OLG München, Endurteil v. 16.06.2021 – 20 U 4632/20

Titel:

Angemessenheit einer Rückübertragungsverpflichtung bei Verstoß gegen Bauverpflichtung

Normenketten:

BauGB § 11 Abs. 2
BGB § 133, § 157, § 462

Leitsätze:

1. Prüfungsmaßstab für die Frage der Wirksamkeit einer Bauverpflichtung mit einer Rückübertragungsverpflichtung in einem städtebaulichen Vertrag ist allein § 11 Abs. 2 BauGB und nicht das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)
2. Maßgeblich sind bei der Prüfung die Gesamtumstände, so dass es für die objektive Angemessenheit nicht auf einzelne Regelungen ankommt, sondern auf eine Gesamtbetrachtung der vertraglichen Vereinbarungen und der daraus resultierenden Belastungen, aber auch Vorteile für den privaten Vertragspartner. Dabei darf es kein klares Missverhältnis zu Lasten des privaten Vertragspartners geben. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
3. Bei einem Verkauf verbilligten Baulandes an einen privaten Käufer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags ist eine Bindungsfrist von 30 Jahren für die Ausübung eines Wiederkaufsrechts der Gemeinde grundsätzlich nur dann angemessen, wenn dem Erwerber ein besonders hoher Preisnachlass gewährt wurde oder sonst außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine derart lange Bindung des Erwerbers rechtfertigen. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eintragung, Berufung, Frist, Gemarkung, Auslegung, AGB, Kaufpreis, Gemeinde, Grundbuch, Revision, Angemessenheit, Wirksamkeit, Berufungsverfahren, Vertrag, Fortbildung des Rechts, Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung, Die Fortbildung des Rechts, Gebot angemessener Vertragsgestaltung, Rückübertragungsverpflichtung, Bauverpflichtung, städtebaulicher Vertrag, Bindungsfrist, Preisnachlass, Städtebaulicher Vertrag

Vorinstanz:

LG Landshut, Endurteil vom 01.07.2020 – 91 O 2179/19

Rechtsmittelinstanz:

BGH, Urteil vom 16.12.2022 – V ZR 144/21

Fundstellen:

MittBayNot 2022, 278
LSK 2021, 14602

Tenor

1. Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Landshut vom 01.07.2020, Az. 91 O 2179/19, aufgehoben.

2. Die Klage wird abgewiesen.

3. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 30.407,55 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1
Der Kläger macht einen Rückübertragungsanspruch aus einem notariellen Kaufvertrag über ein Grundstück geltend.

2
Der Kläger - eine Marktgemeinde in Niederbayern - verkaufte mit notariellem Vertrag vom 21.01.1994 dem Beklagten das Grundstück Flst. Nr. …86/74 der Gemarkung F. zum Preis von 59.472,00 DM (30.407,55 €). Das Grundstück hat eine Größe von 944 qm. Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass es sich um einen marktgerechten Preis handelte.

3
In den Ziffern XI. und XII. des notariellen Vertrages (Anlage K1) vereinbarten die Parteien eine Rückübertragungsverpflichtung u.a. für den Fall, dass der Beklagte nicht innerhalb einer Frist von acht Jahren auf dem Grundstück ein Wohngebäude errichtet. Auf Verlangen des Verkäufers ist der Käufer danach verpflichtet, das Eigentum an dem Vertragsgrundstück an den Käufer kosten- und lastenfrei rückzuübertragen. Im Gegenzug soll der Käufer den damaligen Kaufpreis sowie aufgewendete Kosten für Erschließungsmaßnahmen erhalten. Eine ausdrückliche Regelung für die Frist zur Ausübung des Wiederkaufsrechts findet sich in der Vertragsurkunde nicht.

4
In der Folgezeit errichtete der Beklagte kein Gebäude.

5
Mit Schreiben vom 14.11.2014 teilte die Klagepartei durch ihren 1. Bürgermeister mit, dass sie von ihrem Rückübertragungsrecht Gebrauch mache (Anlage K2).

