ein und investierte eigene Zeit / Mittel. Mit Schreiben vom 08.03.2023 machte die Klägerin – vertreten durch ihren Prozessbevollmächtigten – ihren behaupteten Anspruch auf

Rückübertragung des Grundstücks geltend. Dem Beklagten wurde eine Frist von zwei Wochen gesetzt. Mit Schreiben vom 19.03.2023 lehnte der Beklagte die Rückübertragung ab. Ein weiteres Schreiben der Klägerin vom 11.04.2023 mit Fristsetzung bis zum 24.04.2023 blieb unbeantwortet. Ein Bauantrag hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks wurde bisher nicht gestellt. Bebauungsmaßnahmen – ausgenommen den vor mehr als 10 Jahren getätigten Aushub- und Begradigungsarbeiten – erfolgten nicht. Die Klägerin ermittelte den Gegenwert wie folgt: 107.371, 30 € für den Kaufpreis über 210.000,00 DM; 3.650, 62 € für Naturschutzausgleichsmaßnahmen über 7.140,00 DM abzüglich der Bearbeitungsgebühr (1.533,38 € – laut Vertrag 3.000,00 DM). Die Richtigkeit der Werte wurde nicht bestritten. Der Beklagte berief sich im hiesigen Rechtsstreit auf Verjährung. Der Beklagte wollte auch bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung ein Getränkelager auf dem Grundstück errichten. Laut Vertrag sollte die Klägerin zur Sicherung vorab eine Auflassungsvormerkung erhalten; diese ist auch eingetragen.

Die Klägerin meint, dass der Kaufvertrag in § 5 keine Verpflichtung der Klägerin den Bebauungsplan als Gewerbegebiet bzw. als gewerbliche Baufläche zu sichern, enthalte – ein Anspruch auf Bauleitplanung bestehe nicht und kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. § 5 des Vertrags enthalte ein Wiederkaufsrecht der Klägerin, sodass § 462 S. 1 BGB maßgeblich, mithin also eine Frist von 30 Jahren, sei. Eine Vereinbarung im Sinne von § 462 S. 2 BGB habe nicht vorgelegen.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, das Grundstück der Gemarkung Schlossborn, Flur , Flurstück , Freifläche, , 2.000 m², an die Klägerin aufzulassen und die Eintragung der Klägerin als neue Grundstückseigentümerin in das Grundbuch zu bewilligen, Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages in Höhe von 109.488,04 von der Klägerin an den Beklagten.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte meint, dass der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten nicht gegeben sei. Es sei in Ansehung des Vergleichs aus dem Jahre 2005 Verjährung eingetreten. Der Beklagte ist der Auffassung, dass das Gewerbegebiet ein Mischgebiet sei, da dort Privathäuser mit höchstens untergeordneter gewerblicher Nutzung, die weit unter 50 % der Fläche liegt, gebaut worden seien. Er befürchte nach wie vor, dass aufgrund der Versäumnisse der Klägerin sein Gewerbebetrieb aufgrund der dortigen Lärmentwicklung eingeschränkt sein würde. Nach der Auffassung des Beklagten sei der Anspruch mit Ablauf des 31.12.2017 verjährt gewesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und begründet.

A.

Das Gericht ist örtlich zuständig, §§ 12, 13 ZPO – Glashütten liegt örtlich im Bezirk des Landgerichts Frankfurt am Main. Auch wenn man auf § 29 ZPO (oder gar § 24 ZPO) abstellen würde, wäre das Landgericht Frankfurt am Main örtlich zuständig. Das Grundstück ist in Glashütten belegen, was örtlich im Bezirk des Landgerichts Frankfurt am Main liegt. Bei dem Anspruch auf Auflassung eines Grundstücks ist auch nach § 29 ZPO der Belegenheitsort maßgeblich (vgl. RGZ 70, 198).

