

Kaufrecht V ZR 144/21 - Wirksamkeit eines 30-jährigen Wiederkaufsrechts der Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag

Sachverhalt:

Der Beklagte kaufte von der Klägerin, einer Marktgemeinde in Bayern, mit notariellem [Vertrag](#) vom 21. Januar 1994 ein [Grundstück](#) zu einem Preis von 59.472 DM. Dabei handelte es sich um einen marktgerechten Preis. Der Beklagte verpflichtete sich, auf dem [Grundstück](#) innerhalb von acht Jahren ab dem Tag des Kaufs ein bezugsfertiges Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erstellen. Für den Fall, dass das Wohngebäude nicht fristgemäß errichtet oder das Vertragsgrundstück ohne Zustimmung der Klägerin in unbebautem Zustand weiterveräußert wird, verpflichtete sich der Beklagte, das Eigentum an dem [Grundstück](#) der Klägerin auf Verlangen kosten- und lastenfrei zurück zu übertragen gegen [Zahlung](#) des ursprünglichen Kaufpreises, sonstiger gemäß der Vertragsurkunde bezahlter Beträge und nachweisbarer Kosten für die zwischenzeitlich erfolgten Erschließungsmaßnahmen. [Zinsen](#) sollten von der Klägerin in diesem Fall nicht zu entrichten sein. Der Beklagte errichtete in der Folgezeit kein Wohngebäude. Mit Schreiben vom 14. November 2014 teilte ihm die Klägerin mit, dass sie von ihrem Rückübertragungsrecht Gebrauch mache.

Bisheriger Prozessverlauf:

Das Landgericht hat den Beklagten verurteilt, das [Grundstück](#) an die Klägerin aufzulassen und die Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu bewilligen. Das Oberlandesgericht hat das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der Bundesgerichtshof hat das Urteil auf die Revision der Klägerin aufgehoben und die [Sache](#) zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen. Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Nach § 11 Abs. 2 Satz 1 [BauGB](#) müssen die in einem städtebaulichen [Vertrag](#) vereinbarten [Leistungen](#) den gesamten Umständen nach angemessen sein. Bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs darf die Gegenleistung nicht außer Verhältnis zu der Bedeutung und dem Wert der von der [Behörde](#) - hier der klagenden Gemeinde - erbrachten oder zu erbringenden [Leistung](#) stehen und die vertragliche Übernahme von Pflichten darf auch ansonsten zu keiner unzumutbaren Belastung für den Vertragspartner führen. Nach diesem Maßstab stellt sich das Wiederkaufsrecht der Klägerin auch unter Berücksichtigung der Ausübungsfrist von 30 Jahren nicht als unangemessen dar.

Bauverpflichtungen wie die vorliegende dienen dem aner kennenswerten städtebaulichen Zweck, die (zeitnahe) Erreichung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele sicherzustellen bzw. zu fördern und Grundstücksspekulationsgeschäfte zu verhindern. Es ist daher für sich genommen nicht zu beanstanden, wenn eine Gemeinde dem privaten [Käufer](#) ein im Gebiet eines Bebauungsplans gelegenes [Grundstück](#) nur gegen Übernahme einer Bauverpflichtung verkauft und diese [Verpflichtung](#) durch ein Wiederkaufsrecht für den Fall des Verstoßes absichert.

Die Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung setzt auch nicht voraus, dass dem [Käufer](#) das [Grundstück](#) unterhalb des Verkehrswertes verkauft wird, zumal Gemeinden unter [beihilfe-](#) und haushaltsrechtlichen Gesichtspunkten [Grundstücke](#) grundsätzlich nicht unter dem Verkehrswert veräußern dürfen. Die Pflicht, das [Grundstück](#) den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß zu bebauen, stellt für den Erwerber eines im Baugebiet gelegen Grundstücks regelmäßig keine schwerwiegende Belastung dar. Denn üblicherweise wird er ohnehin beabsichtigen, das [Grundstück](#) zu bebauen, und muss hierbei die Vorgaben des Bebauungsplans einhalten. Die hier vereinbarte Bauverpflichtungsfrist von acht Jahren ist auch nicht unangemessen kurz.

Ebensowenig führt der vereinbarte Wiederkaufspreis zur Unangemessenheit der Regelung. Im Grundsatz ist es nicht unbillig, den Preis, zu welchem verkauft worden ist, als Wiederkaufspreis zu vereinbaren, da dies der gesetzlichen Zweifelsregelung entspricht. Dass der ursprüngliche Kaufpreis nicht zu verzinsen ist, entspricht dem Umstand, dass der [Käufer](#) seinerseits nicht verpflichtet ist, gezogene [Nutzungen](#) an den [Verkäufer](#) (und Wiederkäufer) herauszugeben.