6
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den notariellen Vertrag vom 21.01.1994 (Anlage K1) sowie den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

7
Erstinstanzlich beantragte der Kläger:

1. Der Beklagte wird verurteilt, das Grundstück FlNr.: …86/74 der Gemarkung F., H.-Weg 3, … F., an den Kläger aufzulassen und die Eintragung im Grundbuch zu bewilligen.

2. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.474,89 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

8
Der Beklagte beantragte

Klageabweisung.

9
Er ist der Auffassung, dass der geltend gemachte Anspruch wegen Verstoßes gegen das Gebot angemessener Vertragsgestaltung nicht bestehe. Außerdem sei der Rückübertragungsanspruch verjährt.

10
Mit Endurteil vom 01.07.2020 verurteilte das Landgericht den Beklagten antragsgemäß. Der Kläger habe ein berechtigtes Interesse daran, dass der Käufer der Bauverpflichtung nachkomme. Damit solle Wohnraum geschaffen und Bodenspekulation verhindert werden. Die vertragliche Ausgestaltung der Bauverpflichtung sei nicht zu beanstanden. Aus dem Gebot angemessener Vertragsgestaltung ergebe sich keine Pflicht zur Prämierung rechtswidrigen Verhaltens. Der Anspruch sei auch nicht verwirkt, da zum erforderlichen Umstandsmoment nichts vorgetragen worden sei.

11
Mit seiner Berufung verfolgt der Beklagte wie schon erstinstanzlich die Abweisung der Klage. Seine Berufung begründet er im Wesentlichen wie folgt:

„Die Voraussetzungen für den geltend gemachten Rückübertragungsanspruch lägen nicht vor. Die diesbezüglichen vertraglichen Vereinbarungen verstießen gegen das Verbot der angemessenen Vertragsgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 2 BauGB. Das Landgericht habe die Klauseln Ziffer XI. und XII. unzulässig vermischt. Es bestehe schon keine Bebauungsverpflichtung gemäß Ziffer XI. des notariellen Vertrags. Zu berücksichtigen sei, dass der vom Beklagten bezahlte Kaufpreis nicht subventioniert gewesen sei, sondern dem Marktniveau entsprochen habe. Deshalb müsse er als Eigentümer auch die uneingeschränkte Entscheidungsfreiheit über sein Grundstück behalten. Im Übrigen habe der Kläger innerhalb der achtjährigen Frist nicht auf die Pflicht zur Bebauung hingewiesen. Das Urteil verletze den Beklagten mithin in seinem Recht aus Art. 14 Abs. 1 GG. Zudem müsse bei der Prüfung der angemessenen Vertragsgestaltung eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung vorgenommen werden. Vorliegend stehe die Rückübertragungsverpflichtung nicht in einem angemessenen Verhältnis zur unterlassenen Bebauung. Es sei nicht nachvollziehbar, warum der Beklagte „prämiert“ worden wäre, wenn die nach dem Gebot angemessener Vertragsgestaltung erforderliche Interessenabwägung erfolgt wäre.“

12
Im Berufungsverfahren beantragt der Beklagte:

1. Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Landshut vom 01.07.2020, Az. 91 O 2179/19, aufgehoben.

2. Die Klage wird abgewiesen.

13
Der Kläger beantragt

die Zurückweisung der Berufung.

14
Das Erstgericht habe den Beklagten zutreffend zur Rückübertragung verurteilt. Die Regelungen in Ziffer XI und XII des notariellen Vertrags seien sowohl im Lichte des Gebots der angemessenen Vertragsgestaltung als auch als allgemeine Geschäftsbedingungen wirksam. Zwar ergebe die Auslegung hier, dass die gesetzliche Höchstfrist von 30 Jahren nach § 462 S.1 BGB zur Ausübung des Wiederkaufsrechts vereinbart worden sei, diese Frist mache die vertragliche Regelung aber nicht unwirksam. Dies ergebe sich aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, insbesondere aus der Entscheidung vom 21.07.2006, Az. V ZR 252/05. Dort habe der BGH ausdrücklich eine 30-jährige Frist zur Ausübung des Wiederkaufsrechts gebilligt. Gleiches ergebe sich aus einem obiter dictum in der Entscheidung BGH NJW 2015, 3169. Unter Berücksichtigung der dort aufgestellten Maßstäbe sei die streitgegenständliche Vertragsgestaltung ausgewogen.

