BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 252/05

Verkündet am:
21. Juli 2006
W i l m s,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 497, 503 a.F.

Verkauft die öffentliche Hand ein Grundstück zum Zwecke der Ansiedlung von Familien zu günstigen Konditionen und vereinbart sie ein Wiederkaufsrecht, um die zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks sicherzustellen und Bodenspekulationen zu verhindern, kann das Wiederkaufsrecht mehr als 30 Jahre nach seiner Begründung nicht mehr ausgeübt werden.

BGH, Urt. v. 21. Juli 2006 - V ZR 252/05 - OLG Hamm
LG Detmold

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Juli 2006 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 19. September 2005 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten über die Wirksamkeit eines 1930 begründeten und durch eine Rückauflassungsvormerkung gesicherten Wiederkaufsrechts zugunsten des Landes L. , dessen Rechtsnachfolger der Beklagte ist.

2 Mit Vertrag vom 11. Dezember 1930 verkaufte das Land L. ein in der Gemarkung K. belegenes Grundstück zum Preis von 0,20 Goldmark je qm, insgesamt 601 Goldmark, an den Ziegler W. R. . Dieser verpflichtete sich, auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit mindestens sechs Zimmern zu errichten. Für das Land L. wurde ein durch Eintragung einer Vormerkung zu sicherndes Wiederkaufsrecht auf die Dauer von 90 Jahren vereinbart, und zwar

hinsichtlich von Grund und Boden zum Erwerbspreis und hinsichtlich der Gebäude nach - näher bestimmter - Taxe. Das Wiederkaufsrecht kann unter anderem ausgeübt werden, wenn der Käufer oder sein Rechtsnachfolger das Wohnhaus seit mehr als drei Jahren nicht selbst bewohnt oder bewirtschaftet, das Grundstück ganz oder teilweise veräußert oder wenn über das Vermögen des Eigentümers das Konkursverfahren eröffnet wird.

3 Der Kläger ist Insolvenzverwalter über das Vermögen des Grundstückseigentümers und Rechtsnachfolgers des Käufers. Im Hinblick auf den beabsichtigten Verkauf einer Teilfläche des Grundstücks verlangt er von dem Beklagten die Abgabe einer Löschungsbewilligung für das Wiederkaufsrecht. Der Beklagte ist zu einem Verzicht auf das Wiederkaufsrecht an der Teilfläche nur gegen Zahlung von rund 38.500 € bereit.

4 Das Landgericht hat festgestellt, dass dem Beklagten bezüglich des Grundstücks kein Wiederkaufsrecht und kein Recht auf Rückauflassung zusteht. Ferner hat es den Beklagten verurteilt, auf die im Grundbuch eingetragene Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Wiederkauf zu verzichten und die Löschung dieses Rechts zu bewilligen. Die dagegen gerichtete Berufung des Beklagten ist erfolglos geblieben.

5 Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

I.

6 Das Berufungsgericht hält das Wiederkaufsrecht wegen Verstoßes gegen die guten Sitten gemäß § 138 Abs. 1 BGB für unwirksam. Die preisgünstige Abgabe von Bauland mit dem Ziel, auch weniger begüterten Kreisen das Bauen zu ermöglichen, rechtfertige zwar gewisse Bindungen des Erwerbers, nicht aber die mit dem hier vereinbarten Wiederkaufsrecht verbundenen langjährigen Beschränkungen. Dem Erwerber und seinen Rechtsnachfolgern sei es im Hinblick auf den geringen Wiederkaufpreis - dieser betrage heute für Grund und Boden bei einem Verkehrswert von mehr als 200.000 € lediglich 10.577,60 € - insbesondere nur sehr eingeschränkt möglich, das Grundstück zu beleihen; ferner sei ihnen für fast ein Jahrhundert die Möglichkeit genommen, mit dem Verkaufserlös ein gleichwertiges Objekt an einem anderen Ort zu erwerben. Jedenfalls verstoße die Bindungsdauer von 90 Jahren aus heutiger Sicht gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden; sie sei deshalb hilfsweise im Wege ergänzender Auslegung auf das noch zulässige Maß zu reduzieren. Einer genauen zeitlichen Festlegung bedürfe es insoweit nicht. Der Rechtsprechung zu den so genannten Einheimischen-Modellen lasse sich entnehmen, dass vergleichbare Bindungen für einen 25 Jahre übersteigenden Zeitraum als unvertretbar anzusehen seien. Folglich sei die angemessene Ausübungsfrist für das Wiederverkaufsrecht seit langem abgelaufen.

