

Wenn die Gemeinde zum Kauf anklopft

Die Gemeinden wollen sich gerade im Umfeld großer Städte gerne Bauland sichern. Wir zeigen, wie Sie mit Anfragen der Kommune umgehen und welche Verträge Ihnen Sicherheit auf einen angemessenen Kaufpreis bieten.

UNSER AUTOR

Rechtsanwalt Mathias Reitberger,
München

Landwirt Johann Meier ist skeptisch (alle Namen sind von der Redaktion frei erfunden). Heute war ein Gemeindevertreter da, der für ein zukünftiges Baugebiet eine seiner Flächen kaufen will. „Wir wollen mit unserer Gemeinde wachsen und Sie profitieren davon“, hat Matthias Zobel von der Stadt gesagt und gleich den Kaufvertrag für das Grundstück auf den Tisch gelegt. 20 €/m² bietet er Meier für seinen 2,4 ha großen Acker. Das sind in Summe immerhin 480 000 €. Meiers Nichte, die bereits vor zwei Jahren im Stadtteil ein Baugrundstück erworben hat, musste 300 €/m² bezahlen. Macht er demnach wirklich ein gutes Geschäft? Meier will sich erst einmal schlau machen, bevor er voreilig den Kaufvertrag unterschreibt.

KOMMUNEN WOLLEN FLÄCHEN SELBST BESITZEN

Die deutschen Städte wachsen und somit die Baulandpreise im Umland. Die Gemeinden sind daher immer auf der Suche nach rentablen Flächen. Kaum eine Kommune überplant eine Fläche als Bauland, die ihr nicht selbst gehört. Die Gemeinde versucht erst, sich potenzielle Flächen für Wohnbaugebiete zu sichern und beginnt dann mit den Planungen. Sie weist Grundstücke, Straßen, Spielplätze, Kitas etc. aus und erschließt die einzelnen Grundstücke unter anderem mit Wasser und Abwasserkanälen. Anschließend verkauft sie diese wieder an Dritte, die dort bauen wollen.

Wer einen Hof in Stadtrandlage bewirtschaftet, bekommt daher meist früher oder später entsprechende Anfragen

von seiner Gemeinde. Dass diese die Flächen vor der Überplanung besitzen will, und nicht erst das Baugebiet plant, ist nur dann rechtlich zulässig, wenn sie dadurch die bauliche Entwicklung der Gemeinde sichert.

Der Bundesgerichtshof (BGH) sagt hier allerdings, dass so ein Vorgehen nur zulässig ist, wenn der Grundeigentümer einen marktgerechten Preis für sein Grundstück erhält. Dabei darf die Gemeinde beim Zwischenerwerb nur von der Wertsteigerung des Grundstücks profitieren, wenn sie auch das Planungsrisiko (erhöhter Grundstückskaufpreis und Planungskosten) trägt. Die Wertsteigerung beträgt oft bis zu 50 bis 70 %.

MARKTGERECHTER GRUNDSTÜCKSPREIS

Zahlt die Kommune keinen marktgerechten Kaufpreis, gilt der Vertrag nach dem Gesetz als sittenwidrig und ist damit unwirksam. Dann muss die Gemeinde den Vertrag rückabwickeln. Das kann bedeuten, dass sie eine auch schon überplante Fläche an den Verkäufer zurückgeben muss. Die Verjährungsfrist hierfür beträgt zehn Jahre. Dafür muss allerdings der Kaufpreis der Gemeinde deutlich niedriger sein als der Marktwert bzw. der Verkehrswert des Grundstücks. Der BGH hat hier entschieden, dass der Kaufpreis im Vertrag dafür mindestens 90 % unter dem Verkehrswert liegen muss, z.B. wenn die Stadt 30 €/m² bietet, die Fläche aber mindestens 300 €/m² wert ist. Dabei gilt der Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Vertrags. Erfolgt nach der Bauleitplanung eine Wertsteigerung, muss das nicht zwingend im Vertrag stehen. Allerdings gibt es hier Vertragsmodelle, die eine Nachbewertung mit einbeziehen (siehe Tipp Seite 30).

Meier will daher wissen, wie hoch der Marktwert seines Grundstücks tatsächlich ist, um mit einer starken Position in die Verhandlungen mit der Stadt zu gehen. Denn das Grundstück, das seine Nichte gekauft hat, war schließ-



Foto: Höner

lich schon komplett überplant und erschlossen. Ihm ist auch klar, dass sich diese Kosten im Kaufpreis widerspiegeln werden. Daher will er einen Gutachter den Wert seines Grundstücks schätzen lassen. Je nach Umfang des Gutachtens wird ein öffentlich bestellter und vereidigter Gutachter 0,5 bis 1 % des Verkehrswertes verlangen.

OPTION AUF EINEN KAUF

Der Gutachter möchte zunächst einmal wissen, welchen Status Meiers Land hat. Im Moment gilt Meiers Grundstück noch als Bauerwartungsland. Meier nimmt an, dass sich die Gemeinde das Grundstück jedoch schon vorzeitig sichern will, bevor der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans beschließt. Erst wenn das Aufstellungsverfahren mit den öffentlichen Auslegungen abgeschlossen ist und der Gemeinderat den Bebauungs-

plan als Satzung beschlossen hat, dürfen dort Häuser gebaut werden. Meier zeigt dem Gutachter ebenfalls seinen Kaufvertrag. Im Vertrag, den Zobel ihm gegeben hat, steht, dass der Kauf erst zustande kommt, wenn das Grundstück auch tatsächlich als Bauland ausgewiesen ist.

Es ist ein sogenannter aufschiebend bedingter Vertrag. Das bedeutet, dass der Kauf rechtlich erst wirksam ist, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt. Die Rechtsprechung setzt hier nämlich einen anderen Beurteilungszeitpunkt an. Sie besagt, dass der Wert des Grundstücks erst dann zu beurteilen ist, wenn der Vertrag auch tatsächlich wirksam ist.

In Meiers Falle also, wenn das Land als Bauland eingestuft wird. Der Gutachter erklärt Meier, dass diese Klausel einen starken Einfluss auf den Kaufpreis für das Grundstück hat. Denn der

Verkehrswert des Grundstücks steigt, je nach Entwicklungsstadium der Bauleitplanung. Weil die Gemeinde bei so einem Vertrag kein Planungsrisiko trägt,

SCHNELL GELESEN

Gemeinden und Städte versuchen oft, Flächen günstig zu erwerben.

Liegt der Preis 90 % unter dem Marktpreis, gilt der Handel als unwirksam.

Der Wert der Fläche orientiert sich daran, wie weit das Grundstück entwickelt ist, ob z. B. schon Wege erschlossen sind.

Den Preis für Bauerwartungsland zu bestimmen, ist am schwierigsten.

Hier kommt es darauf an, wie weit die Bauleitplanung vorangeschritten ist.



Bauland im Umkreis großer Städte wird immer wertvoller.