

78

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB §§ 134, 242 (Cd), 328

Zur Frage der Wirksamkeit einer Verpflichtung der Käufer von Bauland im Kaufvertrag, entsprechend einer zuvor zwischen Gemeinde und Grundstücksverkäufer getroffenen Abrede an die Gemeinde einen Folgekostenbeitrag zu zahlen.

BGH, Urt. v. 31. Januar 1975 - V ZR 45/73 - OLG Celle

74

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 45/73

Versäumnis-URTEIL

Verkündet am

31. Januar 1975

in dem Rechtsstreit

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. der Gemeinde W [REDACTED], vertreten durch die Samtgemeinde D [REDACTED], diese vertreten durch den Samtgemeindedirektor N [REDACTED], daselbst,
2. des Landwirts Heinrich M [REDACTED], W [REDACTED],
3. des Landwirts Josef M [REDACTED], W [REDACTED],
4. der Reihelutegenossenschaft und Miteigentümer, W [REDACTED], vertreten durch den Landwirt Bernhard A [REDACTED], W [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. Dr. [REDACTED]
und Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

- 1.a) den Ingenieur Georg W [REDACTED], W [REDACTED],
b) der Ehefrau Lieselotte W [REDACTED] geb. T [REDACTED], daselbst,
(fr. Beklagte zu 1),
- 2.a) des Elektromonteurs Horst G [REDACTED], W [REDACTED],
b) der Ehefrau Irene G [REDACTED] geb. H [REDACTED], daselbst,
(fr. Beklagte zu 2),

3. a)
b)

4. a)
b)

5. a)
b)

6.

7. a)
b)

8. a)
b)

9. a)
b)

10.

11. a)
b)

12.

13.

14.

15. a)
b)

16. a)
b)

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

17.

18.

19.

20.

21.

22. a) }
b) }

23.

24. a) }
b) }

25.

26.

27.

28. a) }
b) }

29.

30.

31. a)
b)

32. a)
b)

33.

34. a)
b)

35. a)
b)

36. a)
b)

37. a)
b)

38.

39. a)
b)

40. a)
b)

41.

42.

43. a)
b)

Beklagte und zu 1 a) und b), 2 a) und b),
3 a) und b), 6, 7 a) und b), 9 a) und b),
11 a) und b), 12, 13, 15 a) und b), 16 a)
und b), 17, 18, 19, 20, 24 a) und b), 25,
27, 29, 33, 34 a) und b), 35 a) und b),
36 a) und b), 37 a) und b), 38, 39 a) und
b), 40 a) und b), 41 sowie 43 a) und b)

Berufungskläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter II. Instanz: Rechtsanwalt Kleinert
in Celle -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf
die mündliche Verhandlung vom 10. Januar 1975 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger,
Dr. Grell, von der Mühlen und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlan-
desgerichts Celle vom 21. Dezember 1972 wird
auf die Revisionen der Kläger unter Zurück-
weisung der Revisionen im übrigen - soweit sie
nicht zurückgenommen worden sind - insoweit
aufgehoben, als die Anträge der Kläger gegen
die Beklagten

zu 1 a) und b)
zu 2 a) und b)
zu 3 a) und b)
zu 6

zu 9 a)
zu 9 b)

zu 11 a) und b)
zu 12
zu 13
zu 15 a)
zu 16 a) und b)
zu 17
zu 18
zu 19
zu 20
zu 24 a) und b)
zu 25
zu 29
zu 33
zu 34 a)
zu 35 a)
zu 36 a)
zu 37 a)
zu 38
zu 39 a)
zu 40 a) und b)
zu 41
zu 43 a)

abgewiesen worden sind.

