BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 271/14

Verkündet am:
26. Juni 2015
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BauGB § 11 Abs. 2 Satz 1

Eine zwanzig Jahre überschreitende Frist für die Ausübung des Wiederkaufsrechts der Gemeinde in einem zum Zwecke der Errichtung von Eigenheimen im Einheimischenmodell mit Einzelpersonen abgeschlossenen Kaufvertrag verstößt, wenn dem Käufer ein nur geringer Preisnachlass (weniger als 20 % gegenüber dem Verkehrswert) gewährt wurde, gegen das Gebot angemessener Vertragsgestaltung.

BGH, Urteil vom 26. Juni 2015 - V ZR 271/14 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Juni 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Czub, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 18. November 2014 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Mit notariellem Vertrag vom 22. August 1985 verkaufte die beklagte Stadt an die Kläger ein 418 m^2 großes unbebautes Grundstück zu einem Preis von 170 DM/m^2. In dem Vertrag verpflichteten sich die Kläger, das Grundstück entsprechend einem künftigen Bebauungsplan mit einem Einzel- oder Doppelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten nach den Vorschriften der Bauaufsichtsbehörde zu bebauen. Die Beklagte behielt sich ein Wiederkaufsrecht mit einer Ausübungsfrist von dreißig Jahren seit der Eintragung der Kläger als Eigentümer u.a. für den Fall eines Weiterverkaufs vor. Ausgenommen von dem Wiederkaufsrecht waren Veräußerungen an Kinder, Kindeskinder oder deren Ehegatten. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts hatte die Beklagte den Kaufpreis zuzüglich eines nach dem Anstieg der Lebenshaltungskosten bemessenen Zuschlags, den Verkehrswert der Aufbauten und der Außenanlagen sowie die von den Klägern aufgewendeten

Erschließungskosten zu zahlen. Der Kaufvertrag wurde vollzogen und das Grundstück von den Klägern mit einem Eigenheim bebaut.

2 Die Kläger informierten im November 2006 die Beklagte, dass sie beabsichtigten, das Grundstück zu einem Preis von 450.000 € zu verkaufen. Die Beklagte teilte ihnen mit, dass sie ihr Wiederkaufsrecht ausüben werde; sie bot ihnen aber an, die Ausübung durch Zahlung eines Ausgleichsbetrags abzuwenden. Den Ausgleichsbetrag von 50.635,86 € berechnete die Beklagte in der Weise, dass sie den aktuellen Bodenwert des Grundstücks (nach einem Wert von 280 €/m^2) ermittelte, davon den von ihr nach dem Kaufvertrag für den Boden zu zahlenden Wiederkaufspreis abzog sowie einen Abschlag wegen der Restlaufzeit des Wiederkaufsrechts von nur noch acht Jahren vornahm. Die Parteien einigten sich darauf, dass die Kläger unter Vorbehalt der Rückforderung diesen Betrag an die Beklagte zahlten, die ihrerseits die Löschung des Wiederkaufsrechts bewilligte.

3 Mit der Klage verlangen die Kläger von der Beklagten die Rückzahlung des Ausgleichsbetrages. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben und die Revision zugelassen. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, will die Beklagte die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht bejaht einen Anspruch der Kläger nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 BGB. Die Ausgleichszahlung sei ohne Rechtsgrund erfolgt. Die Beklagte hätte das Wiederkaufsrecht nicht ausüben können, weil die Vereinbarung im notariellen Kaufvertrag unwirksam sei. Das Wiederkaufsrecht widerspreche dem für Verträge über die Bereitstellung von Bauland durch die

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

Gemeinden an ortsansässige Bürger geltenden Gebot angemessener Vertragsgestaltung in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Zwar sei die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts der Gemeinde grundsätzlich zulässig, wenn diese an einen Einheimischen Bauland zu einem unterhalb des Verkehrswerts liegenden Preis veräußere. Die dem Käufer dadurch auferlegte Belastung dürfe aber nicht unangemessen sein. So verhalte es sich jedoch hier, da die Beschränkung der Weiterverkaufsmöglichkeit durch das Wiederkaufsrecht für einen Zeitraum von dreißig Jahren bei einer Vergünstigung von 16,5 % unverhältnismäßig sei. Die Unangemessenheit der 30jährigen Bindung werde auch nicht dadurch ausgeglichen oder gemindert, dass die Beklagte das Wiederkaufsrecht in den Fällen der Veräußerung an Nachkommen oder deren Ehegatten nicht ausüben könne. An der Unangemessenheit der Vereinbarung über das Wiederkaufsrecht ändere es schließlich nichts, dass die Beklagte den von ihr errechneten Ausgleichsbetrag im Hinblick auf die geringe Restlaufzeit des Wiederkaufsrechts von noch acht Jahren um ca. 20 % gekürzt habe.

