

Baugebiete gesucht

Bauland: Wenn die Gemeinde zum Kauf anklopft

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

06.11.2020 von  Maike Schulze Harling ; AD

Bauland im Umkreis großer Städte wird immer wertvoller. (Bildquelle: Höner)

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.

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 schließlich 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 Bebauungsplan 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, müsste sie auch einen höheren Kaufpreis für das Grundstück zahlen.

Entwicklungsstadien des Baugrundstücks

*Grenzt Ihr Acker an ein Baugebiet, sind die Erschließungskosten in der Regel nicht so hoch
(Bildquelle: Heil)*

In welchem Entwicklungsstadium sich ein Grundstück befindet, definiert die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Demnach gibt es vier unterschiedliche Stufen von Bauland:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft ohne Bauerwartung
- Bauerwartungsland: Darunter fallen Flächen, die eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Merkmale erwarten lassen. Hierzu gehören einerseits besondere örtliche Gegebenheiten wie die Lage eines Grundstücks, aber auch rechtliche Gesichtspunkte wie der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Schon vor dem Aufstellungsbeschluss können hierzu auch Vertragsklauseln zählen, nach denen bei Vorliegen eines Bebauungsplans besondere Rechtsfolgen im Vertrag gelten.

So kann ein Gutachter Optionen, Rücktrittsrechte oder Nachbewertungsansprüche im Vertrag schon als konkrete Tatsachen einer Bauerwartung werten. Dann sind fast sämtliche Grundstücksgeschäfte, die im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung stehen, auf der Basis von Bauerwartungsland zu bewerten.

- Rohbauland: Rohbauland sind Flächen, die im Bebauungsplan stehen, deren Erschließung jedoch noch nicht gesichert ist.
- Baureifes Land: Auf diesem Land befinden sich eingeteilte Grundstücke, die auch schon durch Straßen erschlossen sind. Der Wert für baureifes Land ist typischerweise der Bodenrichtwert der Gutachterausschüsse. Den Bodenrichtwert kann jedermann anfordern.

Wert der Fläche

Meier stellt fest, dass er aktuell Bauerwartungsland besitzt. Jetzt will er wissen, was dieses wert ist. Bei Bauerwartungsland hängt der Bodenpreis davon ab, wie weit der Stand der Bauleitplanung der Gemeinde ist. Oft gibt es keine

konkreten Preise und die Werte sind pauschale Prozentsätze vom Preis für baureifes Bauland. Dabei gibt es folgende Abstufungen, je nachdem wie weit das Baugrundstück von erschlossenen Flächen weg liegt. Denn je höher die Erschließungskosten, desto geringer der Wert des Grundstücks.

- 15 bis 40% des Preises für baureifes Land gibt es, wenn die Fläche am Ortsrand liegt und in absehbarer Zeit entwickelt werden kann. Die Gemeinde hat allerdings noch keine Planungen für die Fläche aufgestellt. Daher hat die Gemeinde die Flächen im Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbauflächen dargestellt.
- 25 bis 40% des Wertes vom baureifen Land sind angemessen, wenn die Gemeinde den Flächennutzungsplan aufgestellt hat. Ist die Fläche darin als Wohnbaufläche ausgewiesen, so könnte Meier 25 bis 50% des Werts vom baureifen Land ansetzen.
- 35 bis 60% des Wertes für baureifes Land sind fällig, wenn der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst hat.
- 50 bis 70% des Preises für baureifes Land könnte Meier verlangen, wenn die Aufstellung des Bebauungsplans noch weiter vorangeschritten ist, z.B. wenn die Gemeinde den Bebauungsplan schon öffentlich ausgelegt hat.

Was Meier allerdings laut ImmoWertVO weiß ist, dass der Preis für Bauerwartungsland immer unter dem von Rohbauland liegen muss.

Das Rohbauland unterscheidet sich vom baureifen Land dadurch, dass es noch nicht erschlossen ist. Der Wert für das Land ist einfach zu beziffern: Preis für baureifes Land minus Erschließungskosten. Gerade für die Neuerschließung eines Gebietes können Erschließungskosten in teilweise gleicher Höhe wie die Bodenlandpreise auftreten. Welcher Wert beim jeweiligen Vertrag anzusetzen ist, richtet sich nach dem Einzelfall.

Meiers Gutachter kommt zu dem Schluss, dass das Grundstück des Landwirts mindestens 30% des Preises für baureifes Land wert ist. Baureifes Land kostet in Meiers Region im Durchschnitt 270 €/m². Daraus ergibt sich dann ein Quadratmeterpreis für seine Fläche von 81 €; insgesamt bekommt er für seine

Fläche dann 1.944.000 €. Das ist deutlich mehr als die 20 €/m², die ihm Herr Zobel geboten hat.