II.

7 Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand.

8 1. Dahinstehen kann, ob der Auffassung des Berufungsgerichts zu folgen ist, die vereinbarte Ausübungsfrist für das Wiederkaufsrecht sei nach den bei Abschluss des Kaufvertrags im Jahr 1930 herrschenden Wertvorstellungen sittenwidrig und schon aus diesem Grund auf das zulässige Maß zu reduzieren (vgl. zur Möglichkeit der Teilnichtigkeit: BGHZ 146, 37, 47).

9 2. Der Kläger kann die Löschung der im Grundbuch eingetragenen Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs aus einem Wiederkauf gemäß § 894 BGB jedenfalls deshalb verlangen, weil die Ausübung des Wiederkaufsrechts mehr als 70 Jahre nach dessen Begründung unverhältnismäßig ist, was zur Folge hat, dass der durch die Vormerkung gesicherte Rückauflassungsanspruch des Beklagten nicht mehr entstehen kann.

10 a) Der Beklagte ist Teil der mittelbaren Staatsverwaltung in Form der Körperschaft des öffentlichen Rechts (§ 1 Abs. 1, § 2 des Gesetzes über den Landesverband L. vom 5. November 1948, GVBl NRW 1949, 269; vgl. auch Maurer, Allgemeines Verwaltungsrecht, 14. Aufl., § 21 Rdn. 8 ff.) und damit grundsätzlich weitergehenden Bindungen unterworfen als eine Privatperson. Er hat nicht nur die Schranken von Treu und Glauben (§ 242 BGB), sondern insbesondere auch die Einhaltung des Übermaßverbots zu beachten (vgl. Senat, BGHZ 153, 93, 106). Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bestimmt auch ohne ausdrückliche gesetzliche Regelung das gesamte Handeln der öffentlichen Verwaltung, und zwar auch dann, wenn sie für ihre Aufgaben, wie hier, die Gestaltungsformen des Privatrechts wählt (Senat, aaO, S. 97 f). Der Beklagte ist daher verpflichtet, vor der Ausübung eines ihm aus der Erfüllung öffentlicher Aufgaben zustehenden Rechts im Wege einer Ermessensentscheidung zu prüfen, ob und inwieweit das Recht geltend gemacht werden soll (Senat, aaO, S. 106; Urt. v. 30. September 2005, V ZR 37/05, WM 2006, 300, 301).

11 b) Dieses Ermessen ist hier dahin reduziert, dass dem Übermaßverbot nur durch einen Verzicht auf die Ausübung des vereinbarten Wiederkaufsrechts Rechnung getragen werden kann.

12 aa) Aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgt, dass der Staat einem Subventionsempfänger zur Sicherung der Zweckbindung der Subvention keine beliebigen Beschränkungen auferlegen darf. Die Beschränkungen müssen vielmehr geeignet und erforderlich sein, um den mit der Subvention zulässigerweise verfolgten Zweck für einen angemessenen Zeitraum sicherzustellen. Dient das in einem Grundstückskaufvertrag mit der öffentlichen Hand vereinbarte Wiederkaufsrecht der vertraglichen Absicherung von mit dem Verkauf verbundenen Zielen im Bereich der Wohnungsbau-, Siedlungs- oder Familienpolitik, müssen die Bindungen, denen der Käufer und seine Rechtsnachfolger hierdurch unterworfen werden, in einem angemessenen Verhältnis zu ihrem Zweck stehen (vgl. Senat, BGHZ 153, 93, 103 f.; Urt. v. 30. September 2005, V ZR 37/05, WM 2006, 300, 302; Jachmann, MittBayNot 1994, 93, 102 ff.).

