OLG München, Beschluss v. 04.07.2025 – 31 U 3998/24 e

Titel:

Obliegenheit der Bauverpflichtung im Einheimischenmodell und Beginn der Frist des Wiederkaufrechts der Gemeinde

Normenketten:

BGB § 323, § 456
BauGB § 11 Abs. 2

Leitsätze:

1. Beginnt eine vertragliche Regelung hinsichtlich der Frist für die Ausübung des Wiederkaufsrechts für den Fall des Verstoßes gegen eine Bauverpflichtung mit der Kenntnis der Gemeinde davon, dass der Erwerber seine Bauverpflichtung nicht innerhalb der vorgesehenen Frist eingehalten hat bzw. einhalten wird, ist diese Kenntnis mit dem Eingang einer Bitte um Verlängerung der Baufrist vor deren Ablauf gegeben. (Rn. 21 – 23) (redaktioneller Leitsatz)
2. Bei der Bauverpflichtung handelt es sich lediglich um eine Obliegenheit. Sie ist nach der vertraglichen Gestaltung so zu verstehen, dass sie eine der Bedingungen für den Verkauf des Grundstücks insoweit darstellt, als die Gemeinde die Erfüllung der vorstehend dargestellten Zwecke erreichen möchte. Sie stellt mithin keine Primärverpflichtung der Erwerberin dahingehend dar, dass ihre Nichterfüllung zu einem Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigen würde. (Rn. 47) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wiederkaufsrecht, Bauverpflichtung, Fristversäumnis, Rücktrittsrecht, Obliegenheit, Vertragsauslegung, Einheimischenmodell, städtebaulicher Vertrag, Ausübungsfrist, Fristbeginn, Antrag auf Bauzeitverlängerung

Vorinstanz:

LG München II, Urteil vom 08.11.2024 – 2 O 4284/23

Rechtsmittelinstanz:

BGH, Urteil vom 17.07.2026 – V ZR 153/25

Tenor

Die Berufung der Klagepartei gegen das Urteil des Landgerichts München II vom 08.11.2024, Aktenzeichen 2 O 4284/23, wird zurückgewiesen.

Die Klagepartei hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts München II ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 138.573,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Parteien streiten über die Rückgabeverpflichtung der Beklagten bezüglich eines durch sie von der Klägerin erworbenen Grundstücks.

2
Mit notariellem Kaufvertrag vom 08.04.2019 (Anlage K 1) kaufte die Beklagte von der Klägerin im Wege des sogenannten Einheimischenmodells ein Grundstück im Gemeindebereich der Klägerin zu einem Kaufpreis von 137.145,00 €. Der Kaufpreis lag unter dem Verkehrswert. Der notarielle Kaufvertrag sieht in Ziffer VIII.1 eine von der Gemeinde vorgegebene Bauverpflichtung innerhalb eines Zeitraums von 4 Jahren vor, gerechnet ab dem Tag der notariellen Beurkundung; sie endete unstreitig am 08.04.2023. Eine Verlängerung der Frist sieht der Vertrag nicht vor.

3
In Ziffer VIII.3 des Vertrages ist das Wiederkaufsrecht der Gemeinde geregelt, welches ihr unter anderem bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung eingeräumt wird. Danach steht der Gemeinde innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren ein Widerkaufsrecht u.a. dann zu, wenn die in Ziff. VIII 1 und 2 näher bezeichneten Verpflichtungen der Erwerberin des Grundstücks nicht eingehalten werden.

4
Hinsichtlich der Frist für die Ausübung des Wiederkaufsrechts heißt es wörtlich:

„Die Ausübung des Wiederkaufsrechts kann nur durch eingeschriebenen Brief innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Kenntnis der Gemeinde vom Vorliegen eines oder mehrerer Gründe, die die Gemeinde zur Ausübung des Wiederkaufsrechts berechtigten, erfolgen“.