II.

15
Das angefochtene Urteil war aufzuheben und die Klage abzuweisen, weil im Gegensatz zur Auffassung des Landgerichts der geltend gemachte Rückübertragungsanspruch nicht besteht. Die Regelungen in den Ziffern XI und XII des notariellen Vertrags vom 21.01.1994 verstoßen gegen das Gebot der angemessenen Vertragsgestaltung gem. § 11 Abs. 2 BauGB bzw. § 6 Abs. 3 S.4 BauGB - MaßnahmenG.

16
1. Bei dem streitgegenständlichen Vertrag handelt es sich um einen städtebaulichen Vertrag im Sinne von § 11 BauGB mit der Vereinbarung eines nicht der Verjährung unterliegenden (vgl. BGH NJW 2012, 2504, beck-online; Müller in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 9. Aufl., § 462, Stand: 01.02.2020, Rn. 4) Wiederkaufsrechts gemäß §§ 456 ff. BGB. Dass in dem Vertrag nicht ausdrücklich der Begriff „Wiederkaufsrecht“ verwendet wurde, ist unschädlich. Im Übrigen ist zwischen den Parteien unstreitig, dass ein derartiges Wiederkaufsrecht vereinbart worden ist.

17
2. Prüfungsmaßstab für die Frage der Wirksamkeit der diesbezüglichen Vertragsklauseln ist allein § 11 Abs. 2 BauGB und nicht das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (vgl. BGH NJW 2015, 3169 Rn. 9; Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, 14. Aufl. 2019, BauGB § 11 Rn. 81; jeweils zitiert nach beck-online).

18

Dass die Vorschrift des § 11 Abs. 2 BauGB zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht in Kraft war, ändert daran nichts. Vorher galt der insoweit inhaltsgleiche § 6 Abs. 3 S.4 BauGB - MaßnahmenG (vgl. auch BeckOK BauGB/Hoffmann, 52. Ed. 1.2.2021, BauGB § 11 Rn. 1). Es handelt sich bei § 11 BauGB nicht um originär neues Recht, sondern lediglich um eine Klarstellung und Absicherung der bisher schon geltenden Rechtslage (vgl. BGH NJW 2003, 888; beck-online).

19
3. Maßgeblich sind bei der Prüfung die Gesamtumstände, so dass es für die objektive Angemessenheit - anders als bei Prüfung von AGB - nicht auf einzelne Regelungen ankommt, sondern auf eine Gesamtbetrachtung der vertraglichen Vereinbarungen und der daraus resultierenden Belastungen, aber auch Vorteile für den privaten Vertragspartner. Dabei darf es kein klares Missverhältnis zu Lasten des privaten Vertragspartners geben (vgl. BGH NJW 2019, 2602; BGH NJW 2010, 3505; BVerwG NVwZ 2009, 1109; Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, 14. Aufl. 2019, BauGB § 11 Rn. 75; jeweils zitiert nach beck-online).

20
Im vorliegenden Fall sind insbesondere zwei Umstände gegeneinander abzuwägen: Die Tatsache, dass der Kaufpreis nicht subventioniert war einerseits und die Länge der Frist zur Ausübung des Wiederkaufsrechts andererseits.

21
4. Da die Parteien die Länge der Frist zur Ausübung des Wiederkaufsrechts nicht ausdrücklich im Vertrag geregelt haben, ist sie durch Auslegung gem. §§ 133, 157 BGB zu ermitteln. Diese Auslegung ergibt die Vereinbarung einer 30-jährigen Frist.

22
Dass sich keine ausdrückliche Regelung in der Vertragsurkunde findet, bedeutet nach Auffassung des Senats nicht, dass die Parteien ein unbefristetes Wiederkaufsrecht vereinbart haben. Eine solche Vereinbarung wäre im Übrigen unzulässig (vgl. Staudinger/Schermaier, Aufl. 2013, BGB § 462, Rn. 2; zitiert nach juris). Mangels abweichender privatautonomer Vereinbarung, die gemäß § 462 S.2 BGB möglich ist, gilt hier die gesetzliche Höchstfrist von 30 Jahren nach § 462 S.1 BGB als vereinbart, zumal keine sonstigen Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Parteien eine kürzere Frist vereinbaren wollten.

