BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 37/05

Verkündet am:
30. September 2005
K a n i k,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 497 a.F.
BauGB § 11 Abs. 2
RHeimStG §§ 11 Abs. 1, 12 Abs. 1

Ein bei dem Verkauf einer Reichsheimstätte für die Dauer von 30 Jahren zugunsten der ausgebenden Stadt vereinbartes Wiederkaufsrecht ist wirksam, wenn es den nach dem Reichsheimstättengesetz bestehenden Rechten des Ausgebers nachgebildet ist.

Die Ausübung eines solchen Wiederkaufsrechts 19 Jahre nach Vertragsschluss ist trotz der Aufhebung des Reichsheimstättengesetzes nicht unangemessen, wenn der Käufer das Grundstück zu einem den Verkehrswert um mehr als 70 % unterschreitenden Preis erworben hat.

BGH, Urt. v. 30. September 2005 - V ZR 37/05 - OLG Düsseldorf

LG Düsseldorf

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. September 2005 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und den Richter Dr. Klein, die Richterin Dr. Stresemann sowie die Richter Dr. Czub und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 17. Januar 2005 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die beklagte Stadt war Eigentümerin eines bebauten Grundstücks, auf dem zugunsten der Kläger ein Erbbaurecht nach dem Reichsheimstättengesetz lastete. Durch notariellen Vertrag vom 7. November 1983 verkaufte sie das Grundstück, dessen Verkehrswert 300 DM/qm betrug, zu einem Preis von 37.120 DM (= 80 DM/qm) an die Kläger; dabei wurde die Heimstätteneigenschaft auf das Grundstück erstreckt.

In Ziffer 6 des Vertrages bestellten die Kläger der Beklagten ein Wiederkaufsrecht für die Dauer von 30 Jahren. Die Beklagte sollte zur Ausübung dieses Rechts unter anderem berechtigt sein, wenn die Kläger das Grundstück an

andere Personen als ihre Kinder, Kindeskinder oder deren Ehegatten verkauften. Als Wiederkaufspreis wurde der Verkehrswert des Grundstücks, höchstens jedoch der Kaufpreis von 80 DM/qm zuzüglich eines Betrags für eine nach dem statistischen Lebenshaltungskostenindex zu ermittelnde Wertsteigerung des Grundstücks vereinbart; die auf dem Grundstück befindlichen Bauten sollten in Höhe ihres Verkehrswerts entschädigt werden.

Als die Kläger das Grundstück im Jahr 2001 verkaufen wollten, verlangte die Beklagte zur Ablösung ihres Wiederkaufsrechts eine Ausgleichszahlung von 163.335 DM (83.511,86 €). Im März 2002 veräußerten die Kläger das Grundstück für 286.323 € an Dritte und zahlten den Ausgleichsbetrag unter dem Vorbehalt der Rückforderung für den Fall, dass das Wiederkaufsrecht unwirksam sein sollte.

Die auf Rückzahlung des Ausgleichsbetrags gerichtete Klage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihren Klageantrag weiter; die Beklagte beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, den Klägern stehe kein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung zu, weil sie den Ausgleichsbetrag im Hinblick auf das Wiederkaufsrecht der Beklagten und daher mit Rechtsgrund geleistet hät-

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

ten. Das Wiederkaufsrecht sei trotz der Ausübungsfrist von 30 Jahren wirksam. Der Kaufvertrag unterliege dem Gebot angemessener Vertragsgestaltung, weil es sich um einen städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 Abs. 1 BauGB handele. Bei solchen Verträgen bestünden gegen 20 Jahre übersteigende Bindungen des Erwerbers in der Regel zwar Bedenken. Hier sei jedoch zu berücksichtigen, dass der Beklagten mit dem unbefristeten Vorkaufsrecht nach § 11 RHeimstG und dem unbefristeten Heimfallanspruch nach § 12 RHeimstG Rechte zugestanden hätten, die in ihren Wirkungen dem vertraglich vereinbarten Wiederkaufsrecht gleichgekommen seien. Dass das Reichsheimstättengesetz im Jahr 1993 aufgehoben worden sei, führe zu keiner anderen Beurteilung, da sich die Angemessenheit eines Vertrags nach dem Zeitpunkt seines Abschlusses beurteile. Das gelte jedenfalls dann, wenn seine Klauseln, wie hier, gesetzliche Wertungen widerspiegelten. Im Übrigen sei die Länge der zulässigen Bindungsfrist in städtebaulichen Verträgen von dem Umfang der gewährten Subvention abhängig und deshalb auch zu berücksichtigen, dass die Kläger das Grundstück erheblich unter dem Verkehrswert erworben hätten.