5
Die Beklagte beantragte mit Schreiben an die Klägerin vom 30.01.2023 (Anlage K2), dort eingegangen am selben Tag, eine Baufristverlängerung von 5 weiteren Jahren, weil es ihr aus finanziellen Gründen bisher nicht möglich gewesen sei, mit dem Bau eines Hauses zu beginnen. In dem Schreiben heißt es u.a. wörtlich „Für die Erhöhung des verfügbaren Eigenkapitals auf den aus heutiger Sicht erforderlichen Stand werden wir ca. 3 Jahre intensiven Sparens benötigen, wenn nicht weitere erhebliche Kostenanstiege eintreten“.

6
Die Gemeinde lehnte den Antrag mit Schreiben vom 09.03.3023 ab (Anlage K3). In der Folgezeit vertrat die Beklagte die Auffassung, dass die Gemeinde ihr nicht nur die Erschließungskosten, sondern auch die Kosten für die Fertigung der Entwurfsplanung erstatten müsste (vgl. Schriftwechsel Anlagen K4 und K5). Der Prozessbevollmächtigte der Klägerin teilte der Beklagten dazu mit Schreiben vom 17.07.2023 (Anlage K6) u.a. Folgendes mit:

„Namens und im Auftrag unserer Mandantin haben wir Sie aufzufordern, bis spätestens zum Ablauf des 31.07.2023 mitzuteilen, ob Sie zu einer Rückübertragung des Grundstücks Fl.Nr. …/xx der Gemarkung … ohne die Erstattung der bei Ihnen angefallenen Planungskosten bereit sind“.

7
Sodann erklärte die Klägerin mit Einschreiben vom 02.08.2023 (Anlage K7), eingegangen bei der Beklagten am 04.08.2023, die Ausübung des Wiederkaufsrechts.

8
Im Übrigen wird hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen auf das angefochtene Urteil des Landgerichts Bezug genommen.

9
Die Klägerin vertritt die Auffassung, die Ausübung des Wiederkaufsrechts sei fristgemäß, weil es für die Berechnung der Frist auf die Frist für die Bauverpflichtung ankomme, mithin auf den 08.04.2023. Die Beklagte hingegen meint, es komme auf die Kenntnis der Gemeinde von der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung an, mit der Folge, dass die Ausübung des Wiederkaufsrechts verfristet sei.

10
Das Landgericht folgte der Auffassung der Beklagten und wies die Klage ab.

11
Mit der dagegen gerichteten Berufung verfolgt die Klägerin ihren erstinstanzlich geltend gemachten Anspruch weiter. Sie ist der Auffassung, das Landgericht habe die maßgeblichen Vertragsklauseln für die Fristberechnung falsch ausgelegt und die Klage daher zu Unrecht abgewiesen.

12
Die Klägerin beantragt im Berufungsverfahren, unter Abänderung des am 08.11.2024 verkündeten Urteils des Landgerichts München II, Az. 2 O 4284/23, die Beklagte zu verurteilen,

1. auf ihre Kosten das im Grundbuch des Amtsgerichts … von … auf Blatt … eingetragene Grundstück Fl.Nr…./xx der Gemarkung … lastenfrei an die Klägerin aufzulassen, und die Eintragung der Klägerin als Alleineigentümerin in das Grundbuch in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Urkunde Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages in Höhe von 138.573,00 € zu bewilligen,

2. an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 2.874,92 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Klageerhebung zu bezahlen.

13
Die Beklagte beantragt,

die Berufung kostenpflichtig abzuweisen.

14
Sie verteidigt das erstinstanzliche Urteil und vertritt weiterhin die Auffassung, dass die sechsmonatige Frist mit Kenntnis der Klägerin aufgrund des Schreibens der Beklagten vom 30.01.2023 zu laufen begonnen habe.

15
Mit Beschluss vom 11.02.2025 wies der Senat gem. § 522 Abs. 2 ZPO darauf hin, dass nach seiner Auffassung das Landgericht die Klage zu Recht abgewiesen habe. Insbesondere habe die klagende Gemeinde die sechsmonatige Frist zur Ausübung des Wiederkaufrechts nicht eingehalten.