23
5. Letztlich kommt es im vorliegenden Fall nicht darauf an, ob eine 30-jährige Frist gelten sollte oder ein unbefristetes Wiederkaufsrecht, denn in beiden Fällen wäre hier das Gebot der Angemessenheit verletzt.

24
Zwar hat der Bundesgerichtshof in einigen Fällen die Vereinbarung einer 30-jährigen Frist für unbedenklich gehalten (vgl. BGH NJW-RR 2006, 298; BGH NJW-RR 2006, 1452; jeweils zitiert nach beck-online), allerdings handelte es sich dabei um Fälle, in denen die Käufer das jeweilige Grundstück subventioniert erworben hatten. In diesen Fällen sah der BGH eine 30-jährige Frist, mit der die Zweckbindung der Subvention (das mit dem verbilligten Verkauf verbundene Ziel, einer Familie zu einem Eigenheim und damit zu einer Lebensgrundlage zu verhelfen) erreicht werden soll, noch als angemessen an (so BGH NJW-RR 2006, 1452; beck-online).

25
Hier wurde dem Beklagten jedoch kein Preisnachlass gewährt. Bei einer Rückübertragung soll er zudem nur den damals bezahlten Kaufpreis und die aufgewendeten Erschließungskosten erhalten. In einer Gesamtschau ist die vertragliche Gestaltung unbillig und verstößt auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gegen das Gebot der Angemessenheit gem. § 11 Abs. 2 BauGB.

26
Bei einem Verkauf verbilligten Baulandes an einen privaten Käufer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags ist eine Bindungsfrist von 30 Jahren für die Ausübung eines Wiederkaufsrechts der Gemeinde grundsätzlich nur dann angemessen, wenn dem Erwerber ein besonders hoher Preisnachlass gewährt wurde oder sonst außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine derart lange Bindung des Erwerbers rechtfertigen (vgl. BGH NJW 2019, 2602; vgl. auch BGH NJW 2015, 3169: Störung des Äquivalenzverhältnisses zwischen den Leistungen der Parteien bei einem Preisnachlass von 20% und einer 20 Jahre überschreitenden Frist für die Ausübung des Wiederkaufsrechts). Dass der Bundesgerichtshof in einem obiter dictum am Ende der Entscheidung BGH NJW 2015, 3169 ausführte, dass die Vereinbarung

einer Ausübungsfrist von 30 Jahren für den Sonderfall des Weiterverkaufs des unbebauten Grundstücks Bestand haben könnte, ist für den hiesigen Fall ohne Belang, denn hier geht es nur um die Nichtbebauung und nicht um den Weiterverkauf, der mit einem Gewinn aus der Bodenwertsteigerung einherginge.

27
6. Soweit nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine unwirksame Ausübungsfrist nicht zur Unwirksamkeit des Wiederkaufsrechts insgesamt führe, wenn die entstandene Lücke im Weg der ergänzenden Vertragsauslegung (§§ 157, 133 BGB) geschlossen werden könne (BGH NJW 2019, 2602), führt dies hier zu keinem anderen Ergebnis. Hier ist dem Käufer des Grundstücks unstreitig kein Preisnachlass gewährt worden. Selbst wenn man in einem solchen Fall eine (moderate) Frist für die Ausübung des Wiederkaufrechts als zulässig ansehen sollte, wäre diese hier abgelaufen, denn die Gemeinde hat erst über 20 Jahre nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags von ihrem Recht Gebrauch gemacht.

III.

28
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

29
Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr.10, 711 ZPO.

30
Der Streitwert wurde gemäß §§ 47 Abs. 1, 48 GKG, 3 ZPO festgesetzt.

IV.

31
Die Revision war nicht gem. § 543 Abs. 1 Nr.1 ZPO zuzulassen, denn die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 S.1 ZPO liegen nicht vor. Weder hat die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung, die auf Grundlage der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entschieden werden kann.