Das Landgericht Frankfurt am Main ist auch insoweit zuständig, als dass der korrekte Rechtsweg gewählt wurde, § 13 GVG. Bei Verträgen – wie dem vorliegenden Vertrag – in denen ein kaufrechtlicher Teil und eine Art städtebaulicher Teil vorliegt, handelt es sich um in sogenanntes „Einheimischenmodell“ (zu dieser Bezeichnung *Grziwotz*, DNotZ 2003, 341, 346), mit denen Gemeinden öffentliche Zwecke bewirken, die in erster Linie privatrechtlicher Natur sind (vgl. BVerwG DNotZ 1994, 63 sowie BGH NJW 2003, 888). Maßgeblich ist hierbei insoweit, ob die Vertragsabmachungen mit ihrem Schwerpunkt öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich

ausgestaltet sind – bei einem völligen Überwiegen des öffentlichen Rechts, wäre eine öffentlich-rechtliche Prägung vorhanden. Dies ist vorliegend aber nicht der Fall. Der hier geschlossene notarielle Vertrag hat im Wesentlichen einen Grundstückskauf nebst Auflassung zum Gegenstand und findet damit seinen Schwerpunkt im Privatrecht. Hingegen geben die Regelungen unter § 5 der notariellen Urkunde, die der Absicherung der städtebaulichen Ziele dienen, dem Vertrag kein derartiges Gepräge, dass er unbeschadet seiner sonstigen Regelungen als öffentlich-rechtlich anzusehen wäre. Diese Abreden stehen nämlich in engem Zusammenhang mit der Grundstücksveräußerung als dem Hauptgegenstand des Vertrags und nehmen an dessen Rechtsnatur teil. Soweit der Beklagte darauf rekurriert, dass es vorliegend lediglich auf § 5 des Vertrags ankomme und insoweit keine Prägung zivilrechtlicher Natur mehr vorliegen würde, kann dem nicht gefolgt werden. Die Klägerin begehrt die Rückabwicklung des Kaufvertrags – der im Wesentlichen zivilrechtlich ausgestaltet ist –, hierzu bediente sich der Vertrag verschiedener Möglichkeiten, um das öffentlich-rechtliche Ziel zu erreichen, die allesamt eine zivilrechtliche Prägung haben (wie vorliegend etwa die Eintragung einer zivilrechtlichen Auflassungsvormerkung zur Vorabsicherung). Regelmäßig wird es in diesen Fällen so sein, dass die Parteien um die (öffentlich-rechtliche) Pflichtverletzung aus dem Vertrag streiten (also etwa die nicht vorgenommene Pflicht des Privaten, den öffentlichen Zweck zu erfüllen [hier die Bebauung / Nutzung]). Wäre die Auffassung des Beklagten korrekt, wäre die vom BGH aufgestellte Prämisse faktisch ohne Anwendungsbereich, da dann ein Rechtsweg nach § 13 GVG niemals gegeben wäre. Das überzeugt nicht.

B.

Der Anspruch ist auch begründet; die Klägerin hat einen Anspruch gegen den Beklagten auf Auflassung und Eintragung als neue Grundstückseigentum bezüglich des streitgegenständlichen Grundstücks gegen den Beklagten aus § 5 des Vertrags, § 456 BGB Zug-um-Zug gegen Zahlung eines Betrags in Höhe von 109.488,04 €.

I.

Nach der Auffassung des Gerichts haben die Parteien in § 5 des Vertrags ein Wiederkaufsrecht zum Vorteile der Klägerin im Sinne von § 456 BGB vereinbart. Insoweit ist maßgeblich, was die Parteien nach verständiger Würdigung unter Beachtung aller Gesichtspunkte im Vertrag nach §§ 133, 157 BGB vereinbart haben, wobei – wie bei Grundstücksverträgen anerkannt – der Gedanke des Verkehrsschutzes eine besondere Bedeutung hat (MüKo-BGB/Busche, 9. Aufl. 2021, § 157, Rn. 32). Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Parteien – wissentlich – einen Vertrag geschlossen haben, der einen öffentlich-rechtlichen Zweck dienen / fördern sollte, dies ist bei der Beachtung des Vertragsinhalts zu berücksichtigen.

Insoweit geht das Gericht davon aus, dass die Parteien ein Wiederkaufsrecht vereinbart haben. Es finden sich in dem § 5 des Vertrags zwar Anhaltspunkte, die sich eher für ein Rücktrittsrecht anführen lassen. So spricht bereits der Wortlaut „Entschädigung“ gegen ein Wiederkaufsrecht. Das Wort „Entschädigung“ wird im BGB nicht bei dem Kauf verwendet, sondern bei Substituten / Ansprüchen eigener Art (vgl. § 951 BGB, § 642 BGB). Es ist auf Seite 9 ferner festgehalten, dass die Klägerin die „Übertragung des Grundstücks“ an sich verlangen kann, aber nicht, dass sie ein (Wieder-)Kaufrecht ausüben kann. Ferner spricht das Anknüpfen der Rückübertrag an eine Pflichtverletzung (die fehlende Bebauung / Nutzung) eher an einen Rücktritt – vergleichbar § 346 BGB.