Aufgehoben wird das Urteil ferner im Kostenpunkt insoweit, als über die Gerichtskosten insgesamt, die außergerichtlichen Kosten der genannten Beklagten und die den Klägern entstandenen außergerichtlichen Kosten - diese jedoch mit Ausnahme des Teils der erstinstanzlichen Kosten, der den Beklagten zu 4, 5, 8, 21, 22, 23, 28, 30, 31, 32 und 42 auferlegt ist - entschieden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die gesamten Kosten der Revisionsinstanz, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Rat der Klägerin zu 1, die seit 1966 Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Dungen ist, hat in der Sitzung am 27. April 1962 über den Bebauungsplan "Heerberg" beraten und beschlossen. In der Sitzungsniederschrift ist dazu nach der Erläuterung des Plans und der Berechnung der Erschließungskosten u.a. ausgeführt:

"Aus der Versammlung wird beantragt, von den auswärtigen Käufern DM 1,-- pro qm Grundfläche für Folgelasten zu erheben, die bis zum 31. Dezember 1964 an die Gemeinde zu zahlen sind.

Der Antrag wird einstimmig angenommen. Außerdem wird beantragt, auf die Erschließungskosten einen Vorschuß von DM 2.000 pro Grundstück zu erheben, der bis zum 31.12.1962 an die Gemeinde zu zahlen ist.

Der Antrag wird ebenso einstimmig angenommen.

Beide Beschlüsse sind in die notariellen Kaufverträge einzubauen, ebenso die Verpflichtung der Käufer, bis zum 31.12.1964 mit dem Bau des Hauses zu beginnen, widrigenfalls eine Rückübertragung verlangt werden kann.

In großen Zügen ist der Bebauungsplan mit einer ungefähren Kostenaufstellung in der von Herrn Dr. Rechenberg aufgestellten Begründung erläutert. Diese Begründung wird den jeweils anzuschreibenden Trägern öffentlicher Belange mit beigelegt.

Diese Begründung bildet einen Teil dieser Niederschrift und ist hier angeheftet.

Daraufhin erfolgt die Abstimmung über den von Herrn Dr. Rechenberg aufgestellten Bebauungsplan.

Die Abstimmung ergibt einstimmige Annahme."

Die Kläger zu 2 bis 4 waren Eigentümer von Grundstücken im Bebauungsgebiet. Der im genannten Protokoll erwähnte Antrag, auf die festgelegte Art "Folgekosten" von den auswärtigen Käufern zu erheben, ist zwischen der Klägerin zu 1 und den Klägern zu 2 bis 4 abgesprochen worden, weil die Klägerin zu 1 sich außerstande gesehen hatte, die mit dem zu erwartenden Zuzug zahlreicher Neubürger auf Grund der Bebauung dieses Gebietes verbundenen notwendigen Folgekosten für Schule, Friedhof, Kirche und Erweiterung sonstiger sozialer und gemeindlicher Einrichtungen aus eigenen Mitteln zu tragen, und nach ihrem Vorbringen andernfalls auf die Aufstellung des Bebauungsplanes hätte verzichtet werden müssen. Die Kläger zu 2 bis 4 hatten sich bereit erklärt, sich nach dem in Aussicht genommenen Ratsbeschluß zu richten. In allen von ihnen über die Baugrundstücke abgeschlossenen Kaufverträgen wurde dementsprechend mit den Käufern vereinbart, daß die Käufer außer dem festgelegten Kaufpreis DM 1,-- pro qm Folgekosten (Schule, Friedhof, Kirche und soziale Einrichtungen) an die Gemeinde Wesseln bis zum 31. 12. 1964 zu zahlen hatten.

Die Beklagten sind Käufer der Baugrundstücke; einige der Beklagten haben die Grundstücke von den Erstkäufern erworben. Ein Teil der Beklagten verweigert die Zahlung des vereinbarten Folgelastenbeitrags; andere Beklagte, die schon bezahlt haben, beanspruchen Rückzahlung des ihres Erachtens zu Unrecht erhobenen Beitrags.

Die Kläger zu 2 bis 4 klagen jeweils gegen die Käufer (Zweitkäufer) ihrer Grundstücke auf Zahlung des vereinbarten Beitrags nebst Verzugszinsen an die Samtgemeinde Dungen für Rechnung der Klägerin zu 1.

Alle vier Kläger, die Kläger zu 2 bis 4 jeweils gegen die Käufer (Zweitkäufer) ihrer Grundstücke, klagen auf Feststellung, daß die Rückzahlung der bereits an die Klägerin zu 1 geleisteten Beiträge nicht verlangt werden könne.