16
Die Klägerin legte mit ihrer Stellungnahme vom 26.02.2025 sodann ein Schreiben an die Beklagte vom 25.02.2025 vor, mit dem sie aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 23.02.2025 gegenüber der Beklagten den Rücktritt vom Kaufvertrag wegen der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung erklärte (vgl. Anlagen BK1 und BK2). Die Beklagte erhielt dieses Schreiben am 25.02.2025 (vgl. Empfangsbestätigung BK3). Sie vertritt die Auffassung, dass die Klägerin nicht zum Rücktritt berechtigt sei. Dies begründet sie insbesondere damit, dass das vertraglich vereinbarte Wiederkaufsrecht die einzige und abschließende Regelung für den Fall der nicht fristgemäßen Einhaltung der Bauverpflichtung sein sollte. Die Klägerin habe sich nach der vertraglichen Gestaltung darauf verlassen dürfen, dass die Gemeinde entweder fristgemäß ihr Wiederkaufsrecht ausübt oder aber der Vertrag weiter bestehe. Die Beklagte habe auch weiterhin die Absicht, das Grundstück in Zukunft zu bebauen, wie ihr Antrag auf Baufristverlängerung zeige.

17
Mit einem ergänzenden Beschluss vom 23.04.2025 wies der Senat darauf hin, dass er weiterhin beabsichtige, die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen. Die vertraglich vorgesehene Bauverpflichtung stehe nicht in der Weise in einer synallagmatischen Verknüpfung mit den vertraglichen Pflichten der Gemeinde, dass ein Verstoß dagegen zu einem Rücktrittsrecht führe. Vielmehr handele es sich um eine Obliegenheit, die wie andere Nutzungsbindungen bei derartigen städtebaulichen Verträgen (z.B. Weiterveräußerungsverboten oder Eigennutzungsverpflichtungen) keine Primärverpflichtung des Erwerbers begründe.

18
Die Klägerin trat dem mit Schriftsatz vom 08.05.2025 entgegen. Sie argumentiert, bei der Rechtsauffassung des Senats handele es sich um eine in der Literatur nur vereinzelt vertretene Meinung. Richtigerweise komme es aber nur darauf an, ob zwischen den Parteien überhaupt ein gegenseitiger Vertrag geschlossen worden sei. Da dies vorliegend der Fall sei, begründe es ein Rücktrittsrecht der Klägerin, wenn die Beklagte eine Pflicht aus dem Vertrag verletze, unabhängig davon, wie diese Pflicht geartet sei bzw. welchen Charakter sie habe. Vorliegend handele es sich um einen Zielbindungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 S.2 Nr.2 BauGB, der hinsichtlich des Baugebots eine den §§ 320 ff. BGB unterfallende Primärverpflichtung begründe.

II.

19
Die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts München II vom 08.11.2024, Aktenzeichen 2 O 4284/23, ist gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil nach einstimmiger Auffassung des Senats das Rechtsmittel offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

Im Einzelnen:

20
1. Die Ausübung des Widerkaufsrechts durch die Gemeinde war vorliegend verfristet.

21
a) Der Senat legt die vertraglichen Regeln gem. §§ 133, 157 BGB ebenso aus wie das Erstgericht. Die vertragliche Regelung hinsichtlich der Frist für die Ausübung des Wiederkaufsrechts ist ihrem Wortlaut nach eindeutig. Danach beginnt die sechsmonatige Frist mit der Kenntnis der Gemeinde davon, dass der Erwerber seine Bauverpflichtung nicht innerhalb der vorgesehenen Frist eingehalten hat bzw. einhalten wird. Auch an anderer Stelle des Vertrags gibt es keine ausreichenden Anhaltspunkte dafür, dass für den Beginn der Frist ein anderer Anknüpfungspunkt gelten soll. . Dabei ist zu unterscheiden zwischen der Frist von 15 Jahren, innerhalb derer das Wiederkaufsrecht der Gemeinde bei Pflichtverletzungen der Erwerberin (grundsätzlich) zustehen soll und der ausdrücklich geregelten Frist von 6 Monaten ab Kenntnis von der Pflichtverletzung, innerhalb der das Wiederkaufsrecht der Gemeinde ausgeübt werden muss.