Gegen ein Rücktritt- und für ein Wiederkaufsrecht spricht aber, dass die Gemeinde – als Dritte / Begünstigte – erkennbar das Interesse hat, möglichst lange auf das Grundstück „zugreifen“ zu können, wenn dem öffentlichen Ziel nicht entsprochen wird. Da insoweit eine dreißig Jahre-Frist aus § 462 BGB beim Wiederkauf maßgeblich ist (als Ausschlussfrist, keine Verjährungsfrist, BeckOK-BGB/Faust, 11.2023, § 462, Rn. 2), dürfte dies eher ihrem Willen – aber auch dem Veräußerer als öffentliche Institution – entsprochen als eine zehnjährige Frist für einen Rücktritt (der Rücktritt an sich kann nicht verjähren, vgl. § 218 I BGB). Gegen ein Rücktrittsrecht spricht ferner, dass die Klägerin als Dritte gar nicht Veräußerin des Grundstücks war – insoweit kann sie schon vertraglich nicht ohne Weiteres einen Rücktritt erklären. Anhaltspunkte dafür, dass die Klägerin in die Rechtsposition der Veräußerin (Hessische

Landgesellschaft mbH) eingetreten ist, ist nicht ersichtlich. Es ist indes anerkannt, dass einem Dritten nicht ohne Weiteres ein Rücktrittsrecht zusteht (vgl. BGH NJW 2023, 1444 Rn. 26 „Das Recht, im Falle von Leistungsstörungen von dem Vertrag zurückzutreten, steht bei einem Vertrag zugunsten Dritter grundsätzlich dem Empfänger des Versprechens und nicht dem Dritten zu.“ – zumindest müssten sich dafür konkrete Anhaltspunkte im Vertrag finden lassen. Solche Anhaltspunkte kann das Gericht aber nicht erkennen, solche tatsächlichen Anhaltspunkte sind auch nicht vorgetragen. Gegen ein Rücktrittsrecht spricht ferner, dass im Vertrag bei der Entschädigung wiederum an den gezahlten „Kaufpreis“ angeknüpft wird, was in § 456 II BGB bei Zweifelsfällen auch gilt. Letztlich spricht gegen einen Rücktritt, dass die Parteien in § 5 eine Regelung aufgenommen haben, die mit der „besonderen Wertverbesserung“ eine weitere Entschädigung zum Vorteile des Beklagten begründet haben. Insoweit handelt es sich also um eine Regelung, die an § 347 BGB angelehnt ist. Hätten die Parteien lediglich ein Rücktrittsrecht vereinbart, ist es nicht nachvollziehbar, eine solche Regelung aufzunehmen, hätten sich die Rücktrittsregelungen aus dem Gesetz ergeben und hätte nicht im Vertrag aufgeführt werden müssen. Bei einem Wiederkauf ist insoweit die Regelung aber verständlich, sieht der Wiederkauf grundsätzlich keinen Ausgleich für eine Wertverbesserung vor – sodass die Klausel eher für einen Wiederkauf spricht, da es einen solchen Ausgleich bei einem Wiederkaufsrecht *ipso iure* (anders als beim Rücktritt) nicht geben würde.

Unter Berücksichtigung all dieser Umstände geht das Gericht davon aus, dass die Parteien ein Wiederkaufsrecht vereinbart haben.

Ein Wiederkaufsrecht kann auch zum Vorteile eines Dritten vereinbart werden, dies ergibt sich bereits aus dem Rechtsgedanken der §§ 328, 241 I BGB. Insoweit erhält der Dritte – hier die Klägerin – bei bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, ein Recht geltend zu machen (vgl. BeckOGK-BGB/Mäsch, 01.2024, § 328, Rn. 9 „Auch hinsichtlich des Inhalts des Leistungsanspruchs des Dritten herrscht Privatautonomie: das Gesetz enthält keine besonderen Einschränkungen. Es sind vielmehr alle denkbaren Anspruchsinhalte möglich, die an Dritte erfüllt werden können“). Insoweit ist die Klausel auch nicht unwirksam, weil die Klägerin zugleich verpflichtet wird, eine Entschädigung zu zahlen („Vertrag zulasten Dritter“), da die Klägerin selbst entscheiden kann, ob sie von dem ihr eingeräumten Recht Gebrauch macht oder nicht – dann aber liegt auch kein Vertrag vor, der sie einseitig benachteiligt. Insoweit ist auch zu beachten, dass die Klägerin bei der Beurkundung selbst zugegen war und im Vertrag aufgeführt ist. Es dabei auch ausdrücklich anerkannt, dass ein Dritter ein Wiederkaufsrecht im Form eines Vertrags für einen Dritten erlangen kann (KG DJZ 1908, 1172; OLG Jena BeckRS 2019, 51891 Rn. 24 ff.). In einem solchen Fall wird der Dritte durch die – ihm vorbehaltene – Ausübung des Wiederkaufsrechts Vertragspartner (Käufer) des Wiederkaufvertrages (dies ist der vorliegende Fall).