II.

5 Das hält rechtlicher Prüfung stand.

6 1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Kläger auf Grund des Vorbehalts (zu dessen Bedeutung: BGH, Urteil vom 8. Februar 1984 - IVb ZR 52/82, NJW 1984, 2826; Urteil vom 9. Juni 1992 - VI ZR 215/91, NJW-RR 1992, 1214, 1216) die Rückzahlung des zur Ablösung des Wiederkaufsrechts geleisteten Betrags nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 BGB verlangen können, wenn die das Recht betreffende Vereinbarung unwirksam war. Die Revision erhebt insoweit auch keine Einwendungen.

7 2. Ohne Erfolg wendet sich die Revision gegen die rechtliche Würdigung des Berufungsgerichts, dass das Wiederkaufsrecht mit einer 30jährigen Ausübungsfrist in dem Grundstückskaufvertrag der Parteien eine unangemessene Vertragsgestaltung im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB darstellt.

8 a) Die Vorschrift des Baugesetzbuchs ist unmittelbar anzuwenden, weil der Grundstückskaufvertrag ein städtebaulicher Vertrag im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 letzter Satzteil BauGB ist. Der für einen städtebaulichen Vertrag erforderliche Zusammenhang mit der gemeindlichen Bauleitplanung (zu diesem Erfordernis: Senat, Urteil vom 30. September 2005 - V ZR 37/05, WM 2006, 300, 301) ergibt sich daraus, dass die beklagte Stadt den Klägern das Grundstück als Bauplatz verkauft und ihnen eine Bauverpflichtung nach den Vorgaben eines (künftigen) Bebauungsplans auferlegt hat. Der verbilligte Verkauf diente der Sicherung der Bauleitplanung im Wege einer Förderung des (Einheimischen-)Wohnungsbaus durch die damals ortsansässigen Kläger (vgl. zu diesem Zweck: Senat, Urteil vom 29. November 2002 - V ZR 105/02, BGHZ 153, 93, 103).

9 b) Die Wirksamkeit der 30jährigen Ausübungsfrist für das Wiederkaufsrecht ist allein an dem Gebot angemessener Vertragsgestaltung nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und nicht an den Vorschriften der §§ 305 ff. BGB zu messen. Für städtebauliche Verträge verdrängt die spezialgesetzliche Rechtsfolgeregelung des § 11 Abs. 2 BauGB grundsätzlich die Vorschriften der §§ 305 ff. BGB (vgl. Senat, Urteil vom 29. November 2002 - V ZR 105/02, BGHZ 153, 93, 99 f. zum AGB-Gesetz). Die von dem Senat bisher offen gelassene Frage, ob das auch für Verträge gilt, die nach dem 31. Dezember 1994 geschlossen wurden, also nach Inkrafttreten der - in Umsetzung der EG-Richtlinie vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klausel in Verbraucherverträgen eingefügten - Vorschrift des § 24a AGBG (jetzt § 310 Abs. 3 BGB), kann auch hier dahinstehen, da der zu beurteilende Vertrag aus dem Jahr 1985 stammt.

10 c) Dass die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts der Gemeinde zur Sicherung des mit der verbilligten Abgabe des Grundstücks als Bauland im Einheimischenmodell verfolgten städtebaulichen Ziels grundsätzlich nicht gegen das Gebot angemessener Vertragsgestaltung in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB

verstößt, entspricht der ständigen Rechtsprechung des Senats (Urteil vom 29. November 2002 - V ZR 105/02, BGHZ 153, 93, 105; Urteil vom 13. Oktober 2006 - V ZR 33/06, NJW-RR 2007, 962 Rn. 11; Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn.12).

11 d) Gegen dieses Gebot verstößt jedoch die vereinbarte Ausübungsfrist für das Wiederkaufsrecht (§ 503 Satz 2 BGB aF = § 462 Satz 2 BGB) von dreißig Jahren. Diese Frist ist angesichts der Höhe der nach den Feststellungen des Berufungsgerichts gewährten Verbilligung (von einem Verkehrswert von 198 DM/m^2 zu einem Kaufpreis von 170 DM/m^2) von 14,14 % unverhältnismäßig lang.