22
Kenntnis hatte die Gemeinde mit dem Schreiben der Beklagten vom 30.01.2023. Daraus ergab sich klar und unmissverständlich, dass die Beklagte noch nicht mit dem Bau begonnen hatte, dies aufgrund finanzieller Schwierigkeit auch in absehbarer Zeit nicht tun werde und folglich die Bauverpflichtung bis zum 08.04.2023 definitiv nicht einhalten werde. Angesichts dieser Umstände vermag der Senat die Argumentation in der Berufungsbegründung nicht nachzuvollziehen, wonach die Gemeinde erst am 08.04.2023 endgültig habe wissen können, dass die Bauverpflichtung nicht eingehalten wird. Auch angesichts der von der Beklagten beantragten Fristverlängerung von 5 (fünf) Jahren und der von ihr geschilderten Bestrebungen (intensives Sparen für 3 Jahre, um das nötige Eigenkapital aufzubringen), erscheint die Auffassung der Klägerin, die Nichterfüllung der Bauverpflichtung habe erst am 08.04.2023 festgestanden, unvertretbar.

23
Somit kam es für die Berechnung der sechsmonatigen Frist allein auf den Erhalt des Schreibens vom 30.01.2023 an, mit der Folge, dass die Ausübung des Wiederkaufsrechts mit Einschreiben vom 02.08.2023 verfristet ist und keine Wirkung entfaltet.

24
b) In dem Schreiben des Prozessbevollmächtigten vom 17.07.2023 ist keine Ausübung des Wiederkaufsrechts zu sehen, da die Beklagte darin lediglich aufgefordert wird, ihre „Bereitschaft“ zur Rückübertragung ohne Erstattung der Planungskosten zu erklären.

25
c) Eine konkludente Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Verhandlungen über die Tragung der Planungskosten scheidet angesichts der eindeutigen vertraglichen Regelung und der darin vorgesehenen Form (Einschreiben) aus.

26
Vielmehr erscheint es so, dass im Zuge des diesbezüglichen Schriftwechsels und der dazu geführten Gespräche schlichtweg übersehen wurde, dass die Ausübung des Wiederkaufsrechts ausdrücklich und per Einschreiben zu erfolgen hat. Indes kommt es auf die Gründe für die Fristversäumung für die durch den Senat zu treffende Entscheidung nicht an.

27
2. Der Klägerin steht auch kein Rücktrittsrecht gem. § 323 Abs. 1 BGB zu, denn die Auslegung des streitgegenständlichen notariellen Vertrages ergibt, dass ihr im Fall des Verstoßes gegen die Bauobliegenheit nur das vereinbarte Wiederkaufsrecht zustehen soll, nicht aber – parallel dazu oder darüber hinaus – auch ein Rücktrittsrecht.

28
a) Erbringt bei einem gegenseitigen Vertrag der Schuldner eine fällige Leistung nicht oder nicht vertragsgemäß, so kann der Gläubiger, wenn er dem Schuldner erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung bestimmt hat, vom Vertrag zurücktreten, § 323 Abs. 1 BGB. Die Fristsetzung zur Nacherfüllung ist gemäß § 323 Abs. 2 BGB u.a. dann entbehrlich, wenn der Schuldner die Erfüllung

ernsthaft und endgültig verweigert (§ 323 Abs. 2 Nr.1 BGB) oder der Schuldner die Leistung bis zu einem im Vertrag bestimmten Termin oder innerhalb einer im Vertrag bestimmten Frist nicht bewirkt, obwohl die termin- oder fristgerechte Leistung nach einer Mitteilung des Gläubigers an den Schuldner vor Vertragsschluss oder auf Grund anderer den Vertragsabschluss begleitenden Umstände für den Gläubiger wesentlich ist (§ 323 Abs. 2 Nr.2 BGB). Eine Leistungspflicht in diesem Sinne kann auch eine Nebenpflicht sein (vgl. BeckOK BGB/H. Schmidt, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 323 Rn. 4, beckonline).