II.

Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung stand.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass das vertragliche Wiederkaufsrecht (§ 497 BGB a.F.) wirksam vereinbart worden ist. Insbesondere ergeben sich aus dem Gebot der angemessenen Vertragsgestaltung, dem die beklagte Stadt unterliegt, keine Bedenken gegen dessen Wirksamkeit.

a) Dabei kann dahinstehen, ob dem Berufungsgericht darin zu folgen ist, dass es sich bei dem Kaufvertrag um einen städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 Abs. 1 BauGB handelt, ob es also zutrifft, dass die Beklagte mit dem Verkauf des Grundstücks öffentliche Aufgaben auf dem Gebiet des Städtebaus erfüllen, insbesondere preisgünstigen Wohnraum für Einheimische schaffen wollte (vgl. Senat, BGHZ 153, 93, 96). Hieran bestehen Zweifel, weil die Annahme des Berufungsgerichts, die verbilligte Abgabe des Grundbesitzes an die Kläger habe der Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung gedient, nicht auf tatsächliche Feststellungen gestützt worden ist und der Umstand, dass die Kläger bereits Erbbauberechtigte waren, es also nicht (mehr) um die Bereitstellung von günstigem Bauland ging, eher gegen eine solche Zielsetzung spricht (vgl. zu einem ähnlichen Fall: OVG Münster NJW 1983, 2517). Die Frage kann aber offen bleiben, weil das in § 11 Abs. 2 BauGB normierte Gebot der angemessenen Vertragsgestaltung, wie auch das Berufungsgericht nicht verkennt, auf dem allgemeinen, verfassungsrechtlich verankerten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beruht und damit auch ohne ausdrückliche gesetzliche Regelung für das gesamte Handeln der Verwaltung bestimmend ist (vgl. Senat, BGHZ 153, 93, 98 m.w.N.).

b) Das Berufungsgericht nimmt rechtsfehlerfrei an, dass die für das Wiederkaufsrecht vereinbarte Ausübungsfrist von 30 Jahren schon deshalb keine unangemessene Regelung darstellt, weil sie mit den damals geltenden Bestimmungen des Reichsheimstättengesetzes in Einklang steht. Die Beklagte hätte nämlich in den beiden wichtigsten Fällen, in denen sie nach Ziffer 6 des Kaufvertrags zum Wiederkauf des Grundstücks berechtigt sein sollte - Verkauf des Grundstücks an Dritte und Vermögensverfall der Kläger -, auch ihr Vorkaufsrecht gemäß § 11 Abs. 1 RHeimstG oder ihren Heimfallanspruch nach

§ 12 Abs. 1 RHeimstG iVm § 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) ausüben können. Diese Rechte standen der Beklagten grundsätzlich unbefristet (vgl. Wormit/Ehrenfoth, Reichsheimstättengesetz, 4. Aufl., § 21 Anm. 1, S. 164), unter Umständen also auch weitaus länger als 30 Jahre, zu und berechtigten sie, die Übertragung des Grundstücks zu dem im Kaufvertrag vereinbarten und im Grundbuch eingetragenen Bodenwert von 80 DM/qm unter Hinzurechnung des noch vorhandenen Werts etwaiger Baulichkeiten und Verbesserungen zu erwerben (§ 15 Abs. 1 Satz 1 RHeimstG). In diesem Punkt stellte sich das vertragliche Wiederkaufsrecht für die Kläger sogar als günstiger dar, weil der Wiederkaufspreis zusätzlich eine am statistischen Lebenshaltungskostenindex orientierte Wertsteigerung des Grundstücks umfaßte.