Die Beklagten haben beantragt, die Klagen abzuweisen, und zwar mangels Zulässigkeit des Rechtswegs - die Feststellungsanträge auch mangels eines Feststellungsinteresses - als unzulässig, hilfsweise als unbegründet.

Das Landgericht hat den Klagen, abgesehen von den über 4 % beanspruchten Zinsen, zum größten Teil stattgegeben.

Das Berufungsgericht hat den - von der Mehrzahl der Beklagten eingelegten - Berufungen, soweit nicht die Hauptsache für erledigt erklärt oder die Klagen zurückgenommen worden sind, stattgegeben und die noch anhängigen Klagen teils als unzulässig, teils als unbegründet abgewiesen.

Mit den Revisionen verfolgen die Kläger ihre Anträge, die Berufungen der Beklagten zurückzuweisen, weiter. Zurückgenommen sind die Revisionen, soweit vom Berufungsgericht folgende Anträge als unzulässig abgewiesen worden sind: Die Feststellungsanträge der Klägerin zu 1 und des Klägers zu 3 gegen den Beklagten zu 6 (295 DM), die Feststellungsanträge der Klägerin zu 1 und des Klägers zu 3 gegen die Beklagte zu 7 (503 DM) und der Feststellungsantrag des Klägers zu 2 gegen den Beklagten zu 27 (1 108 DM).

Die Beklagten waren zur mündlichen Verhandlung über die Revisionen ordnungsgemäß geladen, jedoch in der Verhandlung nicht vertreten. Die Kläger beantragen, durch Versäumnisurteil zu erkennen.

Entscheidungsgründe

I.

Für den Rechtsweg entscheidend ist die Frage, ob die von den Beklagten in den Kaufverträgen eingegangene Verpflichtung zur Zahlung der eingeklagten Geldbeträge bürgerlichrechtlichen oder öffentlich-

rechtlichen Charakter hat, und damit die Frage, ob sich diese Vereinbarungen auf Sachverhalte beziehen, die vom Gesetz bürgerlichrechtlich oder öffentlich-rechtlich geregelt sind (BGHZ 56, 365, 368; WM 1973, 817 rechts). Dabei ist nach der neueren Rechtsprechung bei Verpflichtungen zu Geldleistungen, für die eine bestimmte gesetzliche Grundlage fehlt, gegebenenfalls die gewollte enge Verknüpfung einer bestimmten Geldleistung mit öffentlichrechtlichen Verpflichtungen und Berechtigungen einer Gemeinde für ihre Zuordnung zum öffentlichen Recht maßgebend (Gesamtcharakter des Vertrags, vgl. BVerwGE 22, 138; BGHZ aaO S. 371). So werden Verpflichtungen zu Geldleistungen, die ein Baubewerber in einem engen Zusammenhang (gegenseitige Verpflichtungen oder bedingte Verpflichtungen) mit den Entscheidungen einer Gemeinde in Baugenehmigungsverfahren eingeht, wegen des untrennbaren Zusammenhangs zwischen den den beiden Vertragsparteien obliegenden Leistungen als öffentlichrechtliche Verträge angesehen. In einer engen Verknüpfung dieser Art kann insbesondere auch die Beschlußfassung über einen bestimmten Bebauungsplan mit der Übernahme von Folgekosten durch Bauträger oder sonstige Bauinteressenten stehen (BVerwG DVBl 1973, 800, 801 = NJW 1973, 1895). Auf der andern Seite bestehen keine Bedenken dagegen, daß Privatpersonen über die Erfüllung einer bestehenden öffentlichrechtlichen Verbindlichkeit des einen Vertragspartners einen privatrechtlichen Vertrag des Inhalts schließen, daß für den öffentlichrechtlichen Gläubiger als Dritten ein privatrechtlicher Anspruch gegen den sich verpflichtenden Vertragspartner begründet wird (vgl. § 120 Abs. 2 AO).