29
b) Umstritten ist allerdings, ob § 323 BGB bei gegenseitigen Verträgen nur auf solche Leistungspflichten anwendbar ist, die in einem Austauschverhältnis zueinander stehen (vgl. BeckOGK/ Looschelders, 1.2.2025, BGB § 323 Rn. 32, beckonline).

30
aa) Teilweise wird vertreten, dass § 323 BGB nur dann anwendbar sei, wenn die verletzte Pflicht in einem Gegenseitigkeitsverhältnis, mithin synallagmatisch mit einer Pflicht der anderen Vertragspartei verknüpft ist. Nach dieser Auffassung stehe dem Gläubiger kein Rücktrittsrecht zu, wenn der Schuldner eine fällige Pflicht unerfüllt lässt, die nicht im Gegenseitigkeitsverhältnis steht (vgl. MüKoBGB/Ernst, 9. Aufl. 2022, BGB § 323 Rn. 13; so wohl auch KG, Urteil vom 18.04.2019 – 4 U 42/19 = BeckRS 2019, 6692; offengelassen von KG Urt. v. 26.4.2022 – 21 U 1030/20, BeckRS 2022, 9016 Rn. 31; zitiert jeweils nach beckonline). Dies wird u.a. mit dem systematischen Zusammenhang zu § 320 BGB begründet. Voraussetzung für die Anwendung des § 320 BGB sei, dass die gegenseitigen Leistungspflichten synallagmatisch miteinander verknüpft sind (vgl. BeckOK BGB/H. Schmidt, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 320 Rn. 12, beckonline). Das Rücktrittsrecht gem. § 323 BGB stelle sich als Ausfluss des konditionellen Synallagmas dar. Der Rücktritt vom Vertrag habe für den Gläubiger den Sinn, hinsichtlich der ihm vorenthaltenen Leistung von der korrespondierenden Verpflichtung zur Gegenleistung frei zu werden. Dies sei bei einer Leistungspflicht des Schuldners, die nicht im Gegenseitigkeitsverhältnis steht, nicht denkbar, da sich für eine solche Leistungspflicht kein entsprechender Teil der Gegenleistungsverpflichtung angeben lasse (vgl. MüKoBGB/Ernst, 9. Aufl. 2022, BGB § 323 Rn. 13, beckonline).

31
Folgte man dieser Auffassung, so ließe sich im vorliegenden Fall argumentieren, dass ein Rücktritt gem. § 323 BGB im vorliegenden Fall schon deswegen ausscheiden müsse, weil der im Vertrag vereinbarten Verpflichtung der Beklagten, das Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen, keine damit verknüpfte Pflicht der klagenden Gemeinde gegenübersteht. Im Austauschverhältnis stehen insoweit die Verpflichtung zur Übereignung des Grundstücks und die Verschaffung des Besitzes daran aufgrund des Kaufvertrags und der dafür zu zahlende Kaufpreis, vgl. § 433 Abs. 2 BGB (vgl. BeckOK BGB/Faust, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 433, beckonline). Mit den in dem streitgegenständlichen städtebaulichen Vertrag im Sinne von

32
§ 11 BauGB vereinbarten weiteren Pflichten der Käuferin verfolgte die das Grundstück veräußernde Gemeinde dagegen (lediglich) weitere Zwecke, und zwar in Bezug auf das Baugebot insbesondere die Sicherung der Bauleitplanung bzw. die Vermeidung von Baulücken (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 11 Rn. 46, beckonline) sowie die Errichtung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung.

33
bb) Nach der herrschenden Meinung soll es dagegen nicht darauf ankommen, dass die verletzte Leistungspflicht im Synallagma steht (vgl. BeckOGK/Looschelders, 1.2.2025, BGB § 323 Rn. 33; BeckOK BGB/H. Schmidt, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 323 Rn. 4; Jauernig/Stadler, 19. Aufl. 2023, BGB § 323 Rn. 5a; OLG Koblenz FamRZ 2020, 1970; zitiert jeweils nach beckonline).