13 bb) Die Geltendmachung des Wiederkaufsrechts durch den Beklagten steht mit diesen Anforderungen nicht in Einklang.

14 Nach den - maßgeblich auf dem von dem L. Landespräsidium 1926 herausgegebenen „Merkblatt für die Förderung des Wohnungsbaus“ beruhenden und von der Revision nicht angegriffenen - Feststellungen des Berufungsgerichts diente der verbilligte Verkauf von Bauland durch das Land L. an W. R. im Jahr 1930 der Förderung des Wohnungsbaus. Zweck des zugunsten des Landes vereinbarten Wiederkaufsrechts war es, einer spekulativen Ausnutzung der günstigen Verkaufskonditionen entgegenzuwirken. Die Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen, die sich aus dem Wiederkaufsrecht ergaben - ein Verkauf des Grundstücks oder eine drei Jahre übersteigen-

de Fremdnutzung des darauf befindlichen Hauses lösten das Recht des Landes aus, das Grundstück zu dem vereinbarten Wiederverkaufspreis zurückzuerwerben -, sollten mithin gewährleisten, dass der Käufer das von ihm errichtete Haus tatsächlich für sich und seine Familie nutzte, dass also die ihm aus staatlichen Mitteln gewährte Vergünstigung ihren Zweck erfüllte, den Bau eigengenutzter Einfamilienhäuser bei Vermeidung von Bodenspekulationen zu fördern.

15 Das Wiederkaufsrecht war grundsätzlich geeignet, diese Zweckbindung der Subvention sicherzustellen. Eine 90 Jahre dauernde Bindung des Käufers war allerdings nicht erforderlich. Spätestens nachdem seine Familie das Grundstück für die Dauer einer Generation, also für etwa 30 Jahre, selbst genutzt hatte, war das mit dem verbilligten Verkauf verbundene Ziel, einer Familie zu einem Eigenheim und damit zu einer Lebensgrundlage zu verhelfen, erreicht (vgl. auch Senat, Urt. v. 30. September 2005, V ZR 37/05, WM 2006, 300, 302). Insbesondere stellte sich ein Verkauf des Grundstücks nach einer solchen Zeitspanne nicht als eine dem Subventionszweck zuwiderlaufende Bodenspekulation auf Kosten der Allgemeinheit dar.

16 Die 30 Jahre übersteigende Bindungsdauer dient in der heutigen Zeit, in der kaum ein Eigenheim 90 Jahre von derselben Familie genutzt wird, letztlich nur noch dem Zweck, die gewährte Subvention und die zwischenzeitliche Steigerung des Bodenwerts bei den Rechtsnachfolgern des Begünstigten ganz oder teilweise wieder abzuschöpfen. Das mag aus Sicht des Beklagten nicht unbillig erscheinen, weil er auf diese Weise Mittel für neue Fördermaßnahmen erhält, rechtfertigt die Ausübung des Wiederkaufsrechts aber nicht. Nachdem die Subvention über einen längeren Zeitraum zweckentsprechend verwendet worden ist, ist der Grund für die Beschränkung der Eigentümerrechte des Gemeinschuldners entfallen.

17 cc) Dieser Beurteilung steht nicht entgegen, dass es dem Land L. möglich gewesen wäre, weitergehenden und grundsätzlich unbefristeten Einfluss auf Verfügungen über das Grundstück und auf dessen Nutzung zu nehmen, indem es den Bauplatz 1930 als Reichsheimstätte nach dem Reichsheimstättengesetz ausgegeben hätte.

18 Hierauf kann sich der Beklagte zum einen deshalb nicht berufen, weil den weitergehenden Verfügungsbeschränkungen bei einem Verkauf als Reichsheimstätte besondere Vorteile des Käufers, insbesondere der Vollstreckungsschutz (§ 20 RHeimstG) sowie Steuer- und Gebührenbefreiungen (§ 34 RHeimstG), gegenüber gestanden hätten. Nachdem der Käufer und seine Rechtsnachfolger von den Vorteilen nicht profitiert haben, kann ihnen nicht vorgehalten werden, dass es - hätte das Land L. diese Handlungsform gewählt - möglich gewesen wäre, ihnen zeitlich unbeschränkte Verfügungsbeschränkungen aufzuerlegen.