Die Besonderheit des vorliegenden Falls liegt darin, daß Eigentümer von Bauerwartungsland sich nicht selbst im Zusammenhang mit dem Planverfahren zu einer Geldleistung verpflichteten, sondern sich bereit erklärten, nach Maßgabe eines in Verbindung mit dem Bebauungsplan zu treffenden Ratsbeschlusses von den auswärtigen Käufern der als Bauland auszuweisenden Grundstücke im Kaufvertrag einen bestimmten Betrag für Folgekosten zu erheben. Wären die Eigentümer des Bauerwartungslands selbst die Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gemeinde eingegangen, so bestünde kein Zweifel, daß es sich dabei um eine Verbindlichkeit im Rahmen eines öffentlichrechtlichen Vertrags handelte. Dagegen sind die Vereinbarungen der Kläger zu 2 - 4 in den Kaufverträgen mit ihren Käufern, hier den Beklagten, privatrechtlicher Natur. Es steht Personen des Privatrechts nicht frei, unter sich ohne eine rechtliche Grundlage öffentlichrechtliche Verpflichtungen zu schaffen. Dementsprechend stehen die Verpflichtungen, die die Käufer zugunsten der Gemeinde übernommen haben, innerhalb des kaufrechtlichen Austauschverhältnisses und sind daher privatrechtlicher Natur. Eine Verpflichtung dieser Art ist ähnlich derjenigen zu beurteilen, in der sich jemand durch Vertrag verpflichtet, eine (schon bestehende) Steuerschuld eines anderen zu bezahlen oder dafür einzustehen.

II.

Das Berufungsgericht hat die negativen Feststellungsklagen gegen die Ehefrauen, die als Mitkäuferinnen neben ihren Ehemännern gesamtschuldnerisch ge-

haftet hatten (die Beklagten zu 9b, 35b, 36b, 37b, 39b und 43b), mangels eines Feststellungsinteresses als unzulässig abgewiesen. Auch wenn vom gesamtschuldnerisch haftenden Ehemann der umstrittene Beitrag ohne Rechtsgrund an die Klägerin zu 1 gezahlt worden sei, führt das Berufungsgericht aus, stünde die Rückforderung doch nur demjenigen der beiden Gesamtschuldner zu, der die Leistung erbracht habe, also dem Ehemann. Nach dem unbestrittenen Vortrag sei der Folgelastenbeitrag jeweils nur vom Ehemann (Beklagte zu a) geleistet worden.

Die Revision beruft sich dagegen auf den Vortrag der Kläger in der Berufungsbegründung vom 16. August 1972 (Seite 12), nach dem das Landgericht als unstreitig festgestellt habe, daß der Ehemann in den genannten Fällen zugleich für die Ehefrau habe zahlen wollen. Daraus folge, daß die Zahlung des Ehemannes auch als Zahlung auf die Verbindlichkeit der je gesamtschuldnerisch haftenden Ehefrau gelte. Dies hätte aber zur Folge, daß nach Bereicherungsrecht beide Ehegatten als Gesamtgläubiger eines Rückforderungsanspruchs anzusehen seien.

Die Rüge kann schon deshalb keinen Erfolg haben, weil die beklagten Ehefrauen sich ersichtlich eines Rückforderungsanspruchs nicht berührt haben; vielmehr haben die Beklagten vorgetragen (vgl. Tatbestand des angefochtenen Urteils S. 22), den betreffenden Beklagten könne gegen die Klägerin zu 1 ein Rückzahlungsanspruch nicht zustehen.

III.