2. Ungeachtet der Wirksamkeit der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen mußte die Beklagte bei Eintritt des Wiederkaufsfalls allerdings prüfen, ob die Ausübung des ihr zustehenden Rechts im Jahr 2002 angemessen war (vgl. hierzu Senat, BGHZ 153, 93, 106), ob sich also ein Wiederkauf des Grundstücks auch nach der 1993 erfolgten Aufhebung des Reichsheimstättengesetzes als verhältnismäßig darstellte. Entgegen der Auffassung der Revision war das Ermessen der Beklagten hierdurch jedoch nicht reduziert. Die Beklagte durfte vielmehr berücksichtigen, dass die Kläger - würde sie auf die Ausübung ihres Wiederkaufsrechts verzichten - durch den Verkauf des Grundstücks dessen vollen Verkehrswert realisieren und sich dadurch in sachlich nicht gerechtfertigter Weise auf Kosten der Allgemeinheit bereichern würden.

a) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Kläger das Grundstück für 80 DM/qm und damit um mehr als 70 % unter dessen damaligem Verkehrswert von 300 DM/qm erworben. Soweit die Revision dieses Wertverhältnis in der mündlichen Verhandlung unter Hinweis auf die Belastung des Grundstücks durch das den Klägern zustehende Erbbaurecht in Zweifel gezogen hat, zeigt sie keine Umstände auf, die die Annahme rechtfertigen, das Berufungsgericht habe das Erbbaurecht bei Ermittlung der Verbilligung unberücksichtigt gelassen. Dahinstehen kann, inwieweit die Verbilligung auf etwaige städtebauliche Ziele zurückführen ist, die die Beklagte mit dem Verkauf des Grundstücks verfolgt haben mag, und inwieweit sie auf der Heimstätteneigenschaft des Grundstücks beruhte, die im allgemeinen als nachteilig angesehen wurde, weil sie dazu führte, dass inflationsbereinigte Steigerungen des Bodenwerts nicht dem Eigentümer, sondern dem Ausgeber zugute kamen (vgl. BVerwG NJW 1979, 1725; Wormit/Ehrenforth, Reichsheimstättengesetz, 4. Aufl., § 6 Anm. 2). Der Verkauf des Grundstücks stellte sich in jedem Fall als eine Subventionierung der Kläger aus öffentlichen Mitteln dar. Während deren Zweckgebundenheit, die das Berufungsgericht in der Schaffung von Grundbesitz für den Heimstätter und seine Familie sieht, zunächst durch das gesetzliche Heimfall- und Vorkaufsrecht der Beklagten nach dem Reichsheimstättengesetz gewährleistet war, durfte die Beklagte auch nach dessen Aufhebung für einen angemessenen Zeitraum sicherstellen, dass die Subvention weiterhin ihren Zweck erfüllte oder andernfalls durch Ausübung des Wiederkaufsrechts in die öffentlichen Kassen zurückfloß. Das Gebot, Vermögen der öffentlichen Hand nicht zu Lasten der Allgemeinheit unter Wert zu veräußern (vgl. § 90 Abs. 3 Satz 2 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen), verpflichtete sie sogar, die durch das Wiederkaufsrecht gesicherte Differenz zwischen dem von den

Klägern gezahlten Kaufpreis und dem vollen Grundstückswert gegebenenfalls selbst, d.h. zu Gunsten der Allgemeinheit, zu realisieren.

b) Etwas anderes würde zwar gelten, wenn der Gesetzgeber durch die Aufhebung des Reichsheimstättengesetzes beabsichtigt hätte, den Heimstättern den vollen Grundstückswert unabhängig davon zukommen zu lassen, zu welchem Preis sie ihr Grundstück erworben hatten, ihnen also gegebenenfalls einen Spekulationsgewinn zu ermöglichen. Das kann aber nicht angenommen werden.

Die Aufhebung des Reichsheimstättengesetzes beruhte zum einen auf der Erwägung, dass das Institut der Reichsheimstätte durch neuere Formen der Wohnungsbauförderung an Bedeutung verloren hatte. Zum anderen erschien dem Gesetzgeber die Einschränkung der Verfügungsgewalt der Heimstätter im Vergleich zu anderen Eigentümern als unbillig, weil durch die Steuerreform 1990 die ihnen zuletzt noch verbliebenen finanziellen Vergünstigungen entfallen seien. Den erheblichen Nachteilen einer Reichsheimstätte stünden damit - so die Begründung - keine Vorteile mehr gegenüber. Eine Aufrechterhaltung der Verfügungs- und Verwertungsbeschränkungen des Reichheimstättengesetzes sei wegen der damit verbundenen Sonderopfer der Heimstätter nicht zu rechtfertigen (BT-Drucks. 512/92, S. 6).