34
Allerdings soll auch nach dieser Auffassung ein Rücktritt vom gesamten Vertrag wegen der Nicht- oder Schlechterfüllung einer Nebenleistung nicht ohne Weiteres und in jedem Fall möglich sein.

35
Vielmehr seien die Einschränkungen des § 323 Abs. 5 S. 1 und 2 BGB zu beachten. Bei Nichtoder Schlechterfüllung einer Nebenleistungspflicht gelte einheitlich der Maßstab des § 323 Abs. 5 S. 2 BGB. Der

Gläubiger könne also nicht zurücktreten, wenn die Pflichtverletzung in Bezug auf den ganzen Vertrag unerheblich ist (§ 323 Abs. 5 S. 2 BGB). Da die Hauptleistungspflichten meist im Vordergrund stünden, sei der Rücktritt vom gesamten Vertrag danach nicht selten ausgeschlossen (vgl. BeckOGK/Looschelders, 1.2.2025, BGB § 323 Rn. 295, 296; BeckOK BGB/H. Schmidt, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 323 Rn. 4; beckonline).

36
cc) Zum Teil wird vermittelnd bzw. differenzierend argumentiert, dass für die Anwendung des § 323 BGB nicht zwingend erforderlich sei, dass die Leistungspflichten in einem Austauschverhältnis in dem Sinne stehen, dass für die gestörte Leistung ein Teil der Gegenleistung geschuldet wird (vgl. Staudinger/Schwarze (2020) BGB § 323, Rn. B 10, zitiert nach juris). Die Anwendung des § 323 BGB auf alle Leistungspflichten des Vertrages wäre nur dann gerechtfertigt, wenn alle Leistungspflichten eines Vertrages allein aufgrund ihrer Zugehörigkeit zum selben Vertrag stets als unauflösbare Einheit zu betrachten wären. Da aber das Gesetz schon die einzelne Leistungspflicht grundsätzlich für teilbar halte (§ 323 Abs. 5 S. 1 BGB), könne für das Verhältnis mehrerer Leistungspflichten zueinander schlecht die gegenteilige Grundregel gelten. Vielmehr müsse die Unauflösbarkeit der Verbindung zwischen gestörter Leistungspflicht und anderen Leistungspflichten positiv begründet werden, das heißt von den Parteien gewollt sein, was gegebenenfalls durch Auslegung zu ermitteln sei. Deshalb sei die Ansicht, § 323 Abs. 1 BGB gelte (uneingeschränkt) für jede Leistungspflicht des Vertrages, abzulehnen (vgl. Staudinger/Schwarze (2020) BGB § 323, Rn. B 9, juris).

37
c) Indes muss die vorstehend aufgeworfene Frage im vorliegenden Fall nicht grundsätzlich entschieden werden, da sich die Frage, ob der Klägerin ein Rücktrittsrecht zusteht oder nicht, schon durch die Auslegung des streitgegenständlichen notariellen Kaufvertrags beantworten lässt und im Ergebnis zu verneinen ist.

38
aa) Unter Würdigung und Abwägung aller Umstände des Einzelfalls kommt es maßgeblich immer darauf an, welche Bedeutung bzw. welchen Charakter die Vertragsparteien der verletzten Pflicht im konkreten Fall beigemessen haben, insbesondere ob nach dem Parteiwillen die jeweiligen Pflichten im Gegenseitigkeits-/Austauschverhältnis stehen oder aber mit den im Austauschverhältnis stehenden Leistungspflichten nach dem Parteiwillen unauflösbar verbunden sind (vgl. BGH, Urteil vom 16.04.2010, Az. V ZR 175/09 = DNotZ 2011, 121 Rn. 11, beck-online; Staudinger/Schwarze (2020) BGB § 323, Rn. B 12, juris; BeckOGK/Looschelders, 1.2.2025, BGB § 323 Rn. 31, beck-online; MüKoBGB/Ernst, 9. Aufl. 2022, BGB § 323 Rn. 14, beckonline; BeckOK BGB/H. Schmidt, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 323 Rn. 47).