12 aa) Beschränkungen, die die öffentliche Hand dem Subventionsempfänger auferlegt, entsprechen dem Gebot angemessener Vertragsgestaltung, wenn sie geeignet und erforderlich sind, um das Erreichen der mit dem Einheimischenmodell zulässigerweise verfolgten Zwecke im Bereich der Wohnungsbau-, Siedlungs- oder Familienpolitik für einen angemessenen Zeitraum sicherzustellen (vgl. Senat, Urteil vom 21. Juli 2006 - V ZR 252/05, NJW-RR 2006, 1452 Rn. 12, Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn. 14). Die dem Käufer auferlegten Bindungen dürfen allerdings nicht zu einer unzumutbaren Belastung führen. Die Zeit für die Ausübung eines Wiederkaufsrechts der Gemeinde muss deshalb begrenzt sein und die vereinbarte Ausübungsfrist in einem angemessenen Verhältnis zur Höhe der durch den Preisnachlass dem Käufer gewährten Subvention stehen (vgl. Senat, Urteil vom 30. September 2005 – V ZR 37/05, NJW-RR 2006, 298, 300; Urteil vom 16. April 2010 – V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn. 16).

13 bb) Von diesen Grundsätzen ausgehend hat der Senat bei Grundstücksverkäufen, die zum Zweck der Errichtung von Eigenheimen an Einzelpersonen im Einheimischenmodell erfolgten, eine Bindungsfrist zur

Sicherung der Ziele der Bauleitplanung von fünfzehn Jahren für zulässig erachtet (Urteil vom 20. November 2002 - V ZR 105/02, BGHZ 153, 93, 105), eine dreißig Jahre übersteigende Dauer dagegen in aller Regel als unverhältnismäßig angesehen (Senat, Urteil vom 29. Oktober 2010 - V ZR 48/10, NJW 2011, 515 Rn. 18; Urteil vom 20. Mai 2011 - V ZR 76/10, NJW-RR 2011, 1582 Rn. 20).

14 Über zwanzig Jahre hinausgehende Bindungen des Käufers hat der Senat bisher nur dann für verhältnismäßig erachtet, wenn die Höhe der dem Käufer gewährten Subvention deutlich über die bei dem Einheimischenmodell üblichen Abschläge von bis zu 30 % gegenüber dem Verkehrswert hinausgegangen war (Senat, Urteil vom 30. September 2005 - V ZR 37/05, NJW-RR 2006, 298, 300; Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn. 17 - bei Nachlässen von 70 % bzw. von 50 % gegenüber dem Verkehrswert). In den Entscheidungen, in denen den Käufern eine Subvention in der hier vorliegenden Größenordnung gewährt wurde, ging es um Bindungsfristen von zehn Jahren, die zur Sicherung der mit dem Einheimischenmodell von der Gemeinde verfolgten Zwecke ohne weiteres zulässig sind (Senat, Urteil vom 29. November 2002 - V ZR 105/02, BGHZ 153, 93, 105 [Verkehrswert 160 bis 200 DM/m^2; Preis: 131 DM/m^2, Nachlass zwischen 18,13% und 34,5 %; Urteil vom 13. Oktober 2006 - V ZR 33/06, NJW-RR 2007, 962 Rn. 11 [Verkehrswert: 355 DM/m^2, Nachlass 50 DM/m^2 = 14,1 %]).

15 cc) Über die Frage, ob eine 20 Jahre überschreitende Frist für die Ausübung des Wiederkaufsrechts der Gemeinde noch dem Gebot angemessener Vertragsgestaltung entspricht, wenn sie mit einer verhältnismäßig geringen Subvention einhergeht, hatte der Senat noch nicht zu entscheiden. Die Antwort ergibt sich aus den oben genannten Grundsätzen in Fortführung der bisherigen Rechtsprechung. Eine zwanzig Jahre überschreitende Frist für die Ausübung des Wiederkaufsrechts der Gemeinde in

einem zum Zwecke der Errichtung von Eigenheimen im Einheimischenmodell mit Einzelpersonen abgeschlossenen Kaufvertrag verstößt, wenn dem Käufer ein nur geringer Preisnachlass (weniger als 20 % gegenüber dem Verkehrswert) gewährt wurde, gegen das Gebot angemessener Vertragsgestaltung (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