19 Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass der Gemeinschuldner in der Verfügungsbefugnis über sein Grundstück heute selbst dann nicht mehr beschränkt wäre, wenn der Rechtsvorgänger des Beklagten das Grundstück 1930 als Reichsheimstätte ausgegeben hätte. Die - dem vereinbarten Wiederkaufsrecht vergleichbaren - unbefristeten Ausgeberbefugnisse nach § 11 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 RHeimstG i.V.m. § 17 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 der Verordnung zur Ausführung des Reichsheimstättengesetzes (in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2332-1-1, veröffentlichten bereinigten Fassung) sind nämlich mit der Aufhebung des Reichsheimstättengesetzes im Jahr 1993 (BGBl. I, S. 912) ersatzlos weggefallen (vgl. dazu BVerfG, NJW 1996, 584). Dabei war die - ebenfalls auf dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beruhende - Überlegung maßgeblich, dass es sich bei den Verfügungs- und Verwertungsbeschränkungen, denen die Heimstätter unterlagen, um - im Vergleich zu anderen

Grundstückseigentümern - unbillige und nicht mehr zu rechtfertigende Sonderopfer handelte (vgl. BT-Drucks. 12/3977 S. 6).

20 dd) Schließlich kann der Beklagte nichts zu seinen Gunsten daraus herleiten, dass es seinem Rechtsvorgänger auch möglich gewesen wäre, den Bauplatz in Form eines auf 90 Jahre befristeten Erbbaurechts auszugeben.

21 Zwar wäre der Beklagte in diesem Fall noch Eigentümer des Grundstücks und damit alleiniger Nutznießer der Bodenwertsteigerungen. Sein Rechtsvorgänger hat aber nicht diese Form der Förderung gewählt, sondern ein Grundstück aus eigenen Beständen verkauft. Damit verbunden war die Entscheidung, dass das Grundstück nach einer angemessenen Zeit in das unbeschränkte Eigentum des Käufers bzw. dessen Rechtsnachfolger übergeht. Hätte der Rechtsvorgänger des Beklagten von Bodenwertsteigerungen unabhängig davon profitieren wollen, ob die dem Käufer gewährten Vergünstigungen zweckentsprechend verwendet worden sind, hätte er das Grundstück nicht verkaufen, sondern nur mit einem Erbbaurecht zugunsten des Rechtsvorgängers des Gemeinschuldners belasten dürfen.

22 Hiervon zu unterscheiden ist die Frage, inwieweit der Erwerber - sei er Käufer oder Erbbauberechtigter - in der Verfügung über seine Siedlerstelle beschränkt werden kann, um zu verhindern, dass die aus öffentlichen Mitteln gewährten Vergünstigungen - insbesondere ein verbilligter Kaufpreis oder niedriger Erbbauzins - durch einen Weiterverkauf des Grundstücks oder des Erbbaurechts ihren Zweck verfehlen. Hätte das Land L. dem Rechtsvorgänger des Gemeinschuldners ein Erbbaurecht an dem streitgegenständlichen Grundstück eingeräumt, wären Verfügungs- und Nutzungsbeschränkungen, die zur Sicherung der Zweckbindung der verbilligten Abgabe des Bauplatzes vereinbart worden wären, ebenfalls an dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu messen

und hätten deshalb heute - mehr als 70 Jahre nach ihrer Begründung - ebenso wenig Bestand wie das vereinbarte Wiederkaufsrecht (vgl. Grziwotz, DNotZ 1999, 646, 650).

23 3. Da der Beklagte aus dem Wiederkaufsrecht heute keine Rechte mehr herleiten, insbesondere keine Rückauflassung des Grundstücks verlangen kann, hat das angefochtene Urteil auch Bestand, soweit die Berufung des Beklagten gegen die im erstinstanzlichen Urteil enthaltene entsprechende Feststellung zurückgewiesen worden ist.

III.

24 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
LG Detmold, Entscheidung vom 22.03.2005 - 9 O 562/04 -
OLG Hamm, Entscheidung vom 19.09.2005 - 5 U 57/05 -