Weitere Anhaltspunkte die gegen eine Unwirksamkeit der Vereinbarung sprechen, sind nicht ersichtlich (und auch nicht vorgetragen) – die Form von § 311b BGB wurde vorliegend eingehalten. Soweit die Parteien vorliegend das Wiederkaufsrecht an Bedingungen knüpften (§ 158 I BGB), ist dies unschädlich (BeckOGK-BGB/Daum, 01.2024, § 456, Rn. 24 mit Ausführungen zum „Einheimischemodell“). Eine Ausübungsfrist für das an die Nichteinhaltung der Bebauungspflicht anknüpfende Wiederkaufsrecht der Kommune von 30 Jahren ist nicht unangemessen (BGH DNotZ 2023, 198 Rn. 27 ff.).

II.

Die Bedingung ist auch eingetreten; der Beklagte hat auch gegenwärtig das Grundstück nicht bebaut. Eine andere Art der Nutzung, die einer Bebauung gleichkommt, ist ebenfalls nicht ersichtlich (und auch nicht vorgetragen). Soweit der Beklagte vorträgt, dass er weiterhin bereit sei, eine Bebauung vorzunehmen, ist zu konstatieren, dass ein aktiver Wille weder eine aktive Nutzung des Grundstücks darstellt noch einer tatsächlichen (handfesten) Bebauung darstellt. Soweit der Beklagte auf dem Grundstück Aushub- und Begradigungsarbeiten entspricht hat, ändert dies nichts daran, dass die Bedingung eingetreten ist. Insoweit ist zu konstatieren, dass Aushub- und Begradigungsarbeiten erst dazu dienen, eine Bebauung zu ermöglichen. Inwieweit

hierin eine aktive Nutzung zu sehen ist, ist für das Gericht nicht nachvollziehbar. Im Übrigen ist anzumerken, dass diese Arbeiten mehr als 10 Jahre her sind und sich so auf dem Grundstück auch nicht wiederfinden. Das Gericht hatte mit den Parteien in der Sitzung Aufnahmen des Grundstücks auf *Google-Maps* in Augenschein nach §§ 273 II Nr. 5, 144 I 1, 371 I 2 ZPO genommen (zur Zulässigkeit der Inaugenscheinnahme von *Google-Maps* siehe Musielak-Voit-ZPO/Huber, 20. Aufl. 2023, § 371, Rn. 12). Es ist unschädlich, dass dies konkludent im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung erfolgte (MüKo-ZPO/Prütting, 6. Aufl. 2020, § 273, Rn. 15); die Klägerin hatte insoweit auch einen Beweisantritt für die Inaugenscheinnahme angetreten (Seite 3 der Klageschrift). Insoweit muss die Inaugenscheinnahme nicht zwingend vor Ort erfolgen – die Parteien selbst stimmten der Inaugenscheinnahme auf dem Computer vor Ort konkludent zu und nahmen zusammen mit dem Gericht die Lichtbildaufnahmen in Augenschein, sodass eine Benachrichtigung nach § 273 IV ZPO vorliegt (im Übrigen wäre dieser Mangel nach § 295 ZPO ohne Rüge auch geheilt). Diese Aufnahmen datierten laut Angabe der Aufnahme aus September 2023. Auf den Lichtbildern, die das Gericht mit allen Beteiligten in der Sitzung in Augenschein genommen hat, war das Grundstück nahezu „vollständig überwuchert“ (Bäume / Sträucher / ein kaputter Wohnwagen). Der Beklagte erklärte hierzu selbst, dass die Aushubarbeiten mittlerweile „überwachsen“ seien – insoweit verweist das Gericht auf die beiden Screenshots, die als Anlage zum Protokoll der Sitzung genommen wurden.

