

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am
10. Januar 1975
H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Heinrich M [REDACTED] , W [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägers,

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

g e g e n

1. a) den Arbeiter Gottfried K [REDACTED], W [REDACTED], H [REDACTED],
b) Frau Hildegard K [REDACTED] geb. B [REDACTED], daselbst,
2. a) den Arbeitsvorbereiter Rudolf S [REDACTED], W [REDACTED], H [REDACTED],
b) Frau Elisabeth Schulz geb. Krull, daselbst,

Beklagte, Berufungskläger
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

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:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 21. Dezember 1972 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Rat der Gemeinde W■■■■, die seit 1966 Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde D■■■■ 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.

- 3 -

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. R. [REDACTED] 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. R. [REDACTED] aufgestellten Bebauungsplan.

Die Abstimmung ergibt einstimmige Annahme."

Der Kläger war Eigentümer von Grundstücken im Bebauungsgebiet. Der im Protokoll erwähnte Antrag war zuvor zwischen der Gemeinde W. [REDACTED] und dem Kläger sowie anderen Grundstückseigentümern abgesprochen worden, weil die Gemeinde W. [REDACTED] 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 die Erweiterung sonstiger sozialer und gemeindlicher Einrichtungen aus eigenen Mitteln zu tragen, und nach dem Klagvortrag andernfalls auf



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

die Aufstellung des Bebauungsplans hätte verzichtet werden müssen. Der Kläger - wie auch die andern Grundstückseigentümer - hatte sich in der vorausgegangenen Besprechung bereit erklärt, sich nach dem noch zu fassenden Ratsbeschluß zu richten. In der Folgezeit veräußerte er zahlreiche Baugrundstücke, u.a. durch Vertrag vom 10. Mai 1962 ein Grundstück an die Beklagten zu 1 und durch Vertrag vom 12. Oktober 1962 ein Grundstück an die Beklagten zu 2. In den Kaufverträgen wurde vereinbart, daß die Käufer außer dem Kaufpreis DM 1,-- pro qm Folgelasten (Schule, Friedhof, Kirche und soziale Einrichtungen) an die Gemeinde W [REDACTED] bis zum 31. Dezember 1964 zu zahlen hatten.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagten zu 1 und 2 jeweils als Gesamtschuldner zur Zahlung des vereinbarten Betrages (1 004 DM die Beklagten zu 1, 823 DM die Beklagten zu 2) an die Samtgemeinde D [REDACTED] für Rechnung der Gemeinde W [REDACTED] nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagten haben beantragt, die Klage mangels Zulässigkeit des Rechtswegs zum ordentlichen Gericht als unzulässig, hilfsweise als unbegründet abzuweisen.

Das Landgericht hat den Klagen, abgesehen von gewissen Zinsen, stattgegeben; das Berufungsgericht dagegen hat die Klagen abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Anträge weiter; die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Für den Rechtsweg entscheidend ist die Frage, ob die von den Beklagten in den Kaufverträgen eingegangene Verpflichtung zur Zahlung der eingeklagten Geldbeträge bürgerlich-rechtlichen 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 öffentlich-rechtlichen 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 öffentlich-rechtliche 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 öffentlich-rechtlichen Verbindlichkeit des einen Vertragspartners einen privat-rechtlichen Vertrag des Inhalts schließen, daß für den öffentlich-rechtlichen Gläubiger als Drittem 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 fassenden 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 öffentlich-rechtlichen Vertrags handelte. Dagegen sind die Vereinbarungen des Klägers in den Kaufverträgen mit seinen Käufern, hier den Beklagten, privatrechtlicher Natur. Es steht Personen des Privatrechts nicht frei, unter sich ohne eine rechtliche Grundlage öffentlich-rechtliche 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 der

durch Vertrag eingegangenen Verpflichtung zu beurteilen, eine (schon bestehende) Steuerschuld eines anderen zu bezahlen oder dafür einzustehen.

II.

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 der Kläger als Versprechensempfänger das Recht haben sollte, die Leistung an die Gemeinde zu fordern. Gleichwohl hält das Berufungsgericht die Klage 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 habe jedenfalls, meint das Berufungsgericht, der 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 Gemeinde W[REDACTED] 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 Versuch der Gemeinde, sich "in bewußtem und gewolltem Zusammenwirken mit dem Kläger" 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 Privatileuten bestehe. Letztere könnten die Grundsätze des Gesetzesvorbehalts und der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung nicht verletzen; sie könnten dazu auch nicht angestiftet werden. Die Vereinbarung eines Folgelastbeitrags 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 Gemeinde und dem Kläger als Verkäufer 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, von den auswärtigen Käufern eine DM je qm für Folgekosten zu erheben, vor der Beschlußfassung über den Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Kläger abgesprochen worden; weiter hatten sich der Kläger und die anderen Grundstückseigentümer bereit erklärt, sich nach diesem noch zu fassenden Beschluß zu richten. Die hier getroffenen Abreden waren daher durch die gemeinsam ins Auge gefaßte Verknüpfung zwischen dem Beschluß des Rats der Gemeinde über den Bebauungsplan und der Verpflichtung der Käufer durch die Eigentümer des zu schaffenden Baulandes gekennzeichnet, und sie bezweckten nach ihrem Inhalt die als Gegenleistung für die Planung vorgesehenen unmittelbaren Geldzahlungen an die Gemeinde. Wäre der Gemeinde 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 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 Rechtsstreits hängt sonach davon ab, ob eine entsprechende (öffentlich-rechtliche) Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Kläger rechtswirksam wäre.

Der Vergleich der Revision mit Schenkungen, Stiftungen und mit testamentarischen Verpflichtungen zugunsten der öffentlichen Hand ist deshalb verfehlt, weil solche Rechtshandlungen nicht Verpflichtungen gleichgestellt werden können, die eingegangen oder Dritten mit dem Ziel auferlegt werden, um 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 öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für die Baureife ihrerseits zu schaffen begonnen hat.

3. a) Hoheitliche Entscheidungen dürfen in der Regel nicht von (zusätzlichen) wirtschaftlichen Gegenleistungen des Gesuchstellers abhängig gemacht werden; insbesondere sind die gesetzlichen Voraussetzungen eines im Ermessen der Behörde stehenden Verwaltungsakts im öffentlichen Recht unter entsprechender rechtsstaatlicher Sicherung des Gesuchstellers 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 öffentlich-rechtlichen 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 numehr das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 6. Juli 1973 (DVB1 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 öffentlich-rechtliche 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 Folgekostenbeiträge 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 Folgekostenbei-

träge 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 des Klägers 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 "Heerberg" im einzelnen zu erwarten waren, als unsubstantiiert bezeichnen dürfen.

Soweit das Berufungsgericht ferner einen hinreichenden Sachvortrag über die Leistungsunfähigkeit der Gemeinde W. 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 W. 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 geleistet wird. Durch die geforderten Zahlungen sollte nach dem Vortrag des Klägers der Gemeinde 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 dem Kläger 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 Forderung 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.

4. Das angefochtene Urteil war sonach aufzuheben und mangels Entscheidungsreife an das Berufungsgericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, zurückzuverweisen.

Hill

Offterdinger

Dr. Grell

von der Mühlen

Dr. Eckstein