

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Einführung	17
I. Entwicklung der Baulandpreise in Deutschland	19
II. Relevanz des AGB-Rechts für die Veräußerung von kommunalen Grundstücken	23
III. Stand der Forschung	24
IV. Gang der Untersuchung	26

Erster Teil

Ausgangslage und damit verbundene rechtliche Probleme	29
--	----

§ 2 Bisherige Vertragspraxis der kommunalen Grundstücksvergabe	29
I. Vergabekriterien	29
II. Kaufvertragsgestaltung anhand von Beispielsklauseln	32
III. Kritik an der Rechtsprechung zur bisherigen Vertragspraxis	33
1. Fehlende Beachtung der europarechtlichen Dimension bei der vergünstigten Grundstücksvergabe	34
2. Berücksichtigung von Gemeinwohlinteressen in der AGB-Kontrolle	34

Zweiter Teil

Gestaltungsgrenzen aus dem Europa- und AGB-Recht	37
---	----

§ 3 Europarechtliche Dimension der vergünstigten Grundstücksvergabe	37
I. Europarechtliche Vorgaben	37
1. Vertragsverletzungsverfahren 2006/4271 der EU-Kommission gegen die Bun- desrepublik Deutschland	37
2. EuGH, Urteil vom 8.5.2013 – C-197/11, C-203/11 (Flämisches Dekret)	39
3. Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrund- stücken im Rahmen des Einheimischenmodells	41
a) Inhalt	42
b) Bindungswirkung	44
II. Würdigung in der Rechtsprechung des BGH	47
1. BGH, Urteil vom 15.2.2019 – V ZR 77/18	48
2. Nichtigkeit einzelner Klauseln gemäß § 134 BGB	49
3. Die Leitlinien als gesetzliche Vorschriften im Sinne des § 306 Abs. 2 BGB	51
4. Ergänzende (europarechtskonforme) Vertragsauslegung	52

III. Folgen für die kommunale Kaufvertragsgestaltung	56
§ 4 Berücksichtigungsfähige Interessen in der AGB-Kontrolle	58
I. Interessensgruppen in der AGB-Kontrolle	61
1. Eigene Individualinteressen	61
a) Interessen des Verwenders	62
b) Interessen des Vertragspartners	63
c) Folgerungen	65
2. Drittinteressen	65
a) Grundsatz und Begriff des Dritten	66
b) Ausnahmen	67
c) Zwischenergebnis	69
3. Gemeinwohlinteressen	70
a) Begriff des Gemeinwohls	70
b) Kompetenz zur Bestimmung des Gemeinwohls	73
aa) Außerstaatliche Kompetenzverteilung	73
bb) Innerstaatliche Kompetenzverteilung	74
c) Gemeinwohlbindung der öffentlichen Verwaltung	77
aa) Ansichten in der Literatur	77
bb) Auffassung in der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts	78
cc) Landesverfassungsrechtliche Vorgaben	79
dd) Zwischenergebnis	80
d) Gemeinwohlbindung Privater	81
e) Berücksichtigungsfähigkeit	85
aa) Sektionsklauseln in Krankenhausaufnahmeverträgen	85
(1) Ansichten in der Literatur	86
(2) Stellungnahme	87
bb) Pauschalierte Schadensersatzansprüche zur Abwehr von Submissionsabsprachen	89
(1) Ansichten in der Literatur	92
(2) Stellungnahme	93
cc) Vertragsstrafen der Treuhandanstalt	96
(1) Ansichten in der Literatur	98
(2) Stellungnahme	100
dd) Mehrerlös- und Nachzahlungsklauseln	102
(1) Ansichten in der Literatur	104
(2) Stellungnahme	105
II. Kritik und eigener Ansatz	110
1. Probleme der bisherigen Sichtweisen	110
2. Eigener Ansatz	114
3. Zwischenergebnis	117

*Dritter Teil***Gestaltungsvorschläge für die künftige kommunale Grundstücksvergabe** 118

§ 5 Vertragliche Gestaltung zur Verhinderung von Grundstücksspekulation	118
I. Allgemeines	119
1. Begriff der Grundstücksspekulation	119
2. Instrumente außerhalb des Kaufvertragsrechts	121
II. Kaufvertragliche Instrumente	127
1. Bauverpflichtung	128
a) Zulässiger Inhalt	129
aa) Bebauung	130
bb) Frist	130
b) Sicherungsmöglichkeiten	132
aa) Wiederkaufsrecht	133
(1) Allgemeines	133
(2) Preis	133
(3) Frist	135
(4) Dingliche Absicherung durch Rückauflassungsvormerkung	140
(a) Rückauflassungsvormerkung und Interessen der Finanzierungs- gläubiger	141
(b) Löschung der Rückauflassungsvormerkung	142
bb) Vertragsstrafe und Nachzahlungsklausel	142
(1) Allgemeines	142
(2) § 309 Nr. 6 BGB	144
(3) § 307 Abs. 1 S. 1 BGB und § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB	145
(a) BGH, Urteil vom 20.4.2018 – V ZR 169/17	146
(b) Folgen für die Gestaltung der Nachzahlungsklauseln bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung	147
(c) Übertragbarkeit auf die Vertragsstrafe	148
(d) Zwischenergebnis	151
(4) Dingliche Absicherung durch Sicherungshypothek	152
2. Nutzungsbindungen	153
a) Zulässiger Inhalt	153
aa) Veräußerung zum Marktpreis	154
bb) Veräußerung unter Marktpreis	157
b) Bindungsdauer	157
c) Sicherungsmöglichkeiten	163
aa) Wiederkaufsrecht und Rückauflassungsvormerkung	163
bb) Nachzahlungsklausel	165
(1) Veräußerung zum Marktpreis	165
(2) Veräußerung unter Marktpreis	167

3. Weiterveräußerungsverbote	168
a) Zulässiger Inhalt	168
aa) Veräußerung zum Marktpreis	168
bb) Veräußerung unter Marktpreis	170
b) Sicherungsmöglichkeiten	173
aa) Wiederaufkaufsrecht und Rückauflassungsvormerkung	174
(1) Rückauflassungsvormerkung im Rahmen der Zustimmungsregelung	175
(2) Eintragung des Schuldnerwechsels in das Grundbuch	177
bb) Mehrerlösklausel	178
(1) Veräußerung zum Marktpreis	179
(2) Veräußerung unter Marktpreis	180
III. Zwischenergebnis	184
 <i>Vierter Teil</i>	
Praktische Umsetzbarkeit trotz beschränkter finanzieller Ressourcen der Kommunen	187
§ 6 Finanzierbarkeit der vertraglichen Gestaltungsinstrumente	187
I. Problem der leeren Kommunalhaushalte	187
II. Rechtliche Lösung durch Wiederaufkaufsrechte zugunsten Dritter	190
1. Vertrag zugunsten Dritter gemäß § 328 BGB	190
2. Steuerrechtliche Aspekte	192
III. Finanzielle Lösung durch Art. 104d GG	192
1. Hintergrund der Verfassungsänderung	193
2. Inhalt der Neuregelung	194
3. Folgen für die Finanzierbarkeit von Wiederaufkaufsrechten	198
IV. Exkurs: Grundsteuer C für baureife Grundstücke	201
1. Hintergrund und Inhalt der Neuregelung	202
2. Bewertung	204
V. Zwischenergebnis	207
§ 7 Schluss	208
I. Zusammenfassung der Ergebnisse	208
II. Ausblick	210
 Literaturverzeichnis	212
 Stichwortverzeichnis	236