Update Bauen und Immobilien

Ausschluss der Heimfallvergütung bei Vertrag zwischen Gemeinde und Verein zulässig!

BGH, Urteil vom 19.01.2024 – V ZR 191/22

Gemeinde G schließt mit einem gemeinnützigen Verein V im November 2014 einen Erbbaurechtsvertrag (ErbbV). Nach diesem ist V verpflichtet, auf dem Grundstück innerhalb von vier Jahren den ersten Bauabschnitt einer Moschee fertigzustellen. Anderenfalls sollte G berechtigt sein, die Rückübertragung des Erbbaurechts an sich zu fordern (Heimfallanspruch). Ein Vergütungsanspruch für den Verlust des Erbbaurechts im Sinne von § 32 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG war aber ausgeschlossen. Als V vier Jahre später den ersten Bauabschnitt nicht fertiggestellt hat, macht G den Heimfallanspruch geltend. Im Rahmen der Klage von G auf Rückübertragung des Erbbaurechts wendet V ein, dass die vertraglichen Regelungen zum Heimfallrecht unwirksam seien.

Ohne Erfolg! Der BGH bestätigt, dass G ein Anspruch auf Rückübertragung des Erbbaurechts zusteht. Eine Heimfallregelung, die mit einer Bebauungspflicht verknüpft ist, ist auch bei Verträgen zwischen Gemeinden und Privaten zulässig. Die Grenze der unangemessenen Vertragsgestaltung wird nicht überschritten, da die Gemeinde die Nutzung des Grundstücks für öffentliche Zwecke und die Vermeidung von Bauruinen nur durch eine solche Vertragsgestaltung sicherstellen kann. Der Ausschluss der Vergütung erfordere zwar eine strengere Kontrolle der Rechtmäßigkeit der Geltendmachung des Heimfallanspruchs. Dieser könne nur dann durchgesetzt werden, wenn die vergütungslose Rückübertragung im Einzelfall angemessen und verhältnismäßig sei. Dies ist jedoch der Fall, wenn - wie hier - der Erbbauberechtigte eine wesentliche Vertragspflicht schuldhaft verletzt und die Folgen einer vergütungslosen Rückübertragung keine unzumutbare Härte darstellen.

Bedeutung für die Praxis

Der BGH bestätigt die grundsätzliche Zulässigkeit sowohl der Anknüpfung einer Heimfallregelung an eine Bauverpflichtung als auch des Ausschlusses der Heimfallvergütung gemäß § 32 Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG, gerade auch im Verhältnis zwischen der öffentlichen Hand und Privaten. Dabei bestimmt er den Prüfungsmaßstab für die Rechtmäßigkeit der Geltendmachung des Heimfallanspruchs. Hierzu gehört insbesondere die im Einzelfall zu prüfende Verhältnismäßigkeit der Ausübung des Heimfallanspruchs.

Für Erbbauberechtigte, die ähnliche Verpflichtungen in ihrem ErbbV eingegangen sind, eröffnet sich ein großes finanzielles Risiko für den Fall der Nichteinhaltung der Verpflichtung. Sie sollten daher sicherstellen, die eingegangenen Verpflichtungen auch umsetzen zu können. Der öffentlichen Hand ist zu empfehlen, entsprechende Heimfallregelungen zu vereinbaren, um die zweckgerechte Verwendung des Grundstücks sicherstellen zu können. Der Ausschluss einer Vergütung für den Heimfall des Erbbaurechts ergibt sich gemäß § 32 Abs. 2 ErbbauRG aber für Erbbaurechte, die zur Befriedigung minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt werden.