Meiers Rechtsanwalt gibt ihm außerdem den Tipp, in seinem Vertrag eine Nachbewertungsklausel einzubringen. Dann kann Meier sicher sein, auch an dem Wertzuwachs durch das Baugebiet auf seiner (noch) Fläche zu profitieren. Insgesamt ist der Landwirt froh, dass er sich beraten lassen hat, da er so deutlich sicherer in die Verhandlungen mit der Stadt gehen kann.

T I P P

Vertragsmodelle für den Landverkauf

1. Erwerb zum Verkehrswert

Der Preis für die Fläche orientiert sich am jeweiligen Verkehrswert. Steht keine Bauleitplanung im Hintergrund und ist keine innerhalb der nächsten zehn Jahre zu erwarten, ergibt sich der normale Preis für landwirtschaftliche Flächen.

Will die Gemeinde Flächen für eine Bauleitplanung kaufen, fällt als Verkehrswert der Wert für Bauerwartungsland an. Sollte eine Baulandausweisung das Ziel der Gemeinde sein und hat diese auch einen entsprechenden Kaufpreis gezahlt, hat die Gemeinde allerdings die Möglichkeit, ein Rücktrittsrecht im Vertrag vorzusehen. Sie kann dann vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn nicht innerhalb einer bestimmten Zeit, z.B. zwei bis drei Jahre, ein Bebauungsplan für den fraglichen Bereich aufgestellt wurde. In diesem Fall ist bei Ausübung des Rücktrittsrechts typischerweise schon die Grunderwerbssteuer angefallen.

Vorteile: Der Kaufpreis fließt nur einmal, sodass der Verkäufer die Grunderwerbssteuer nur einmal zahlen muss. Außerdem kann der Landwirt sofort nach 6b reinvestieren.

2. Nachbewertungsklausel

Ein Vertrag mit einer Nachbewertungsklausel macht am meisten Sinn, wenn der Kaufvertrag zu einem frühen Zeitpunkt der Bauplanungsphase abgeschlossen wird. Auch für Verträge, in denen nur landwirtschaftliche Flächen ohne Aussicht auf eine Bauleitplanung verkauft werden, kann dieser Vertrag sinnig sein. Denn so hat der Verkäufer die Sicherheit, dass er auch von einem späteren Wertzuwachs profitiert. Der Kaufpreis ist auch hier nach dem derzeitigen Verkehrswert zu ermitteln.

Eine Nachbewertungsklausel könnte so aussehen, dass der Käufer an den Verkäufer die Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Wert für Rohbauland zu einem bestimmten Prozentsatz zahlt. Wie hoch der Prozentsatz ist, handeln die Parteien untereinander aus. Ein Beispiel für so eine Klausel finden sie im Heft+.

Der Landwirt, der die Fläche verkauft, muss bedenken, dass eine zweimalige Bezahlung (die erste zum Vertragsschluss und die zweite Zahlung evtl. bei einer Nachbewertung des Grundstücks) auch zweimal Grunderwerbssteuer bedeutet. Insoweit müssen die Landwirte ihre Möglichkeiten der Refinanzierung oder den Ansatz eines reduzierten Steuersatzes vorab mit ihrem Steuerberater prüfen.

Beispiel für eine Nachbewertungsklausel

3. Gestaffelter Kaufpreis

Die Gemeinde und der Landwirt können auch einen bestimmten Kaufpreis vereinbaren und diesen von der Bezahlung her staffeln. Dies kann bei Verträgen sinnvoll sein, wenn die Bauleitplanung schon sehr weit fortgeschritten ist. Hierbei würde der Kaufpreis die höchste Wertstufe für Bauerwartungsland betragen.

Die Gemeinde kann so den relativ hohen Kaufpreis dann entweder über mehrere Raten oder zu einem relativ späten Zeitpunkt nach Abschluss des Vertrages, mit Vorliegen der Satzung, zahlen.

Diese Vertragsgestaltung ist dann sinnvoll, wenn der Satzungsbeschluss binnen relativ kurzer Zeit (also ein bis zwei Jahre) zu erwarten ist und schon als relativ

sicher gilt. Kommt die Bauleitplanung unerwartet nicht zustande, müssen beide Parteien eine Regelung finden.

Konsequenterweise müsste in den Vertrag auch für diesen Fall der Verkauf zum vorgesehenen Kaufpreis erfolgen, nachdem eine bestimmte Zeitspanne nach Vertragsabschluss verstrichen ist. Aus diesem Grund sollte von dieser Vertragsgestaltung nur im Ausnahmefall Gebrauch gemacht werden.

4. Weitere Modelle

Neben den bezeichneten Grundmodellen gibt es eine Reihe weiterer Modelle, die sich auch aus Zwischenmodellen der bezeichneten Modelle darstellen. Die Vertragsgestaltung ist dabei sehr vielfältig und vom Einzelfall abhängig. Daher sollten sich die Landwirte gut beraten lassen.

Empfanden Sie diesen Artikel als hilfreich?