1. Die in den Kaufverträgen zugunsten der Gemeinde getroffene Abrede legt das Berufungsgericht dahin aus, daß die Gemeinde unmittelbar ein Recht, die Leistung zu fordern, erwerben sollte (§ 328 Abs. 1 BGB), daneben aber auch die Kläger als Versprechensempfänger das Recht haben sollten, die Leistung an die Gemeinde zu fordern. Gleichwohl hält das Berufungsgericht die Klagen für unbegründet: Es läßt dahingestellt, ob eine Behörde die Erfüllung ihrer amtlichen Aufgaben ohne eine gesetzliche Ermächtigung überhaupt nicht von wirtschaftlichen Gegenleistungen des Gesuchstellers abhängig machen darf oder ob eine entsprechende Vereinbarung ausnahmsweise dann gültig sein kann, wenn die Gegenleistung, die die Behörde sich versprechen läßt, zu dem begehrten Verwaltungshandeln in einem bestimmten inneren Zusammenhang steht und geeignet ist, die gegen das Gesuch sprechenden, im wesentlichen finanziellen Gründe auszuräumen. Hier hätten jedenfalls, meint das Berufungsgericht, die Kläger (anders als in dem durch Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14. Juli 1966, LM BGB § 134 Nr. 50, entschiedenen Fall) nicht substantiiert vorgetragen, welche Mehrkosten im einzelnen durch die Besiedlung des Bebauungsgebiets "Heerberg" für die Klägerin zu 1 für solche Zwecke, denen die Folgelastenbeiträge zu dienen bestimmt waren, entstanden wären, und daß die Gemeinde diese Mehrkosten auf andere Weise schwerlich hätte aufbringen können. Da die Gemeinde sonach den Beitrag nicht habe erheben dürfen, sei auch die Vereinbarung in den Kaufverträgen als ein unzulässiger Ver-

such der Klägerin zu 1, sich "in bewußtem und gewolltem Zusammenwirken mit den Klägern zu 2 - 4" trotz Fehlens einer gesetzlichen Grundlage von den auswärtigen Käufern der Grundstücke einen Beitrag zu den zu erwartenden Mehrkosten zu verschaffen und diesen Käufern dadurch "eine quasi gemeindliche Abgabe" aufzuerlegen, gemäß § 138 BGB nichtig.

2. Die Revision wendet dagegen ein, das Berufungsgericht habe rechtsirrtümlich den entscheidenden Unterschied nicht beachtet, der zwischen Verträgen einer Gemeinde mit einem Gesuchsteller und Verträgen zwischen Privatleuten bestehe. Letztere könnten die Grundsätze des Gesetzesvorbehalts und der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung nicht verletzen; sie könnten dazu auch nicht angestiftet werden. Die Vereinbarung eines Folgelastenbeitrags zwischen Privatpersonen halte sich in den Grenzen der diesen zustehenden Vertragsfreiheit, wie auch sonst die Vereinbarung einer Leistung, die dem allgemeinen Nutzen diene. Bei der letztgenannten Vertragsgestaltung sei auch unerheblich, daß der Verpflichtete nicht kraft öffentlichen Rechts zu der Leistung herangezogen werden könne.

Diese Rüge ist unbegründet.

Die Frage, ob die Verpflichtung der Beklagten als Käufer der Baugrundstücke, den zwischen der Klägerin zu 1) und den Klägern zu 2-4. als Verkäufern zuvor festgelegten Beitrag für Folgekosten unmittelbar an die Gemeinde zu bezahlen, rechtswirksam vereinbart ist, kann nicht losgelöst von der vorausgegangenen Verknüpfung

der von der Gemeinde erwarteten und erbrachten Planungsmaßnahmen mit dieser Verpflichtung beurteilt werden. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war der Antrag im Gemeinderat der Klägerin zu 1, von den auswärtigen Käufern eine DM je qm für Folgelasten zu erheben vor der Beschlußfassung über den Bebauungsplan zwischen der Klägerin zu 1 und den Klägern zu 2 - 4 abgesprochen worden und die Kläger zu 2 - 4 hatten sich bereit erklärt, sich nach dem zu fassenden Beschluß zu richten. Die hier getroffenen Abreden waren daher durch die gemeinsam ins Auge gefaßte Verknüpfung zwischen dem Beschluß des Rats der Klägerin zu 1 über den Bebauungsplan und der Verpflichtung der Käufer durch die Eigentümer des zu schaffenden Baulands gekennzeichnet, und sie bezweckten nach ihrem Inhalt die als Gegenleistung für die Planung vorgesehenen unmittelbaren Geldzahlungen an die Gemeinde. Wäre der Klägerin zu 1 selbst die Verknüpfung aus den vom Berufungsgericht erörterten Gründen versagt und die Vereinbarung einer entsprechenden Leistung für ihr Verwaltungshandeln nichtig, so könnte die entsprechende Leistung nicht auf dem Weg über einen Vertrag zwischen Privatpersonen zugunsten der Gemeinde durchgesetzt werden. Die Geltendmachung des vereinbarten Geldanspruchs würde sich als Mißbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten und damit als unzulässige Rechtsausübung darstellen (§ 242 BGB; vgl. zur Durchsetzung einer mittels des Vertrags zugunsten eines Dritten bewirkten übermäßigen Beschränkung der wirtschaftlichen Unabhängigkeit das Urteil des Kartellsenats vom 2. Oktober 1969 - KZR 10/68 LM BGB § 138 (Bb) Nr. 27 = WM 1970, 99, 100 rechts). Die Entscheidung des Rechts-