Aus dieser Begründung wird deutlich, dass der Gesetzgeber die Heimstätter mit anderen Grundeigentümern gleichstellen, sie aber keinesfalls bevorzugen wollte. Folglich war mit der Aufhebung des Reichsheimstättengesetzes keine Aussage darüber verbunden, ob Heimstätter, die ihr Grundstück deutlich unter dem Verkehrswert erworben hatten, nunmehr auch berechtigt

sein sollten, den vollen Verkehrwert des Grundstücks zu realisieren. Denn hierin hätte eine Privilegierung gegenüber den anderen Grundeigentümern gelegen, die ihr Grundstück entweder zum Verkehrswert gekauft oder eine - etwa im Rahmen eines Einheimischenmodells erfolgte - Verbilligung nur um den Preis der Bindung durch ein Wiederkaufsrecht oder eine Mehrerlösklausel zugunsten der Gemeinde erhalten hatten (vgl. dazu Senat, BGHZ 153, 93).

c) Das Ermessen der Beklagten war auch nicht deshalb beschränkt, weil den Klägern ursprünglich ein Erbbaurecht an dem verkauften Grundstück zugestanden hatte. Dieses Recht hatte sich durch den Kauf des Grundstücks in ein Eigentümer-Erbbaurecht umgewandelt und stellte damit keine wertmindernde Belastung des Grundstücks mehr dar (vgl. Senat, Urt. v. 14. Oktober 1988, V ZR 175/87, NJW 1989, 2129, 2130). Demgemäß beeinflußt es auch nicht die Höhe des Gewinns, den die Kläger bei einem Verkauf des Grundstücks auf Kosten der Allgemeinheit erzielen könnten.

d) Entgegen der Auffassung der Revision war die Ausübung des Wiederkaufsrechts auch nicht deshalb unverhältnismäßig, weil der Zeitraum, in dem es den Klägern nicht möglich ist, den vollen Grundstückswert durch einen Verkauf an Dritte zu realisieren, unangemessen lang wäre oder sonst zu einer unzumutbaren Belastung geführt hätte.

(1) Die Kläger können sich insbesondere nicht darauf berufen, dass bei Wiederkaufsrechten oder Mehrerlösabführungsklauseln, die der vertraglichen Absicherung von Zielen der Einheimischenförderung dienen, eine Bindungsdauer von etwa 15 Jahren als wirksam (so Senat, BGHZ 153, 93, 105), eine 20 Jahre überschreitenden Bindung dagegen vielfach als unangemessen an-

gesehen wird (z.B. OLG Oldenburg, OLGR 2001, 34, 35; Grziwotz, DNotZ 1999, 646, 650; Deutrich, MittBayNot 1996, 201, 202; Jachmann, MittBayNot 1994, 93, 108). Selbst wenn eine Bindung der Kläger von 30 Jahren danach unangemessen lang erschiene, führte das - da das Wiederkaufsrecht wirksam vereinbart worden ist - allenfalls zu einer Reduzierung der Ausübungsfrist auf das zulässige Maß.

Dabei kann auch hier offen bleiben, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen die Ziele eines Einheimischenmodells sichernde Wiederkaufsrechte für einen deutlich längeren Zeitraum als 15 Jahre vereinbart werden können. Vorliegend ist jedenfalls eine – nicht überschrittene – Frist von 20 Jahren unbedenklich. Zu berücksichtigen ist, dass bei Einheimischenmodellen im allgemeinen nur eine Reduzierung des Kaufpreises bis zu 30 % gegenüber dem Verkehrswert als zulässig, eine weitergehende Verbilligung demgegenüber als nicht mehr durch die mit dem Modell verbundenen städtebaulichen Zielen gerechtfertigt angesehen wird (vgl. BayVGH, MittBayNot 1990, 259, 264; OLG München, NJW 1998, 1962, 1963; Jachmann, MittBayNot 1994, 93, 107). Da die durch das Wiederkaufsrecht bewirkte Bindung des Käufers der Preis für den verbilligten Erwerb des Grundstücks ist (Senat, BGHZ 153, 93, 104), steigt die zulässige Bindungsdauer mit dem Umfang der Verbilligung. Wird bei einem Preisabschlag bis zu 30 % eine Bindungsdauer bis zu 20 Jahren als noch angemessen angesehen (vgl. zu diesem Zusammenhang, Jachmann, MittBayNot 1994, 93, 108), ist bei einem Nachlaß von mehr als 70 % gegenüber dem Verkehrswert, wie er nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hier gegeben ist, eine deutlich längere, möglicherweise bis zu 30 Jahren reichende Bindung des Käufers gerechtfertigt. Damit stellt es sich hier jedenfalls nicht als unverhältnismäßig dar, dass die Beklagte ihr Wiederkaufsrecht noch nach einem