Insoweit ist zu konstatieren, dass in dem Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung eine tatsächliche Auswirkung der Aushubarbeiten (und Begradigungsarbeiten) nicht mehr vorhanden waren, sodass weder eine Nutzung noch eine Bebauung des Grundstücks vorliegt.

Soweit der Beklagte die Auffassung vertritt, dass er ein Gebäude dort hätte gar nicht errichten können dürften (öffentlich-rechtlich), verfängt dies nicht. Es ist nicht vorgetragen worden, dass sich der Beklagte um eine Bebauungsmöglichkeit (öffentlich-rechtlich) überhaupt bemühte. Soweit der Beklagte vorträgt, dass er „befürchte“, dass ein Gewerbebetrieb dort eingeschränkt sein würde, mag dies so sein – eine Befürchtung ist aber keine reale Tatsache. Ebenso könnte es auch sein, dass ein Gewerbebetrieb möglich ist, ohne dass es „Beschwerden“ gibt. Dass der Beklagte dies vorab versuchte hätte, zu prüfen / aufzuklären, ist nicht ersichtlich. Es ist auch nicht vorgetragen worden, dass die Klägerin aktiv den Bebauungsplan nach dem Vertragsschluss im Jahre 2000 bezüglich des streitgegenständlichen Grundstücks so geändert hätte, dass ein Gewerbebetrieb planungsrechtlich nicht mehr zulässig gewesen wäre. Dies wäre zwar ein Fall von § 242 BGB (venire contra factum proprium), aber Tatsachen hierzu trägt der Beklagte nicht vor.

Insoweit hat der Beklagte die „Pflichtverletzung“ begangen und die Bedingung ist eingetreten. Die Klägerin selbst hat auch von ihrem Recht mit einer Willenserklärung, die der Beklagte empfangen hat (zumindest seit dem 19.03.2023 hatte der Beklagte hiervon Kenntnis), mithin also „Gebrauch gemacht“.

Soweit man die Vereinbarung aus dem Vergleich vor der zweiten Kammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 28.04.2005 heranzieht, ergibt sich hieraus keine andere Wertung. Demnach sollte der Beklagte dort binnen drei Jahren eine Halle unter weitgehender Ausnutzung des Baufensters zum Betrieb eines Getränke-lagers zu errichten. Auch das ist nicht erfolgt – insoweit wird bezüglich der Einwendungen des Beklagten auf die vorherigen Ausführungen des Gerichts verwiesen.

III.

Soweit sich der Beklagte auf eine Verjährung beruft – oder zumindest hiermit konkludent auf eine Unwirksamkeit nach § 218 I BGB – ist eine solche nicht gegeben. Im Vergleich war vereinbart: „Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Frist gemäß § 5 des Kaufvertrages von 10 Jahren auf Seite 10 Abs. 2 des Kaufvertrages ab heute neu zu laufen beginnt. Bei Überschreitung einer der in diesem Vergleich vereinbarten Fristen ist die Klägerin berechtigt, die Rechte aus § 5 Abs. 2 ff. des Kaufvertrages geltend zu machen.“. Die Parteien haben sich

ausweislich des Vergleichstextes ausdrücklich auf die Seite 10 (Abs. 2) des notariellen Kaufvertrags berufen. Die Passage lautet im Vertrag:

„Für den Fall, daß der Erwerber

a) das Grundstück veräußert,

b) der auf dem Grundstück zu errichtende Gewerbebetrieb stillgelegt wird,

erhält die Gemeinde Glashütten ein Wahlrecht, welches befristet ist auf zehn Jahre, gerechnet von heute an: 1 . Die Gemeinde Glashütten kann verlangen, daß der Erwerber ihr

das Grundstück überträgt. ...“. Der Vergleich erfasst das streitgegenständliche

Wiederkaufsrecht der Klägerin nicht. Insoweit beschäftigt sich der Vergleich ausweislich des

Texts mit dem Absatz 2 der Seite 10. Der Absatz 2 beginnt mit der zitierten Passage und erfasst

den streitgegenständlichen Fall nicht, sondern setzt eine der beiden anderen Varianten voraus.

Insoweit macht es dann auch Sinn, dass festgehalten ist, dass die Zehnjahresfrist erneut „zu

Laufen beginnt“, da die Parteien in dem Vertragstext der Klägerin in dem Fall a) oder b) ein

Wahlrecht zugesprochen haben – die Frist umfasste hierfür 10 Jahre. Ein Vergleich der Texte

im Vertrag ergibt aber auch, dass die Bedingungen des Wahlrechts (Frist: 10 Jahre) in den lit.

a und b andere sind als für das Wiederkaufsrecht (Seite 9 und 10 Abs. 1 des Vertrags). Insoweit

erfasst der Vergleich nach der Auffassung des Gerichts den streitgegenständlichen Fall gerade

nicht.