streits hängt sonach davon ab, ob eine entsprechende (öffentlichrechtliche) Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Klägern zu 2 - 4 rechtswirksam wäre.

Der Vergleich der Revision mit Schenkungen oder Stiftungen zugunsten der öffentlichen Hand durch Schuldversprechen oder mit testamentarischen Verpflichtungen zugunsten der öffentlichen Hand ist deshalb verfehlt, weil Schenkungen nicht Verpflichtungen gleichgestellt werden können, die eingegangen oder Dritten mit dem Ziel auferlegt werden, ein davon abhängiges bauförderndes Verhalten der Gemeinde zu erlangen, das in ihrem pflichtgemäßen Verwaltungsermessen steht. Dies gilt auch für den Fall, daß die Verpflichtung absprachegemäß erst auferlegt wird, nachdem die Planungsbehörde die öffentlichrechtlichen Voraussetzungen für die Baureife ihrerseits zu schaffen begonnen hat.

3. a) Hoheitliche Entscheidungen dürfen in der Regel nicht von (zusätzlichen) wirtschaftlichen Gegenleistungen des Gestaltstellers abhängig gemacht werden; insbesondere sind die gesetzlichen Voraussetzungen eines im Ermessen der Behörde stehenden Verwaltungsakts im öffentlichen Recht unter entsprechender rechtsstaatlicher Sicherung des Gestaltstellers im allgemeinen abschließend geregelt. Ebenso kann in der Regel die Ausübung des Planungsermessens schon zur Vermeidung seiner fehlerhaften Ausübung nicht im Einzelfall mit einer Gegenleistung der Betroffenen in Geld verknüpft werden. Jedoch ist schon in der bisherigen Rechtsprechung anerkannt, daß - soweit nicht ein gesetzliches Verbot

eingreift - eine vertragliche Verpflichtung zu einer Geldzahlung als Voraussetzung für die Erfüllung amtlicher Aufgaben einer öffentlichrechtlichen Körperschaft nicht schon allein deshalb unwirksam ist, weil eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für die Verpflichtung nicht besteht (BGHZ 26, 84, 87 ff; BGH Urteil vom 14. Juli 1966 - III ZR 190/64 - LM BGB § 134 Nr. 50 Bl. 2 Rücksl.; Senatsurteile vom 20. Dezember 1968 - V ZR 51/65 - WM 1969, 1174, 1176 und vom 12. Mai 1972 - V ZR 105/70 NJW 1972, 1657 = WM 1972, 1059, 1060 unter II, 2). In dem Urteil vom 14. Juli 1966 sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Wirksamkeit einer Vereinbarung erhoben, auf Grund deren an Baugenehmigungen interessierte Unternehmer sich zu bestimmten Zahlungen verpflichteten und die Gemeinde Bedenken gegen die Erteilung dieser Genehmigungen zurückstellte, wenn entscheidend durch die Zahlungen den die Ablehnung rechtfertigenden Erwägungen der Boden entzogen wurde. Ein ähnlicher Zusammenhang ist im Urteil vom 20. Dezember 1968 zwischen der Mehrbelastung der zuziehenden Gemeindebürger und dem der Gemeinde allgemein durch den Zuzug von außerhalb entstehenden Verwaltungsmehraufwand in Betracht gezogen. In diesem Fall wurde als erheblich angesehen, daß die Gemeinde etwa im Hinblick auf ihre konkrete finanzielle Lage ohne eine entsprechende Belastung der zuziehenden Gemeindebürger zur Bestreitung des bezeichneten Verwaltungsmehraufwands nicht in der Lage gewesen sein konnte und deshalb möglicherweise in diesem Fall von dem Verkauf und damit der Bebauung ihrer Grundstücke vorerst überhaupt hätte absehen müssen. Der Senat hält daran fest, daß Vereinbarungen dieser Art nicht von vornherein unwirksam sind.