16 (1) (a) Der Käufer wird durch das - hier für den Fall des Weiterverkaufs ausbedungene - Wiederkaufsrecht der Gemeinde in seiner Verfügungsfreiheit beschränkt. Die durch das Wiederkaufsrecht bewirkte Bindung des Käufers ist der Preis für den verbilligen Erwerb des Grundstücks (vgl. Senat, Urteil vom 29. November 2002 - V ZR 105/02, BGHZ 153, 93, 104; Urteil vom 30. September 2005 - V ZR 37/05, NJW-RR 2006, 298, 300; Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 179/09, NJW 2010, 3505 Rn. 16). Das Äquivalenzverhältnis zwischen den Leistungen der Parteien (vgl. Hausmann, NJW 2010, 3508) ist im Vergleich zu anderen (nicht subventionierten) Grundstücksverkäufen zum Nachteil des Käufers erheblich gestört, wenn ihm eine langfristige Bindung durch ein Wiederkaufsrecht auferlegt wird, der keine oder eine nur geringe Vergünstigung beim Kaufpreis gegenübersteht. Die Gemeinde erlangt dadurch einen unverhältnismäßigen Vorteil, dass sie durch Ausübung ihres Wiederkaufsrechts (oder das Verlangen nach einer Ablösezahlung) noch nach Ablauf von mehr als zwei Jahrzehnten seit dem Verkauf die Vorteile aus den nach der Veräußerung eingetretenen Bodenwertsteigerungen bei dem Käufer abschöpfen kann, der dafür keine adäquate Gegenleistung erhalten hat. Dieses Missverhältnis wird nicht dadurch behoben, sondern in seinen Wirkungen nur abgemildert, dass die Beklagte von den zur Ablösung des Wiederkaufsrechts von den Käufern geforderten Beträgen Abschläge vornimmt, die umso höher sind, je näher der das Wiederkaufsrecht begründende Weiterverkauf an das Ende der Ausübungsfrist heranrückt.

17 (b) Die Bestimmung der zulässigen Bindung des Käufers nach dem Maß zu beurteilen, in dem der Kaufpreis hinter dem Verkehrswert zurückbleibt, ist

nicht - wie die Revision meint - deshalb undurchführbar, weil der Verkehrswert eines Grundstücks sich nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermitteln lässt (vgl. BGH, Urteil vom 10. Oktober 2013 - III ZR 345/12, BGHZ 198, 265 Rn. 20). Dass sich bei der sachverständigen Bestimmung des Verkehrswerts eines unbebauten Grundstücks, die üblicherweise im Wege der Vergleichswertmethode erfolgt (nach den für nach Lage, Beschaffenheit, planerische Situation usw. gleichartige Grundstücken gezahlten Preisen), gewisse Toleranzen ergeben können (vgl. BGH, Urteil vom 25. Juni 1990 - II ZR 164/89, juris Rn. 34), schließt die Eignung des Verkehrswerts als Maßstab für die Feststellung der Höhe der Verbilligung und damit als Beurteilungsgrundlage für die Angemessenheit der Länge der zulässigen Bindung des Käufers nicht aus. In Bezug auf den zugrunde zu legenden Verkehrswert stellt sich die Sachlage nicht anders dar als in den Fällen, in denen anhand des Vergleichs von Verkehrswert und Kaufpreis über das Vorliegen eines groben Missverhältnisses von Leistung und Gegenleistung im Sinne des § 138 BGB zu entscheiden ist. Die Gemeinde muss bei einem verbilligten Verkauf im Wege des Einheimischenmodells die Höhe des Abschlags vom Verkehrswert ohnehin ermitteln; diese ist nämlich nur bis zu einer bestimmten Höhe (regelmäßig 30 % des Bodenwerts) zulässig, weil die Gegenleistung des Käufers gemäß § 56 Abs. 1 Satz 2 VwVfG noch in einem angemessenen Verhältnis zum Wert der Leistung der Gemeinde stehen muss (vgl. BayVGH, MittBayNot 1990, 259, 264).

18 Das Berufungsgericht hat deshalb zutreffend entschieden, dass die verkaufende Gemeinde das Risiko zu tragen hat, wenn sie die Höhe der gewährten Verbilligung und damit die zulässige Dauer einer Bindungsfrist falsch einschätzt. Die vereinbarten Leistungen sind nicht den gesamten Umständen nach angemessen (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB), wenn dem Käufer eine lange Bindungsfrist wegen eines Preisnachlasses auferlegt wird, den er tatsächlich nicht erhalten hat.