Die Ausschlussfrist des Wiederkaufsrechts aus § 462 BGB ist nicht bisher nicht abgelaufen, diese Frist beträgt 30 Jahre. Die Parteien haben hinsichtlich des Wiederkaufsrechts (Seite 9 und 10 Abs. 1 des Vertrags) keine gesonderte Fristenregelung (anders als für das Wahlrecht beginnend ab Seite 10 Abs. 2 des Vertrags) getroffen, dann aber gilt die Ausschlussfrist aus § 462 BGB. Denn insoweit ist nicht ersichtlich, dass die Zehnjahresfrist auch für das Wiederkaufsrecht gelten sollte. Im Vertrag wird bereits durch die systematische Gestaltung auf Seite 10 Abs. 2 deutlich, dass sich die zehn Jahre auf das Wahlrecht beziehen und eben nicht für das Wiederkaufsrecht.

Die 30 Jahre sind bisher ersichtlich auch nicht abgelaufen. Anhaltspunkte für eine Verwirkung (BeckOGK-BGB/Daum, 01.2024, § 456, Rn. 27) kann das Gericht nicht erkennen und sind auch nicht vorgetragen.

IV.

Soweit der Beklagte in der Sitzung selbst vortrug, dass er Wertverbesserung auf dem Grundstück vorgenommen habe, die eine „besondere Wertverbesserungen, die auch für die Gemeinde Glashütten bzw. einen von ihr zu benennenden Dritt-Abnehmer einen Wert haben“ und dies mit einem Sachverständigenbeweis nachweisen wollte, war dem nicht nachzugehen.

Es fehlt bereits an einem beweiserheblichen Sachvortrag – hierauf hatte das Gericht in der

Sitzung hingewiesen. Der Beklagte selbst gab zu, dass das Grundstück gegenwärtig

„überwuchert / überwachsen“ ist; die Lichtbilder vom Grundstück zeigten ein völlig

zugewachsenes Grundstück mit einem kaputten Wohnwagen. Dann zu behaupten, es würde

irgendeine Wertverbesserung (welche genau wird nicht vorgetragen) geben – welche

Tatsachen hierfür maßgeblich sein sollen, werden auch nicht konkret vorgetragen – ist

ersichtlich ein auf Ausforschung gerichteter Beweisantrag, weil der Sachverständige dann

erstmalig Tatsachen zusammentragen würde, die vorliegen, um eine Wertsteigerung, die auch

gegenwärtig noch vorliegen soll, bewerten zu können. Der Beklagte kann sich nicht auf Arbeiten

berufen, die ersichtlich vor über 10 Jahren waren (laut eigener Bekundung des Beklagten waren

diese Arbeiten 2003) und die gegenwärtig in keiner Art und Weise auf dem Grundstück noch

vorhanden sind oder sich auswirken. Für irgendwann einmal getätigte Arbeiten, die aber im

Zeitpunkt des Wiederkaufs keinerlei Wert mehr haben, ist die vereinbarte Entschädigung nicht

zu gewähren. Aus den gleichen Gründen scheidet auch ein Anspruch für diese behaupteten

Arbeiten aus berechtigter GoA nach §§ 677, 683 Satz 1, 670 BGB / aus unberechtigter GoA,

§§ 677, 684 Satz 2, 818 BGB oder dem Bereicherungsrecht (§ 812 I 1 Alt. 2 BGB).

V.

Laut Vertrag haben die Parteien jeweils festgehalten, dass in dem Fall, dass die Klägerin die Übertragung des Grundstücks verlangt, den vereinbarten Kaufpreis in Form einer