In die gleiche Richtung weist nunmehr das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 6. Juli 1973 (DVBl 1973, 800 = NJW 1973, 1895 vgl. dazu von Mutius, VerwArch. 65 (1974), 201). Darin wird im Hinblick auf Folgekostenverträge näher begründet, daß das Koppelungsverbot auch für öffentlichrechtliche Verträge, insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der Konnexität zwischen den öffentlichen Aufgaben und der Finanzhoheit, nicht ausnahmslos Geltung beanspruchen kann. Das Gericht hat in diesem Urteil jedoch auch bestimmte Schranken für die Rechtswirksamkeit solcher Verträge aufgewiesen (bestimmte Zuordnung der vereinbarten Beträge zu einzelnen Folgemaßnahmen, Übermaßverbot, Machtmißbrauchsverbot, vgl. auch Urteile vom 14. Juli 1966 aaO Bl. 2 und vom 20. Dezember 1968 unter III, 2,f).

b) Das Berufungsgericht hat die Wirksamkeit von Folgekostenverträgen im vorliegenden Fall in erster Linie deshalb verneint, weil nicht substantiiert vorgetragen worden sei, welche Mehrkosten im einzelnen durch die Besiedlung des Bebauungsgebiets "Heerberg" der Gemeinde für solche Zwecke, denen die Folgenlastenbeiträge zu dienen bestimmt waren, entstanden seien und daß die Gemeinde diese Mehrkosten auf andere Weise schwerlich hätte aufbringen können. Daneben berücksichtigt das Berufungsgericht bei seiner Entscheidung, daß der Bebauungsplan seitens der Gemeinde schon beschlossen war, bevor die Kaufverträge abgeschlossen worden waren, und daß die Folgenlastenbeiträge entgegen § 8 des noch in Kraft befindlichen

Reichsgesetzes über die Freizügigkeit vom 1. November 1867 (BGBl des Norddeutschen Bundes 1867 S. 55) nur von den auswärtigen Käufern, also von Neuanziehenden, erhoben werden sollten.

Die von der Revision gegen diese Begründung erhobenen Rügen greifen durch.

aa) Mit dem Bundesverwaltungsgericht ist zu fordern, daß zur Vermeidung einer nicht gerechtfertigten Bereicherung oder einer nicht näher qualifizierten "Zuzugsabgabe" im Zusammenhang mit dem Abschluß von Folgekostenverträgen die Begrenzung auf das erforderliche Maß erkennbar geworden ist, und zwar durch eine dem Bedarf entsprechende Zuordnung der verlangten Zahlungen zu bestimmten Folgeeinrichtungen.

Dabei können aber, insbesondere bei kleinen Gemeinden mit überschaubaren Einrichtungen und Bedürfnissen, wie sie nach dem Sachvortrag der Kläger hier gegeben sind, die maßgebenden Verhältnisse auch in gewissem Umfang als bekannt vorausgesetzt und allgemeine Erfahrungssätze über die weitere Entwicklung mit herangezogen werden. Das Berufungsgericht hätte den Klagvortrag nicht ohne Vergleich der gesamten in Rechnung gestellten Folgekostenbeiträge mit den Kosten, die nach dem von der Revision als übergangen gerügten und unter Beweis gestellten Klagvortrag (Berufungserwiderung S. 21/22) im Hinblick auf die jungen und zum Teil kinderreichen Familien der Neubürger des "Heerberges" im einzelnen zu erwarten waren, als unsubstantiiert bezeichnen dürfen.