19 (2) Eine über zwanzig Jahre hinausgehende Beschränkung der Verfügungsfreiheit des Käufers, dem nur eine geringe Subvention gewährt wurde, ist auch nicht deshalb angemessen, weil sie eine Verfehlung des mit dem begünstigen Verkauf an ortsansässige Bürger verfolgten Zwecks durch Bodenspekulationen zu Lasten der Allgemeinheit infolge Mitnahme von (planungsbedingten oder konjunkturellen) Wertsteigerungen verhindert (vgl. Senat, Urteil vom 29. November 2002 - V ZR 105/02, BGHZ 153, 93, 105; Urteil vom 21. Juli 2006 - V ZR 252/05, NJW-RR 2006, 1452 Rn. 14 ff.). Auch insoweit bestimmt sich die zulässige Laufzeit in erster Linie nach dem Umfang des dem Käufer gewährten Preisnachlasses (vgl. Senat, Urteil vom 22. Juni 2007 – V ZR 260/06, NJW-RR 2007, 1608 Rn. 21). Ist von der Gemeinde kein oder nur ein geringer Nachlass gewährt worden, ist der mit dem Verkauf des Grundstücks im Einheimischenmodell verfolgte Zweck dann erreicht worden, wenn das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des (künftigen) Bebauungsplanes bebaut und - hier ohne Auferlegung einer Nutzungsbeschränkung - über 20 Jahre zweckentsprechend genutzt wurde.

20 (3) Entgegen der Ansicht der Revision (ebenso allerdings OLG Düsseldorf, MittBayNot 2013, 336, 337) ist es für die Beurteilung der Angemessenheit der 30jährigen Ausübungsfrist schließlich unbeachtlich, dass die Beklagte ihr Wiederkaufsrecht bei einem Weiterverkauf an Abkömmlinge des Käufers oder deren Ehegatten nicht hätte ausüben können. Eine Verfügungsbeschränkung des Käufers, die sich unter Berücksichtigung der mit dem Vertrag verfolgten städtebaulichen Ziele und der Höhe der dem Käufer gewährten Subvention als unangemessen lang darstellt, kann nicht deshalb verhältnismäßig sein, weil das Wiederkaufsrecht in einem Sonderfall (der Weiterveräußerung an Abkömmlinge des Käufers oder deren Ehegatten) nicht ausgeübt werden kann. Bedeutung hat diese Regelung nur bei einem Weiterverkauf innerhalb einer für die Ausübung des Wiederkaufsrechts angemessenen Frist. Die vertragliche Bestimmung nimmt der Beklagten bei den Verkäufen zur Übertragung des Grundbesitzes an die folgende Generation die

von ihr ansonsten nach pflichtgemäßen Ermessen zu treffende Entscheidung ab, ob das Wiederkaufsrecht auf Grund der besonderen Umstände des Verkaufs (in der Familie des Käufers) ausgeübt werden soll.

21 3. Die Revision ist danach als unbegründet zurückzuweisen, weil der Rechtsstreit von dem Berufungsgericht richtig entschieden worden ist. Ob der Verstoß gegen das Gebot angemessener Vertragsgestaltung in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Nichtigkeit der Vereinbarung über das Wiederkaufsrecht insgesamt oder in entsprechender Anwendung des § 139 BGB zur Verkürzung der vereinbarten auf eine angemessene Ausübungsfrist führt (vgl. Senat, Urteil vom 20. September 2005 - V ZR 37/05, NJW-RR 2006, 298, 300 - betr. einen Verkauf unter Geltung des Reichsheimstättengesetzes; Senat, Urteil vom 22. Juni 2007 - V ZR 260/06, NJW-RR 2007, 1608 Rn. 18 - betr. einen Verkauf zu einem Preis nach dem Verkaufsgesetz der DDR vom 7. März 1990 - GBl. I 157) kann dahinstehen. Denn eine längere Frist als zwanzig Jahre wäre nicht angemessen; die Weiterveräußerung des Grundstücks durch die Kläger ist jedoch erst nach Ablauf dieser Frist erfolgt. Da die Kläger das Grundstück dem Vertrag gemäß bebaut haben, kann ebenfalls offen bleiben, ob die Vereinbarung einer Ausübungsfrist von dreißig Jahren für den Sonderfall des Weiterverkaufs des noch unbebauten Grundstücks aufrecht zu erhalten wäre; hierfür könnte sprechen, dass in einem solchen Fall die Mitnahme des Gewinnes aus der Bodenwertsteigerung durch den Käufer dem von der Gemeinde mit dem Verkauf des Grundstücks als Bauplatz im Einheimischenmodell verfolgten städtebaulichen Ziel in besonders krasser Weise widerspricht (vgl. BGH, Urteil vom 22. September 1994 - IX ZR 251/93, DNotZ 1995, 204, 207).

III.

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

Stresemann Czub Brückner

Weinland Kazele

Vorinstanzen:
LG Düsseldorf, Entscheidung vom 26.02.2014 - 9 O 416/10 -
OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 18.11.2014 - I-21 U 102/14 -