Entschädigung zu zahlen hat; ferner einen Betrag für die Naturausgleichsmaßnahmen abzüglich einer Bearbeitungsgebühr. Insoweit ist festzustellen, dass der Vergleich zu einem Zeitpunkt geschlossen wurde, in dem DM noch die maßgebliche Währung war. Die Parteien haben – obgleich bereits seit dem 01.01.1999 der Euro als Buchungswährung bekannt war (der Bundestag hatte am 23.04.1998 der Einführung des Euros als Zahlungsmittel zugestimmt, vgl. Plenarprotokoll des BT 13/230) – keinen konkreten Umrechnungskurs gewählt. Maßgeblich ist daher der Umrechnungskurs im Zeitpunkt der Euro-Einführung (1 EUR = 1,95583 DM). Dies ergibt für den Kaufpreis einen Betrag von EUR 107.371,30 und für die Bearbeitungsgebühr einen Betrag von EUR 1.533,88 und für die von der Klägerin angesetzten Wert der Naturschutzausgleichsmaßnahmen über 7.140,00 DM (so auch im Vertrag unter § 2 so angesetzt) insgesamt EUR 3.650,62. Die Parteien haben dem Vertrag so im Wortlaut zugestimmt, dass der Beklagte hier das Inflationsrisiko trifft, wohnt dem Vertrag nach dessen Formulierung inne. Dies ist so rechtlich wirksam ist (BeckOGK-BGB/Daum, 01.2024, § 456, Rn. 47); ebenso, dass keine Entschädigung für eine Wertsteigerung des Grundstücks vereinbart wurde (BeckOGK-BGB/Daum, 01.2024, § 456, Rn. 47).

Die Richtigkeit dieser Umrechnung der Werte und die Richtigkeit der Werte an sich hat der Beklagte nicht bestritten, sodass diese unstreitig sind.

Im Vertrag selbst finden sich keine Anhaltspunkte für einen Inflationsausgleich oder eine andere Art und Weise der Ermittlung des Wertes des Grundstücks – abweichend vom zuvor maßgeblichen Kaufpreis.

Anhaltspunkte dafür, dass die Vereinbarung hinsichtlich des Geldbetrags rechtlich unwirksam ist, hat das Gericht nicht. Gilt der ursprünglich vereinbarte Kaufpreis als Wiederkaufspreis, muss der Verkäufer den Kaufpreis in der Zeit zwischen dessen Empfang und der Ausübung des Wiederkaufsrechts grundsätzlich nicht verzinsen. Das findet seinen Ausgleich darin, dass andererseits der Käufer nicht verpflichtet ist, die in dieser Zeit gezogenen Nutzungen der Kaufsache herauszugeben. Insoweit unterscheidet sich die Rechtslage beim Wiederkauf von der beim Rücktritt (§ 346 BGB; vgl. OLG Koblenz BeckRS 1995, 3499 Rn. 23). Anhaltspunkte, dass der Vertrag in dieser Form (wegen der Inflation und der gestiegenen Grundstückspreise) nach § 313 I BGB anzupassen wäre, sind nicht vorgetragen und nicht ersichtlich – auf § 313 I BGB wurde sich auch nicht berufen.

Anhaltspunkte dafür, dass die Bedingung ihrer (Bebauung / andere aktive Nutzung) zivilrechtlich unangemessen (im Vergleich zum Zweck) wäre, sind nicht ersichtlich (zu diesem besonderen Problem bei „Einheimischenmodell“ siehe BeckOGK-BGB/Daum, 01.2024, § 456, Rn. 24 ff.). Rechtliche Bedenken hinsichtlich der Angemessenheit der Wiederkaufsklausel hat das Gericht nicht – eine solche Angemessenheit kann etwa dann fehlen, wenn die Bindungsdauer des Käufers (hier der Beklagte) unangemessen im Vergleich zur Vergünstigung des Preises ist (maßgeblich ist also die Bindungsdauer an den Vertrag zur Förderung des Zwecks). Denn regelmäßig ist die Bindung des Käufers der Grund für einen verbilligten Erwerb des Grundstücks; deshalb sinkt die zulässige Bindungsdauer, je geringer der Preisnachlass ist. Aber: Der Beklagte trägt hierzu keine Tatsachen vor – dass dieser Umstand der Grund für den konkreten Preis war. Das Gericht könnte hier nur zivilprozessual unbeachtliche Vermutungen anstellen. Insoweit liegt diesbezüglich kein Vortrag vor und die Klausel ist bei rein rechtlicher Betrachtung als angemessen und wirksam anzusehen. Dies gilt sogar unabhängig davon, ob diese Grundsätze vorliegend überhaupt zur Anwendung gelangen, da diese Grundsätze nicht gelten, wenn es sich um eine Kommune agiert, die nicht dem Einheimischenmodell unterfallen (wie die bloße Pflicht zur Bebauung innerhalb bestimmter Frist ohne Eigennutzungspflicht – so BeckOGK-BGB/Daum, 01.2024, § 456, Rn. 24.1).

VI.