Soweit das Berufungsgericht ferner einen hinreichenden Sachvortrag über die Leistungsunfähigkeit der Gemeinde Wesseln vermißt, rügt die Revision mit Recht die Unterlassung der nach § 139 ZPO gebotenen Fragen. Auf Frage hätte der Kläger nach dem Vortrag der Revision die unzureichenden finanziellen Verhältnisse der Gemeinde Wesseln unter Sachverständigenbeweis gestellt.

bb) Unerheblich für die Rechtswirksamkeit der Folgekostenverträge ist der Umstand, daß der Bebauungsplan beschlossen worden war, ehe die Verpflichtungen der Beklagten zur Zahlung des Folgekostenbeitrags verlangt und eingegangen worden sind. Eine solche zeitliche Reihenfolge änderte an der erörterten Zweckbestimmung des verlangten Beitrags nichts.

cc) Die Nichtigkeit der Folgekostenvereinbarung läßt sich nach dem derzeitigen Sach- und Streitstand entgegen der Meinung des Berufungsgerichts auch nicht daraus herleiten, daß der Beitrag nur von den auswärtigen Käufern erhoben werden sollte.

Richtig ist zwar, daß Gemeinden nach § 8 des Gesetzes über die Freizügigkeit vom 1. November 1867 nicht befugt sind, von neu Zuziehenden wegen des Zuzugs eine Abgabe zu erheben. Die Revision weist aber zutreffend darauf hin, daß durch die hier streitigen Verpflichtungen keine Abgabe wegen des Zuzugs gefordert wird. Durch die geforderten Zahlungen sollten nach dem Vortrag der Klägerin zu 1 die Bereitstellung

und damit den Beklagten der Erwerb von Bauland (vgl. § 1 des Freizügigkeitsgesetzes) erst ermöglicht werden.

Eine andere Frage ist, ob insofern, als der Beitrag nur auswärtigen Grundstückskäufern auferlegt werden sollte und offensichtlich auferlegt worden ist, ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz vorliegt. Die durch die Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Klägern zu 2 - 4 bewirkte unterschiedliche Behandlung bei der Verpflichtung zugunsten der Gemeinde geht auf eine Maßnahme der Gemeinde zurück, die in engem Zusammenhang mit ihrem Verwaltungshandeln steht. Die Gemeinde hat bei Maßnahmen der vorliegenden Art den Gleichheitsgrundsatz zu beachten (vgl. zur Durchführung hoheitlicher Aufgaben im Rahmen der Förderung des sozialen Wohnungsbaus mit privatrechtlichen Mitteln Urteil vom 20. Dezember 1968, aaO S. 1175 rechts unter e), so daß ein Verstoß der Gemeinde gegen diesen Grundsatz auch der entsprechenden, auf die zuziehenden Käufer beschränkten Verpflichtung den Makel des Gesetzesverstoßes aufprägen würde. Insofern kann der Revision nicht beigetreten werden. Jedoch stellt der Gleichheitsgrundsatz der Sache nach ein Willkürverbot dar; er verbietet nur eine durch sachliche Gründe nicht gerechtfertigte unterschiedliche Behandlung, eine auf sachfremden Gründen beruhende Schlechterstellung eines Beteiligten. Unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt ist der Sachverhalt bislang nicht gewürdigt worden. Ob hier sachliche Gründe die unterschiedliche Behandlung rechtfertigen, kann daher nicht abschließend beurteilt werden.

IV.

Im Kostenpunkt ist das Urteil insoweit aufrechtzuerhalten, als über die außergerichtlichen Kosten der Beklagten entschieden ist, die aus dem Prozeß ausscheiden. Desgleichen ist die Entscheidung über die außergerichtlichen Kosten der Kläger insoweit aufrechtzuerhalten, als sie den Beklagten auferlegt sind, die keine Berufung eingelegt haben (vgl. Berufungsurteil unter III, 2 b). Im übrigen ist die Kostenentscheidung aufzuheben, da sie wesentlich von der Entscheidung in der Hauptsache abhängt. Die Entscheidung über die Kosten in der Revisionsinstanz ist, da auch sie im wesentlichen vom Ausgang des Rechtsstreits abhängt, dem Berufungsgericht zu übertragen.

V.

Da die Beklagten in der mündlichen Verhandlung in der Revision nicht vertreten waren, ist auf Antrag der Kläger durch Versäumnisurteil zu entscheiden (§§ 331, 557 ZPO; vgl. BGHZ 37, 80).

Hill

Offterdinger

Dr. Grell

von der Mühlen

Dr. Eckstein