39
bb) Ob dies der Fall ist und ob ein derartiger Pflichtverstoß dazu führen soll, dass er ein Rücktrittsrecht der anderen Partei gem. § 323 BGB begründet, ist durch Auslegung der vertraglichen Vereinbarung gem. §§ 133, 157 BGB zu ermitteln.

40
(1) Bei der Auslegung kann hier zunächst dahinstehen, ob es sich bei den Regelungen des streitgegenständlichen städtebaulichen Vertrags um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt (vgl. BGH, Urteil vom 22. Oktober 2021, Az. V ZR 69/20 = NJW 2022, 614 Rn. 49, beck-online) oder ob für städtebauliche Verträge die spezialgesetzliche Rechtsfolgeregelung des § 11 Abs. 2 BauGB die Vorschriften der §§ 305 ff. BGB auch dann verdrängt, wenn der Vertrag – wie hier – nach dem 31. Dezember 1994 geschlossen wurde (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 29. November 2002, Az. V ZR 105/02, BGHZ 153, 93, 98 ff.; offengelassen von BGH, Urteil vom 23. Mai 2025, Az. V ZR 259/23, BeckRS 2025, 12792 Rn. 15, zitiert jeweils nach beck-online), denn für die Auslegung im vorliegenden Fall ist dies nicht entscheidend.

41
(2) Maßgeblich ist hier insbesondere, welchen Zweck die Gemeinde mit dem streitgegenständlichen Vertrag verfolgt und welche Bedeutung dabei der Erfüllung der Bauobliegenheit durch die Beklagte zukommt.

42

Bei der Veräußerung eines gemeindlichen Grundstücks im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 Halbs. 5 BauGB in Form eines sog. Einheimischenmodells soll im Allgemeinen – je nach Vertragsgestaltung im konkreten Fall – 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 (vgl. BGH, Urteil vom 16.04.2010, Az. V ZR 175/09 = NJW 2010, 3505; beck-online). Soweit derartige Verträge – wie auch vorliegend – eine Bauverpflichtung des Erwerbers enthalten, soll damit in der Regel zum einen die Bauleitplanung abgesichert und die Entstehung von Baulücken vermieden werden (vgl. BeckOK BauGB/Hoffmann, 65. Ed. 1.2.2025, BauGB § 11 Rn. 19-21, beck-online), da in der Regel ein gesteigertes öffentliches Interesse daran besteht, die durch öffentliche Vorleistungen geschaffenen Baugrundstücke in angemessener Frist entsprechend der planerischen Widmung zu nutzen, insbesondere zu bebauen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger, 157. EL November 2024, BauGB § 11 Rn. 138, beck-online). Zum anderen soll damit auch sichergestellt werden, dass das verbilligt veräußerte Grundstück tatsächlich Wohnzwecken zugeführt wird.

43
So hat die Klägerin hier unwidersprochen vorgetragen, dass es sich um eine Grundstücksveräußerung im Rahmen eines gemeindlichen Wohnbauförderungsmodells handelt, im Rahmen dessen Baugrundstücke insbesondere an junge Familien vergeben werden.

44
(3) Zur Absicherung der vorstehend genannten Zweckbindungen werden derartige Kaufverträge - wie auch vorliegend – in der Regel so gestaltet, dass dem Verkäufer ein Wiederkaufsrecht zusteht, wenn der Käufer die ihm auferlegte Zweckbindung (z.B. Bebauung innerhalb bestimmter Frist, anschließende Pflicht zur Eigennutzung nebst Veräußerungsverbot für bestimmten Zeitraum) nicht einhält (vgl. BeckOGK/Daum, 1.4.2025, BGB § 456 Rn. 24.1; BeckOGK/Daum, 1.4.2025, BGB § 456 Rn. 6; beckonline).