Zeitraum von knapp 19 Jahren seit der verbilligten Abgabe des Grundstücks auszuüben beabsichtigte.

(2) Die Dauer des Wiederkaufsrechts führte auch nicht zu einer unzumutbaren Belastung der Kläger infolge einer unangemessen Einschränkung ihrer wirtschaftlichen Dispositionsfreiheit. Es hinderte sie insbesondere nicht daran, das Grundstück zu einem Preis zu verkaufen, der in einem angemessenen Verhältnis zu den von ihnen erbrachten Leistungen stand. Da der Wiederkaufspreis für das Grundstück dem von den Klägern gezahlten Kaufpreis zuzüglich einer am statistischen Lebenshaltungskostenindex orientierten Wertsteigerung entsprach, blieben ihnen die für den Erwerb des Grundstück aufgewendeten Mittel wertgesichert erhalten; die auf dem Grundstück befindlichen Bauten waren nach ihrem Verkehrswert zu entschädigen.

Sonstige tatsächliche Belastungen, die geeignet wären, die Ausübung des Wiederkaufsrechts nach 19 Jahren als unverhältnismäßig erscheinen zu lassen, haben die Kläger nicht aufgezeigt. Das gilt auch hinsichtlich des in der mündlichen Verhandlung vorgebrachten Einwands, anders als in dem der Senatsentscheidung vom 29. November 2002 (BGHZ 153, 93) zugrunde liegenden Fall sei der Ablösebetrag nicht für jedes Jahr bestehenden Eigentums reduziert worden, sondern wäre sogar um so höher gewesen, je länger die Kläger das Grundstück behalten hätten. Da der Kaufvertrag keine Regelung über die Ablösung des Wiederkaufsrechts enthält, könnte sich ein solcher Effekt allenfalls aus der Berechnungsmethode ergeben, nach der die Beklagte den Ablösebetrag ermittelt hat. Diese Methode ist aber nicht Gegenstand des Revisionsverfahrens; denn weder enthält das Berufungsurteil Feststellungen zu ihr

noch zeigt die Revision entsprechenden Vortrag der Kläger aus den Tatsacheninstanzen auf.

e) Schließlich können die Kläger nicht mit Erfolg einwenden, dass sie schlechter stünden als diejenigen Heimstätter, die ihr Grundstück ohne Vereinbarung eines zusätzlichen schuldrechtlichen Wiederkaufsrechts erworben haben und nach Aufhebung des Reichsheimstättengesetzes von jeglichen Bindungen befreit waren. Dieser Gesichtspunkt wäre von der dem Gleichbehandlungsgebot verpflichteten Beklagten zwar zu berücksichtigen gewesen, wenn sie in vergleichbaren Fällen Heimstätten ohne Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts veräußert hätte. Hierzu zeigt die Revision aber keine Feststellungen des Berufungsgerichts und auch keinen in den Vorinstanzen übergangenen Tatsachenvortrag auf.

Die Beklagte mußte auch nicht berücksichtigen, dass die Kläger - im Vergleich zu „normalen“ Erwerbern von Heimstätten - vor Abschluß des Kaufvertrags Erbauberechtigte des fraglichen Grundstücks waren. Auch insoweit ist kein Sachvortrag ersichtlich, dem sich entnehmen ließe, dass die Kläger im Vergleich zu solchen Erwerbern heute schlechter gestellt sind oder dass sie heute besser stünden, wenn sie 1983 ihr Erbbaurecht beibehalten hätten statt das Grundstück zu kaufen.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Klein Stresemann

Czub Roth