Schließlich ist die Vereinbarung des Wiederkaufsrechts auch nicht deshalb unangemessen, weil keine Regelung über die Frist zur Ausübung getroffen wurde und damit die gesetzliche Frist von 30 Jahren gilt. Denn die einschlägigen gesetzlichen Regelungen sind im Rahmen von § 11 Abs. 2 [BauGB](#) wertungsmäßig zu berücksichtigen. Die Länge der gesetzlichen Frist stellt sich auch nicht einseitig als Vorteil für die Gemeinde und als Nachteil für den [Käufer](#) dar. Denn sie ermöglicht es der Gemeinde, im Einzelfall flexibel zu reagieren, etwa indem sie einem unverschuldet in [wirtschaftliche Not](#) geratenen [Käufer](#) die Frist für die [Erfüllung](#) der Bauverpflichtung verlängert. Bei einer kürzeren Ausübungsfrist wäre die Gemeinde hingegen gezwungen, ihr Recht sofort oder zumindest zeitnah auszuüben, um es nicht zu [verlieren](#). Alternativ müsste sie von vornherein eine kürzere Frist für die Bauverpflichtung vorsehen, um nach deren Ablauf ausreichend Zeit für die Prüfung des weiteren Vorgehens zu haben. Beide Varianten wären von Nachteil für die jeweiligen [Käufer](#).

Anders als das Berufungsgericht meint, lässt sich die Unangemessenheit der in Rede stehenden Regelung nicht aus der bisherigen Rechtsprechung des Senats zu Ausübungsfristen für den Wiederkauf beim sog. "Einheimischenmodell" ableiten. Durch dieses soll in Gemeinden, die eine starke Nachfrage nach Bauland durch auswärtige Interessenten verzeichnen, Einheimischen der Erwerb von Bauflächen zu bezahlbaren, in der Regel deutlich unter dem Verkehrswert liegenden Preisen ermöglicht werden. Dies ist nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass die bevorzugten [Käufer](#) die auf den Grundstücken zu errichtenden Eigenheime für einen bestimmten Zeitraum selbst nutzen und nicht auf Kosten der Allgemeinheit Gewinne erzielen, indem sie das verbilligte Bauland alsbald zum Verkehrswert weiterveräußern oder den Grundbesitz an Dritte vermieten. Vertragliche Regelungen, die entsprechende Bindungen begründen, schaffen mithin erst die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für die Vergabe preisgünstigen Baulands. Da die Bindung des [Käufers](#) beim Einheimischenmodell der Preis für den verbilligten Erwerb des Grundstücks ist, hängt die zulässige Bindungsdauer von dem Umfang der Verbilligung ab.

Die vorliegend zu beurteilende Regelung unterscheidet sich grundlegend von einem Grundstücksverkauf im Einheimischenmodell. Dem Beklagten wird keine langfristige Bindung auferlegt, die nur mit einer angemessen hohen [Subvention](#) zu rechtfertigen wäre. Er ist bzw. war einzig verpflichtet, das [Grundstück](#) innerhalb von acht Jahren mit einem dem Bebauungsplan entsprechenden Wohngebäude zu bebauen. Hätte er diese [Verpflichtung](#) erfüllt, wäre das Wiederkaufsrecht der Klägerin erloschen bzw. nicht entstanden. Bei der Bebauungsfrist handelte es sich auch nicht um eine Mindestfrist, der Beklagte war also auch nicht für einen Zeitraum von acht Jahren "gebunden". Er hätte das [Grundstück](#) vielmehr sofort nach Abschluss des [Kaufvertrages](#) und Erteilung einer Baugenehmigung bebauen und das Wiederkaufsrecht damit zum Erlöschen bringen können. Auch konnte er, anders als regelmäßig beim Einheimischenmodell, über das [Grundstück](#) nach dessen Bebauung frei verfügen.

Die Regelung über das Wiederkaufsrecht der Klägerin verstößt auch nicht deshalb gegen das Gebot der angemessenen Vertragsgestaltung, weil sie keine Ausnahmen für Härtefälle vorsieht. Eine Gemeinde ist auch bei der Ausübung ihrer vertraglichen Rechte an den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gebunden, weil sie als öffentliche Körperschaft den Grundsätzen des Verwaltungsprivatrechts unterliegt. Die Klägerin hatte daher im Wege einer Ermessensentscheidung zu prüfen, ob die Ausübung des Wiederkaufsrechts im Interesse der Sicherung des mit ihm verfolgten Zwecks geboten ist oder eine vermeidbare Härte darstellt. Umstände, die die Klägerin dazu veranlassen mussten, von der Ausübung des Wiederkaufsrechts abzusehen, sind vorliegend nicht festgestellt und auch nicht ersichtlich; der schlichte Zeitablauf seit dem Verstreichen der Bebauungsfrist reicht hierfür schon deshalb nicht aus, weil der Beklagte auch nach Fristablauf nicht gebaut hat.

Der Bundesgerichtshof konnte gleichwohl nicht in der [Sache](#) selbst entscheiden, denn das Berufungsgericht hat, aus seiner Sicht folgerichtig, bislang keine Feststellungen dazu getroffen, ob der Geschäftsleiter der Klägerin, der die Ausübung des Wiederkaufsrechts erklärt hatte, zur Abgabe der Erklärung befugt war. Die Wirksamkeit der Erklärung ließ sich daher im Revisionsverfahren nicht abschließend beurteilen.

BGH-Urteil vom 16. Dezember 2022 – [V ZR 144/21](#); [BGH PM 179/2022](#)

Vorinstanzen:

LG Landshut – Urteil vom 1. Juli 2020 – 91 O 2179/19

OLG München – Urteil vom 16. Juni 2021 – 20 U 4632/20

(veröff. u.a. in MittBayNot 2022, 278)