45
(4) Dem streitgegenständlichen Vertrag vermag der Senat nach Würdigung aller Umstände des Einzelfalls nicht zu entnehmen, dass über diese Möglichkeit der Rückerlangung des Grundstücks hinaus der klagenden Gemeinde im Falle des Verstoßes gegen die Bauverpflichtung auch ein Rücktrittsrecht gem. § 323 BGB zukommen soll.

46
Zum einen ist im Ausgangspunkt zu sehen, dass die Rückerlangung des Grundstücks über die Ausübung des Wiederkaufsrechts der Gemeinde hier nur deswegen verschlossen ist, weil sie es versäumt hat, die dafür vereinbarte Frist einzuhalten.

47
Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Bauverpflichtung lediglich um eine Obliegenheit handelt. So hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Selbstnutzungsverpflichtung eine der Bedingungen für die Gewährung der in der Kaufpreisverbilligung liegenden Subvention beschreibt und deshalb keine Primärverpflichtung, sondern lediglich eine Obliegenheit der Käufer begründet (vgl. BGH, Urteil vom 16.04.2010, Az. V ZR 175/09 = NJW 2010, 3505 Rn. 11; nochmals bekräftigt durch BGH, Urteil vom 23.05.2025, V ZR 259/23 Rn. 11 = BeckRS 2025, 12792; zitiert jeweils nach beckonline). Bei der Verpflichtung zur Bebauung liegt es im vorliegenden Fall nicht anders. Auch sie ist nach der vertraglichen Gestaltung so zu verstehen, dass sie eine der Bedingungen für den Verkauf des Grundstücks insoweit darstellt, als die Gemeinde die Erfüllung der vorstehend dargestellten Zwecke erreichen möchte. Sie stellt mithin keine Primärverpflichtung der Erwerberin dahingehend dar, dass ihre Nichterfüllung zu einem Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigen würde.

48
Zu sehen ist schließlich auch, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keineswegs feststeht, dass die Beklagte dauerhaft die Bauobliegenheit nicht erfüllen wird, denn sie hat – was als solches nicht bestritten wurde – vorgetragen und ausdrücklich der Gemeinde gegenüber erklärt, dass sie weiterhin die Absicht habe, das Grundstück mit einem Wohnhaus zur Eigennutzung zu bebauen, dass es dafür aber voraussichtlich noch drei Jahre des intensiven Sparens bedürfe. Die Klägerin hat den Rücktritt auch ausdrücklich nicht darauf gestützt, dass die Beklagte ihre vertragliche Bauverpflichtung nicht erfüllen möchte, sondern dass die

Beklagte das Grundstück innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist, nämlich bis zum Ablauf des 08.04.2023, nicht mit einem Wohnhaus bebaut hat (vgl. S.3 des Schriftsatzes vom 01.04.2025)

49
Damit ist für die hier zu treffende Entscheidung jedenfalls nicht zugrundezulegen, dass die Klägerin zwar einerseits gegebenenfalls dauerhaft in den Genuss einer Subvention in Form eines zu einem unterhalb des Verkehrswerts erworbenen Grundstücks kommt, andererseits aber der von der Gemeinde mit der Subvention verfolgte Zweck dauerhaft nicht erfüllt wird. Auch ob eventuell die Geschäftsgrundlage des Vertrags entfallen ist, braucht hier bzw. zum gegenwärtigen Zeitpunkt deshalb nicht entschieden zu werden.

50
Im Rahmen der Auslegung des Vertrages ist zuletzt auch zu sehen, dass die Klägerin sich auf ein vermeintliches Rücktrittsrecht erst im Laufe des Berufungsverfahrens nach Hinweis des Senats gem. § 522 Abs. 2 ZPO und zwei Jahre nach Kenntnis von der nicht fristgerechten Erfüllung der Bauobliegenheit berufen hat.

51
3. Im Übrigen wird zur Begründung auf die vorausgegangenen Hinweise des Senats Bezug genommen.

III.

52
1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

53
2. Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Urteils erfolgte gemäß § 708 Nr. 10 ZPO.

54
3. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde in Anwendung der §§ 47, 48 GKG bestimmt.