Im Übrigen hat die Klägerin auch die Leistung Zug-um-Zug beantragt und bietet insgesamt den Betrag an, den der Beklagte laut des Vertrags als Entschädigung zu erhalten hat.

Die Klägerin kann daher schuldrechtlich die Eintragung in das Grundbuch und die Auflassung vom Beklagten verlangen – gegen Zahlung des im Tenor ersichtlichen Betrags.

B.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 I ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 S. 2 BGB. Es wird darauf hingewiesen, dass vorliegend nur hinsichtlich der Kosten eine vorläufige Vollstreckung in Betracht kommt. In den Fällen von § 894 BGB kommt es nicht zu einer gesonderten vorläufigen Vollstreckung (Musielak-Voit-ZPO/Lackmann, 20. Aufl. 2023, § 709, Rn. 5 und OLG Schleswig NJW-RR 2010, 1103). Dem Gericht ist bekannt, dass dies wegen § 895 ZPO bei „Willenserklärungsverfahren mit Grundstücken“ anders gehandhabt wird (vgl. OLG Schleswig NJW-RR 2010, 1103). Vorliegend kann das Gericht aber einer Vormerkung (§ 895 ZPO) keinen vollstreckungsrechtlichen Wert zumessen, da die Klägerin bereits unstreitig eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch zu ihrem Vorteil eingetragen hat. Dies ergibt sich aus dem Vertrag und dem unstreitigen Vortrag der Klägerin. Insoweit hat vollstreckungsrechtlich eine weitere Vormerkung im Sinne von § 895 ZPO keinen „Mehrwert“, der besonders zu besichern wäre. Denn der Schuldner soll durch die Sicherheitsleistung vor den Nachteilen einer ungerechtfertigten Vormerkung besichert werden – es kann auch hier ein Fall von § 717 II vorliegen. Es ist aber nicht erkennbar, welchen Schaden der Beklagte durch die weitere Vormerkung erleiden soll. Denkbar wäre es freilich, dass das Grundstück weniger attraktiv ist und einen geringeren Verkehrswert hat, wenn mehrere Vormerkungen eingetragen sind. Dies ist indes nur der Fall, wenn es sich um verschiedene Vormerkungsberechtigte handelt. Das Gericht kann keinen (potenziellen) Schaden erkennen, wenn der gleiche Gläubiger eine zweite Vormerkung eingetragen bekommt.

In Ansehung des Streitwerts von über 100.000,00 € war hinsichtlich der Kosten ersichtlich kein Fall von § 708 Nr. 10 ZPO gegeben. Ein Fall von § 712 ZPO ist mangels Vortrag nicht gegeben (und auch nicht beantragt). Die Gegenleistung (Zug-um-Zug) bleibt hierbei insgesamt ohne Beachtung.

C.

Der Streitwert des Rechtsstreits wird auf 109.488, 54 € festgesetzt und folgt dem Leistungsbegehren der Klägerin – die Zug-um-Zug-Verurteilung hat keinen Einfluss auf den Streitwert (vgl. OLG Saarbrücken NJOZ 2021, 563).

Rechtsbehelfsbelehrung

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Oberlandesgericht Frankfurt am Main, Zeil 42, 60313 Frankfurt am Main einzulegen. Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung.

Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist.

Die Berufung ist mittels elektronischen Dokuments einzulegen. Die Berufung kann nur durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Diese Entscheidung kann hinsichtlich der Wertfestsetzung mit der Beschwerde angefochten werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache rechtskräftig geworden ist oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Landgericht Frankfurt am Main, Gerichtsstraße 2, 60313 Frankfurt am Main, eingeht. Wird der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung der Festsetzung bei dem Gericht eingelegt werden.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde in diesem Beschluss zugelassen hat. Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist.

Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des

genannten Gerichts eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem genannten Gericht ankommt. Sie ist zu unterzeichnen. Die Einlegung kann auch mittels elektronischen Dokuments erfolgen. Informationen zu den weiteren Voraussetzungen zur Signatur und Übermittlung sind auf dem Justizportal des Bundes und der Länder (www.justiz.de) im Themenbereich zur elektronischen Kommunikation zu finden. Eine Einlegung per einfacher E-Mail ist unzulässig. Rechtsanwältinnen, Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse sind zur Einlegung mittels elektronischen Dokuments verpflichtet.

Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

Dr. Biller-Bomhardt

Richter

Beglaubigt

Frankfurt am Main, 19.02.2024

**Aralp, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle**