OLG München, Endurteil v. 09.02.2026 – 17 U 2476/25 e

Titel:

Unwirksame Klauseln in städtebaulichen Einheimischenmodellen betreffend langjährige Eigennutzungs- und Veräußerungsbindungen sowie Mehrerlösausgleich

Normenketten:

AEUV Art. 49 Abs. 1 S. 1
BauGB § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2, Abs. 2
BGB § 305 Abs. 1 S. 1, § 306 Abs. 3, § 307 Abs. 1 S. 1, § 812 Abs. 1 S. 1 Hs. 1
Klausel-RL Art. 6 Abs. 1

Leitsätze:

1. Vertragsklauseln in städtebaulichen Verträgen, die im Rahmen eines Einheimischenmodells eine langjährige Eigennutzungs- und Veräußerungsbindung vorsehen, sind an Art. 49 Abs. 1 AEUV zu messen und unwirksam, wenn sie die Niederlassungsfreiheit unverhältnismäßig beschränken. (Rn. 41 – 44) (Rn. 47 – 51) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Mehrerlösausgleichsklausel in einem städtebaulichen Vertag im Rahmen eines Einheimischenmodells, die dem Vertragspartner des Verwenders ohne Regelung eines etwaigen Wertverlustes einseitig das Risiko der Wertentwicklung auferlegt und keine zeitanteilige Berücksichtigung der tatsächlichen Eigennutzung vorsieht, ist als Allgemeine Geschäftsbedingung unangemessen und nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. (Rn. 56 – 73) (redaktioneller Leitsatz)
3. Im Fall der Unwirksamkeit einer solchen Mehrerlösausgleichsklausel im Rahmen eines Einheimischenmodells kann die Gemeinde allenfalls die Rückerstattung der tatsächlich gewährten Subvention verlangen, nicht jedoch die Abschöpfung des Mehrerlöses. Dabei muss sich die Gemeinde aber die Dauer der ordnungsgemäßen Nutzung des Grundstücks durch den Erwerber zeitratierlich anrechnen lassen. (Rn. 74 – 88) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Einheimischenmodell, Niederlassungsfreiheit, Bereicherungsanspruch, Inhaltskontrolle, Bindungsfrist, Nutzungsverpflichtung, Allgemeine Geschäftsbedingung, städtebaulicher Vertrag, Mehrerlösabschöpfung, Unangemessene Benachteiligung, Rückforderungsanspruch, Grundstückserwerb im Einheimischenmodell, langjährige Eigennutzungs- und Veräußerungsbindung, Mehrerlösausgleichsklauseln, Verstoß gegen Niederlassungsfreiheit, unangemessene Benachteiligung, Unwirksamkeit, zeitanteilige Subventionsrückerstattung

Vorinstanz:

LG Traunstein, Endurteil vom 28.07.2025 – 7 O 2133/24

Weiterführende Hinweise:

Revision zugelassen

Fundstellen:

ZfIR 2026, 176
MDR 2026, 708
LSK 2026, 1870
NJW-RR 2026, 1069

Tenor

I. Auf die Anschlussberufung des Klägers wird das Endurteil des Landgerichts Traunstein vom 28.07.2025 (Aktenzeichen: 7 O 2133/24) unter teilweiser Aufhebung abgeändert und wie folgt neu gefasst:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger € 248.274,97 zu bezahlen nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit dem 01.05.2024.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger € 4.455,96 zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 21.09.2024 zu bezahlen.

3. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

II. Die Berufung der Beklagten wird zurückgewiesen.

III. Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungsrechtsstreits.

IV. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

V. Die Revision wird zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für den Berufungsrechtsstreit auf € 248.274,97 festgesetzt.

Entscheidungsgründe

A

1
Die Parteien streiten um Rückerstattungspflichten der Beklagten betreffend Zahlungen des Klägers durch eine am Rechtsstreit nicht beteiligte Käuferin (künftig: Käuferin) wegen vorzeitigen Verkaufs eines Grundstücks im Gebiet der Beklagten, das der Kläger zuvor im Zuge eines sogenannten Einheimischenmodells erworben hatte.

I.

2
Mit notariellem Vertrag vom 25.07.2014 (Anlage K 1, auf die Bezug genommen wird) erwarb der Kläger, damals wie heute österreichischer Staatsangehöriger, nach zuvor erfolgreicher Bewerbung bei der Beklagten im Rahmen eines sogenannten Einheimischenmodells, auf dem Gebiet der Beklagten ein Grundstück mit einer zugrundegelegten Vertragsgröße von 489 m² für € 95.768,72 (einschließlich Erschließung). Gemäß Bodenrichtwertkarte mit Stand 31.12.2014 betrug die durch die Beklagte gewährte finanzielle Vergünstigung rechnerisch € 25,00 / m², insgesamt also für das Grundstück € 12.225,00 (ergibt eine rechnerische Vergünstigung von 11,32%).

3
In Buchstabe I. des notariellen Vertrags findet sich folgende Regelung:

„Der Erwerber verpflichtet sich, auf dem Vertragsgrundstück innerhalb von 5 – fünf – Jahren ab heute, die nach dem Bebauungsplan auf dem Vertragsgrundstück vorgesehenen Gebäulichkeiten bezugsfertig zu errichten.

Im Falle der Zuwiderhandlung durch den Erwerber entsteht der nachstehend begründete Rückübertragungsanspruch zugunsten der [Beklagten].“

4
Die Regelung in Buchstabe J. hat folgenden Wortlaut:

„Der Erwerber muss das von ihm zu errichtende Gebäude selbst bewohnen. Eine Vermietung ist nur für eine evtl. im Haus vorhandene weitere Wohnung zulässig, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der [Beklagten].

Eine gewerbliche Nutzung ist – soweit baurechtlich zulässig – nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil her in untergeordneter Weise gestattet.

Die vorstehende Vereinbarung gilt auf die Dauer von 15 – fünfzehn – Jahren ab heute.“

5
Unter Buchstabe K. des notariellen Vertrages heißt es:

„Eine Weiterveräußerung des Vertragsgrundstückes – auch nach erfolgter Bebauung – ist nur mit Zustimmung der [Beklagten] zulässig. Die [Beklagte] ist berechtigt, bei Erteilung der Zustimmung einen Ausgleichsbetrag zu verlangen.

Als Ausgleichsbetrag gilt derjenige Betrag, welcher für den Grund und Boden a) dem Unterschiedsbetrag zwischen dem heute vereinbarten Kaufpreis, einschließlich Erschließungskosten, und dem gutachterlich festgestellten höheren Schätzpreis im Zeitpunkt der Weiterveräußerung entspricht oder b) dem Unterschiedsbetrag zwischen dem heute vereinbarten Kaufpreis und der Gegenleistung aus dem zustimmungsbedürftigen Rechtsgeschäft (Weiterveräusserung), abzüglich des Schätzwertes der auf dem Vertragsgrundstück errichteten Gebäulichkeiten, sofern dies zu einem höheren Ausgleichsbetrag als dem nach Buchstabe a) festgestellten führt. Der Gebäudewert ist durch Schätzung zu ermitteln.

Wegen der erforderlichen Schätzung nach Buchstabe a) oder b) gelten die Bestimmungen wie unter Abschnitt L) Ziffer IV. dieser Urkunde sinngemäß.

Eine Verpflichtung zur Erteilung der Zustimmung besteht für die [Beklagte] nicht. Sie kann vielmehr auch von ihrem Rückübereignungsrecht nach Abschnitt L) Ziffer I. c) Gebrauch machen.

Die vorstehende Vereinbarung gilt auf die Dauer von 15 – fünfzehn – Jahren ab heute.“

6
Unter Buchstabe L. geht es um alternativ zu Buchstabe K. mögliche Rückforderungsverlangen der Beklagten.

7
Wegen des übrigen Inhalts des notariellen Kaufvertrages vom 25.07.2014 wird auf die Anlage K 1 verwiesen. Die vorstehenden Klauseln im notariellen Vertrag mit dem Kläger hatte die Beklagte plangemäß mehrfach im Zusammenhang mit Grundstücksveräußerungen im Rahmen des Einheimischenmodells verwendet.

8
Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Beklagten auf Rückauflassung wurde zu ihren Gunsten vereinbarungsgemäß eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen.

9
Die Beklagte hatte zum Zeitpunkt des Vertragsabschusses mit dem Kläger für das betroffene Baugebiet interne Richtlinien für die Vergabe einzelner Grundstücke aus dem Baugebiet erlassen (künftig: Richtlinien). Diese haben folgenden (ungekürzten) Wortlaut (teilweiser Fettdruck wurde weggelassen; vgl. Anlage zum Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 07.07.2025 vor dem LG Traunstein nach Bl. 68 der erstinstanzlichen Akte [künftig: Erstakte]):

„Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der [Beklagten] Die [Beklagte] verfolgt das Ziel, die Ansiedlung in [Beklagte] zu fördern. Insbesondere sollen für Familien mit Kindern und Einheimische der Grunderwerb und die Errichtung von Wohnhäusern erleichtert werden. Für die Vergabe von Bauland gelten die nachfolgenden Richtlinien. Sie sind grundsätzlich anzuwenden

- beim Verkauf stadteigener Baugrundstücke

- beim Verkauf nicht stadteigener Baugrundstücke, soweit für die Eigentümer eine vertragliche Verkaufsbindung besteht.

1. Verfahren für die Vergabe

Jeder Bewerber erhält aufgrund seiner persönlichen Verhältnisse nach sozialen Gesichtspunkten Punkte anhand eines Bonus- / Malussystems.

a) Hauptwohnsitz in [Beklagte] (einschließlich ausbildungsbedingter Abwesenheitszeiten)

je Jahr 2 Punkte für den Antragsteller und seinen Ehe- oder Lebensgemeinschaftspartner maximal je 50 Punkte b) Hauptberuf in [Beklagte] je Jahr 1 Punkt für den Antragsteller und seinen Ehe- oder Lebensgemeinschaftspartner maximal je 25 Punkte c) Summe der Einkünfte bis 40.000 Euro 30 Punkte bis 50.000 Euro 20 Punkte bis 60.000 Euro 10 Punkte über 60.000 Euro 0 Punkte über 70.000 Euro -10 Punkte über 80.000 Euro -20 Punkte über 90.000 Euro -30 Punkte über 110.000 Euro- 40 Punkte über 140.000 Euro -50 Punkte über 180.000 Euro -60 Punkte Maßgebend ist der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne § 2 Abs. 2 EStG entsprechend der Einkommensteuerbescheide der beiden letzten vor der Antragstellung veranlagten Jahre.

d) Familienverhältnisse je Kind 20 Punkte + 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18

Formel: 18 – Alter des Kindes = Punktezahl

Anmerkung:

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

e) Behinderung oder Pflegestufe eines Antragstellers oder Familienmitglieds Behinderungsgrad über 50% oder Pflegestufe 1 oder 2 10 Punkte Behinderungsgrad über 80% oder Pflegestufe 3 20 Punkte Sofern bereits Haus- und Grundbesitz bzw. Wohneigentum vorhanden ist, besteht eine Erwerbsberechtigung grundsätzlich nur dann, wenn das bisherige Objekt für eine familiengerechte Unterbringung nicht/nicht mehr geeignet ist und wenn der Haus- und Grundbesitz bzw. das Wohneigentum des Antragstellers und der Familienangehörigen bis zur Bezugsfertigkeit des neuen Gebäudes veräußert wird, sofern es sich nicht um für Wohnzwecke auf absehbare Zeit nicht nutzbare Flächen handelt.

2. Kaufbedingungen

a) Bauverpflichtung

Der Käufer hat sich gegenüber der [Beklagte] zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Abweichend hiervon kann die Bebauung des Grundstücks schon früher verlangt werden, insbesondere dann, wenn die Bebauung bei Doppel- bzw. Reihenhausanlagen zeitgleich mit den anderen Bauherren erforderlich ist.

b) Nutzung

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Stadt zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist, soweit baurechtlich zulässig, nur für eigene Zwecke und vom Raumanteil in untergeordneter Weise gestattet.

c) Wiederkaufsrecht

Die [Beklagte] ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gfs. bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 15 Jahren, gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags, zurückzuerwerben oder durch einen von der Stadt zu benennenden Dritten erwerben zu lassen, wenn

- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll,

- entgegen Ziff. b) vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird

- der Käufer vor Vertragsabschluss der [Beklagten] gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,

- Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die [Beklagte] das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder

- der Käufer gegen die Bauverpflichtung gern. Ziff. a) verstößt.

d) Ausübung des Wiederkaufrechts

Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises erfolgt nicht. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Schätzwert abgelöst.

Bei Erwerb durch einen Dritten ist die [Beklagte] berechtigt, einen Ausgleichsbetrag zu verlangen. Ausgleichsbetrag ist derjenige Betrag, welcher für den Boden

- dem Unterschied zwischen dem bei dem Erwerb geleisteten Kaufpreis und dem höheren Schätzwert im Zeitpunkt der Weiterveräußerung entspricht oder

- dem Unterschied zwischen dem bei dem Erwerb geleisteten Kaufpreis und dem für die Weiterveräußerung vereinbarten Kaufpreis entspricht.

e) Dingliche Sicherung

Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die [Beklagte] wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

3. Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 23.02.2012 (Beschluss-Nr. 17/2012) beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden.“

10
Zum Ende des Sommers 2015 zog der Kläger mit Ehefrau und vier gemeinsamen Kindern in das von ihm errichtete Wohngebäude auf dem erworbenen Grundstück ein.

11
Die Ehe zerrüttete nach einigen Jahren, der Kläger trennte sich im März 2022 von seiner Ehefrau und die Ehe wurde schließlich geschieden. In diesem Zusammenhang führte der Kläger umfangreiche familiengerichtliche Verfahren mit seiner Ex-Frau, insbesondere betreffend das Sorgerecht für die vier Kinder. Letztlich wurde dem Kläger das alleinige Sorgerecht zugesprochen.

12
Die Auseinandersetzungen hatten zur Folge, dass nicht nur der Kläger, sondern auch seine vier Kinder zunehmendem Druck aus dem sozialen Umfeld ausgesetzt waren. Diese Situation spitzte sich derart zu, dass der Kläger den bisherigen Familiensitz im November 2023 aufgab und mit den vier Kindern in seine ursprüngliche Heimat nach Österreich zurückzog.

13
Um dies finanziell bewerkstelligen zu können, beschloss der Kläger, die streitgegenständliche Immobilie wieder zu verkaufen. Mit Schreiben vom 11.11.2022 (Anlage K 2) informierte der Kläger die Beklagte über die Situation und Hintergründe und bat um Zustimmung zur Veräußerung. Ausdrücklich bat der Kläger dabei auch unter Schilderung seiner persönlichen Zwangslage, von der Geltendmachung eines Ausgleichsbetrags abzusehen. Im Weiteren erfolgte diverse Korrespondenz zwischen den Parteien. Schlussendlich wurde seitens der Beklagten das Einverständnis mit einer Veräußerung in Aussicht gestellt.

14
Der Kläger verkaufte die streitgegenständliche Immobilie mit notariellem Kaufvertrag vom 12.10.2023 an die Käuferin zum Preis von € 1.100.000 (Anlage K 3). Ein Kaufpreisanteil von € 70.850 entfiel dabei auf diverse und im Kaufvertrag unter B. I. im Einzelnen aufgeführte bewegliche Gegenstände. Der Notar wies unter E. die Beteiligten auf das Vorkaufsrecht der Beklagten hin und wurde mit der Einholung der Stellungnahme zur Ausübung des Vorkaufsrechts bei der Beklagten beauftragt. Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtete die Käuferin gegenüber dem Kläger auf alle ihr hieraus etwa zustehenden Schadensersatzansprüche.

15
Auf die entsprechende Anfrage des Notars hin teilte die Beklagte mit Schreiben vom 20.10.2023 (Anlage K 4) an das Notariat mit, dass die Zustimmung zur Weiterveräußerung und die zur Löschung der Rückauflassungsvormerkung erforderliche Bewilligung unter der Voraussetzung abgegeben werde, dass aus dem Kaufpreis ein Teilbetrag von € 366.558,28 von der Käuferin direkt auf das Konto der Beklagten mit

dem Verwendungszweck „Abschöpfungsbetrag [Kläger]“ einbezahlt wird. Als Grundlage für die Berechnung des Abschöpfungsbetrags verwendete die Beklagte ein von ihr eingeholtes Wertermittlungsgutachten eines Immobiliensachverständigen vom 01.07.2023 (Anlage K5). Den Wert des vom Kläger errichteten Gebäudes ermittelte der Sachverständige mit € 637.673, den Bodenwert mit € 425.430.

16
Den Teilbetrag in Höhe von € 366.558,28 errechnete die Beklagte wie folgt:

„Wert des Grundstücks bei Verkauf (€ 425.430,00) minus Kaufpreis (€ 95.768,72) ergibt € 329.661,28. Eine Erläuterung der Differenz zu € 366.558,28 ist aus dem Vortrag der Beklagten nicht ersichtlich.“

17
Die Käuferin bezahlte unter Anrechnung auf den an den Kläger gezahlten Kaufpreis entsprechend dieser Vorgabe den vorgenannten Teilbetrag direkt an die Beklagte, was der Kläger notgedrungen und in Unkenntnis einer eventuell abweichenden Rechtslage zuließ. Der Kaufvertrag wurde anschließend vollzogen.

18
Bei der Beklagten ist nichts darüber aktenkundig, dass die Käuferin anhand bestimmter Kriterien wie beispielsweise nach dem Einheimischenmodell geprüft wurde.

19
Mit Schreiben vom 09.04.2024 forderte der Kläger die Beklagte durch seine Prozessbevollmächtigten zur Erstattung des Betrages in Höhe von € 248.274,97 bis längstens zum 30.04.2024 auf (Anlage K6).

20
Diesen errechnete er wie folgt:

„Kaufpreis: € 1.100.000,00

abzüglich Betrag für zahlreiche bewegliche Gegenstände: -€ 70.850,00 abzüglich Wert des Gebäudes: -€ 637.673,00

abzüglich ursprünglicher Kaufpreis: -€ 95.768,72

Differenz: € 295.708,28

Da der Kläger die Immobilie 9 Jahre lang vertragsgemäß genutzt habe, seien von dieser Differenz lediglich die Nutzung für 6 (Rest-) Jahre von 15 Jahren als Abzug gerechtfertigt, also € 295.708,28 x 6 / 15 = € 118.283,31.“

21
Daraus errechnete der Kläger seine ursprüngliche (schon erstinstanzlich geltend gemachte) Klage(rück) forderung in Höhe von € 366.558,28 – € 118.283,31 = € 248.274,97.

II.

22
Die am 29.08.2024 beim LG Traunstein eingegangene Klage wurde der Beklagten am 20.09.2024 zugestellt.

23
Das LG Traunstein hat in seinem Endurteil vom 28.07.2025 das fehlende Ermessen der Beklagten nach hier nicht weiter wiedergegebenen Erwägungen (vgl. Endurteil vom 28.07.2025: Bl. 74/85 Erstakte, dort insbesondere Bl. 80/83 Erstakte) durch eine eigene Ermessensausübung wie folgt ersetzt:

24
Die ersten 5 Jahre vertragskonformen Verhaltens würden bei der Berechnung der Abschmelzung des Rückzahlungsbetrages nicht berücksichtigt. Danach werde eine Abschmelzung der 10 restlichen verbindlichen Nutzungsjahre um jeweils 10% der Rückzahlungsbetrag abgeschmolzen. Im vorliegenden Fall seien dies bei 4 weiteren Jahren vertragsgemäßer Nutzung 40%, um die die € 295.708,28 zu kürzen seien. Der sich zugunsten der Beklagten daraus ergebende Differenzbetrag entsprechend der Rechnung des

Klägers sei daher mit 60% (für sechs fehlende Nutzungsjahre) tatsächlich rückzahlbaren Betrags anzusetzen, also in Höhe von € 295.708,28 x 0,6 = € 177.424,97.

25
Sodann verwechselte das LG Traunstein anscheinend den Betrag, der nach seiner Ansicht dem Kläger zuzusprechen wäre (€ 366.558,28 – € 177.424,97), mit dem Betrag, der seiner Ansicht nach der Beklagten zustünde. Dementsprechend verurteilte das LG Traunstein die Beklagte in der Hauptsache zur Zahlung nicht in Höhe von € 366.558,28 – € 177.424,97 = € 189.133,31, sondern zur Zahlung in Höhe von € 177.424,97 nebst Zinsen.

III.

26
Dagegen richtet sich zunächst die Berufung der Beklagten.

27
Sie geht davon aus, dass eine Subventionierung des Kaufpreises in Höhe von 10% bis 30% stattgefunden habe.

28
Sie beantragt,

Das Ersturteil des LG Traunstein ist aufzuheben und die Klage insgesamt abzuweisen.

29
Der Kläger beantragt,

Die Berufung wird zurückgewiesen.

30
Die Terminsverfügung mit Aufforderung zur Erwiderung auf die Berufung der Beklagten binnen 3 Wochen wurde dem Klägervertreter am 11.11.2025 zugestellt.

31
Der Kläger erhebt Anschlussberufung mit am 25.11.2025 beim OLG München eingegangenem Schriftsatz und beantragt,

Das Urteil des Landgerichts Traunstein vom 28.07.2025, Az. 7 O 2133/24, wird abgeändert:

32
Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger € 248.274,97 zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 01.05.2024 zu bezahlen.

33
Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger € 4.455,96 zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit für vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten zu bezahlen.

34
Die Beklagte beantragt,

die Anschlussberufung zurückzuweisen.

35
Hinsichtlich des übrigen Vortrags der Parteien wird auf die in der Berufung gewechselten Schriftsätze verwiesen.

IV.

36
Es gibt eine – gerichtsbekannte – „zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung über Kautelen, bei deren Anwendung die Europäische Kommission in Aussicht stellt, keine Einwände mehr gegen die in Bayern praktizierten Einheimischenmodelle zu erheben“, datiert auf den 22.02.2017. Sie ist im Internet unter

https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/med/aktuell/leitlinien.pdf abrufbar (vgl. auch Bl. 15/16 d. Berufungsakte) und hat folgenden Wortlaut (unter Weglassung vereinzelten Fettdrucks):

„Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells Die Leitlinien dienen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (vgl. § 11 Absatz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs – BauGB), soweit die Gemeinde Einheimischenmodelle nutzt. Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen Einheimischenmodelle dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

1. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen Für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die jeweils von der Gemeinde vorab öffentlich bekannt gemachten Obergrenzen nicht überschreiten. Hierbei gelten folgende Maßgaben:

1.1 Vermögensobergrenze

· Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.

· Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

1.2 Einkommensobergrenze

· Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde[1] erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.

· Wenn in der Gemeinde das durchschnittliche Jahreseinkommen von 51.000 EUR überschritten wird, gilt für einen Bewerber eine Einkommensobergrenze von 51.000 EUR[2]. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.

· Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 EUR[3] je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

2. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nummer 1 berechtigten Bewerbern sind die in Nummer 2.1 bis 2.3 genannten Auswahlkriterien nach Maßgabe der Nummer 2.4 anzuwenden und zu gewichten.

2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen Je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen nach Nummer 1 unterschritten werden, desto mehr Punkte gibt es.

2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien Die Punktevergabe erfolgt aufgrund individueller Merkmale und Belastungen, wie z. B. Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung.

2.3 Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer

- seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder

- seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde.

Im Rahmen der Zeitdauer kann die Ausübung eines Ehrenamts berücksichtigt werden.

2.4 Maßgaben

· Die Auswahl erfolgt in einem offenen und transparenten Verfahren.

· Grundlage ist eine punktebasierte Bewertung der bei den Bewerbern vorliegenden Merkmale zu den Auswahlkriterien nach Nummer 2.1 bis 2.3.

· Die Auswahlkriterien nach Nummer 2.1 bis 2.3 und der jeweilige Bewertungsmaßstab sind von der Gemeinde vorab zu konkretisieren und bekannt zu machen.

· Für das Auswahlkriterium nach Nummer 2.3 gelten ergänzend folgende Maßgaben:

o Das Auswahlkriterium nach Nummer 2.3 darf zu höchstens 50% in die Gesamtbewertung einfließen. (Beispiel: Wenn insgesamt 100 Punkte zu vergeben sind, darf es für das Kriterium der Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt höchstens 50 Punkte geben.). Umgekehrt steht es den Gemeinden frei, die Kriterien nach 2.1 und 2.2 höher zu gewichten als den Aspekt der Zeitdauer, z. B. im Verhältnis 60 : 40.

o Die höchste zu erreichende Punktzahl ist bei einer Zeitdauer von maximal 5 Jahren erreicht.

o Die Gemeinde kann die Ausübung eines Ehrenamts im Rahmen der Zeitdauer berücksichtigen (Nummer 2.3). Die Punkte für die verstrichene Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder seit der Ausübung einer Erwerbstätigkeit sind entsprechend zu mindern.

3. Sicherung des Förderzwecks

Wenn der Begünstigte nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück hat, soll der Begünstigte einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückerstatten. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich in der Regel aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (bei einem Verkauf nach acht Jahren zum Beispiel 20%).

[1] Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes bzw. des Statistischen Landesamtes für Statistik.

[2] Der Betrag wird jährlich entsprechend der Entwicklung des bundesweiten Durchschnitteinkommens angepasst.

[3] Der Betrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland. Dieser gilt bundesweit und wird regelmäßig angepasst.“

37
Soweit ersichtlich hat sich der EuGH zu dieser Vereinbarung bisher nicht geäußert. Inwieweit diese europarechtlich Verbindlichkeit erlangt hat, ist daher unbekannt bzw. es muss zumindest derzeit von rechtlicher Unverbindlichkeit ausgegangen werden.

B

38
Die zulässige Berufung der Beklagten (§§ 511, 517, 520 ZPO) ist nicht begründet (§ 280 Abs. 1 Satz 1 BGB bzw. § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Halbsatz BGB):

I.

39
Zwischen den Parteien liegt ein sogenannter Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor. Die Beklagte als Verantwortliche für die Bauleitplanung in ihrem Gebiet hat dem Kläger ein Grundstück mit fristgebundener Bauverpflichtung verkauft (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 26.06.2015, V ZR 271/14, WM 2015, 2205, 2206, Randziffer 8; Urteil vom 20.04.2018, V ZR 169/17, WM 2018, 1766, 1766f., Randziffer 9; Urteil vom 15.02.2019, V ZR 77/18, WM 2019, 2210, 2211, Randziffer 7; Urteil vom 16.12.2022, V ZR 144/21, WM 2023, 1331, 1332, Randziffer 7).

40
Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Beklagte, auch wenn sie einen privatrechtlichen Vertrag mit dem Kläger geschlossen hat, als Körperschaft des öffentlichen Rechts unmittelbar an die Grundrechte gebunden ist, und diese nicht lediglich im Rahmen mittelbarer Drittwirkung zu beachten sind (vgl. BVerfG, Urteil vom 22.02.2011, 1 BvR 699/06, NJW 2011, 1201, 1202f., Randziffer 50; BGH, Urteil vom 24.10.2003, V ZR 424/02, NVwZ 2004, 377, 379, Ziffer III 3 d; Beschluss vom 05.11.2004, IXa ZB 27/04, WM 2005, 136, 138, Ziffer 3 b bb; Urteil vom 16.03.2017, I ZR 13/16, NJW 2017, 3153, 3155, Randziffer 21; Urteil vom 20.12.2018, I ZR 104/17, NJW 2019, 757, 761, Randziffer 58 teilweise im Erst-recht-Schluss).

II.

41
Buchstaben J. Absatz 1 Satz 1, J. Abs. 3, K. Abs. 2 lit. a und b, K. Abs. 5 des notariellen Vertrages vom 25.07.2014 (Anlage K 1) sind an der Niederlassungsfreiheit des Art. 49 Abs. 1 Satz 1 des Vertrages über

die Arbeitsweise der Europäischen Union (künftig: AEUV) zu messen (und haben schon aus diesem Grund keinen Bestand; siehe dazu unten unter Ziffer B IV):

42
1. Der Kläger war und ist österreichischer Staatsangehöriger. Der Anlass für die Veräußerung des Grundstücks war sein Umzug mit den Kindern nach Österreich. Es kann daher hier dahinstehen, inwieweit aus Gründen des Effektivitätsgrundsatzes im Sinne des Urteils des EuGH vom 08.05.2013 (C-197/11, NZBau 2013, 446, 448, Randziffern 34 und 38ff.) bzw. der Inländergleichbehandlung über Art. 3 Abs. 1 GG die Niederlassungsfreiheit bei rein nationalen Sachverhalten zu prüfen ist.

43
2. Art. 21 AEUV und in ihrem jeweiligen Bereich die Art. 45 AEUV und 49 AEUV sowie die Art. 22 und 24 der RL 2004/38/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29.4.2004 über das Recht der Unionsbürger und ihrer Familienangehörigen, sich im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten frei zu bewegen und aufzuhalten, zur Änderung der Verordnung (EWG) Nr. 1612/68 und zur Aufhebung der Richtlinien 64/221/EWG, 68/360/EWG, 72/194/EWG, 73/148/EWG, 75/34/EWG, 75/35/EWG, 90/364/EWG, 90/365/EWG und 93/96/EWG (künftig: RL 2004/38) verbieten nationale Maßnahmen, die die Angehörigen eines Mitgliedstaats daran hindern oder davon abhalten, diesen Staat zu verlassen, um ihr Recht auf Freizügigkeit in der Union wahrzunehmen. Solche Maßnahmen stellen, auch wenn sie unabhängig von der Staatsangehörigkeit der betroffenen Staatsbürger Anwendung finden, Beschränkungen der Grundfreiheiten dar, die mit diesen Artikeln gewährleistet werden (EuGH, Urteil vom 08.05.2013, C-197/11, NZBau 2013, 446, 448, Randziffer 38). Bestimmungen, die die Übertragung von Liegenschaften, die in bestimmten, von der [in dem der EuGH-Entscheidung zugrunde liegenden Fall] flämischen Regierung bezeichneten Gemeinden (im Folgenden: Zielgemeinden) belegen sind, von einer besonderen Bedingung abhängig machen, nach der diese Güter nur an Personen übertragen, das heißt verkauft, für mehr als neun Jahre vermietet oder mit einem Erbpacht- oder Erbbaurecht belastet, werden können, die nach dem Dafürhalten einer provinzialen Bewertungskommission eine ausreichende Bindung zu diesen Gemeinden haben, hindern Personen ohne ausreichende Bindung zu einer Zielgemeinde daran, Grundstücke oder darauf errichtete Bauten zu erwerben, für mehr als neun Jahre zu mieten oder ein Erbpacht- oder Erbbaurecht daran zu vereinbaren (EuGH, Urteil vom 08.05.2013, C-197/11, NZBau 2013, 446, 448, Randziffer 39). Außerdem halten diese Bestimmungen die Staatsbürger der Union, die in den Zielgemeinden eine Immobilie besitzen oder mieten, davon ab, diese Gemeinden zu verlassen, um sich im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaats aufzuhalten oder dort einer Berufstätigkeit nachzugehen. Nach einer bestimmten Aufenthaltsdauer außerhalb der Zielgemeinden hätten diese Staatsbürger nämlich nicht mehr unbedingt eine ausreichende Bindung zu der betroffenen Gemeinde, die nach den gesetzlichen Bestimmungen erforderlich ist, um die in der vorstehenden Randnummer erwähnten Rechte auszuüben (EuGH, Urteil vom 08.05.2013, C-197/11, NZBau 2013, 446, 448, Randziffer 40). Daraus folgt, dass diese Bestimmungen sicher Beschränkungen der in den Art. 21 AEUV, 45 AEUV und 49 AEUV sowie 22 und 24 der RL 2004/38 verankerten Grundfreiheiten darstellen (EuGH, Urteil vom 08.05.2013, C-197/11, NZBau 2013, 446, 448, Randziffer 41).

44
3. Eine solche Beschränkung ist hier eindeutig gegeben; der Kläger kann bzw. konnte vor Ablauf des 24.07.2029 nicht seinen Wohnsitz von dem von ihm erworbenen Grundstück wegverlegen, ohne sich der Gefahr erheblicher wirtschaftlicher Nachteile, ausgerichtet am Wortlaut der Buchstaben J. Absatz 1 Satz 1, J. Abs. 3, K. Abs. 2 lit. a und b, K. Abs. 5 des notariellen Vertrages vom 25.07.2014 (Anlage K 1), auszusetzen.

III.

45
Die Beklagte hat schon nicht die äußeren Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Verkaufs von Grundstücken im Rahmen des Einheimischenmodells dargelegt.

46
1. Voraussetzung für die Zulässigkeit entsprechender Bindungsfristklauseln für die Eigennutzung, ein Wiederkaufsrecht usw. soll nämlich, so versteht der Senat die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, sein, dass die jeweilige Gemeinde „eine starke Nachfrage nach Bauland durch auswärtige Interessenten“ verzeichnet, wodurch es zu einem entsprechenden Preisanstieg kommt (vgl. BGH, Urteil vom 16.12.2022, V

ZR 144/21, WM 2023, 1331, 1334, Randziffer 24; Urteil vom 23.05.2025, V ZR 259/23, NVwZ 2025, 1451, 1453, Randziffer 22).

47
2. Die Beklagte hat erstinstanzlich vorgetragen, dass der Verkehrswert für ein erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück im Umgriff des Kaufgrundstücks im Jahr 2014 € 160,00/m² betrug. Wie sich dieser Preis mit der unter Ziffer B III 1 beschriebenen Voraussetzung eines sogenannten Einheimischenmodellverkaufs von Grundstücken in Einklang bringen lässt, ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere dass die Gefahr drohte, dass die Beklagte durch auswärtige Gutbetuchte „überschwemmt“ worden wäre, sodass die einheimische Bevölkerung aufgrund der Preissteigerungen (wie hoch?) keine Möglichkeit mehr gehabt hätte, eigene Häuser/Wohnungen bei diesem Quadratmeterpreis zu bauen, ist mangels Vortrags der Beklagten hierzu nicht ersichtlich.

IV.

48
Buchstaben J. Absatz 1 Satz 1, J. Abs. 3, K. Abs. 2 lit. a und b, K. Abs. 5 des notariellen Vertrages vom 25.07.2014 (Anlage K 1) halten darüber hinaus einer Überprüfung an Art. 49 Abs. 1 Satz 1 AEUV nicht stand:

49
1. Nationale Maßnahmen, die geeignet sind, die Ausübung der durch den AEU-Vertrag garantierten Grundfreiheiten zu behindern oder weniger attraktiv zu machen, können zugelassen werden, wenn mit ihnen ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt wird, wenn sie geeignet sind, dessen Erreichung zu gewährleisten, und wenn sie nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung des verfolgten Ziels erforderlich ist (EuGH, Urteil vom 08.05.2013, C-197/11, NZBau 2013, 446, 448f., Randziffer 49). Erfordernisse im Zusammenhang mit der Sozialwohnungspolitik eines Mitgliedstaats wie Befriedigung des Immobilienbedarfs der am wenigsten begüterten einheimischen Bevölkerung, insbesondere denjenigen sozial schwacher Personen und junger Haushalte sowie alleinstehender Personen, die nicht in der Lage sind, ausreichendes Kapital für den Kauf oder die Miete einer Liegenschaft in den Zielgemeinden aufzubauen, können zwingende Gründe des Allgemeininteresses darstellen und damit Beschränkungen wie die mit den oben genannten Bestimmungen rechtfertigen (vgl. EuGH, Urteil vom 08.05.2013, C-197/11, NZBau 2013, 446, 449, Randziffer 52). Zu prüfen bleibt jedoch, ob die Voraussetzung des Bestehens einer ausreichenden Bindung zu der betreffenden Zielgemeinde eine Maßnahme darstellt, die für die Erreichung des von der [in dem der EuGH-Entscheidung zugrunde liegenden Fall] flämischen Regierung angeführten Ziels, wie es vorstehend in der Randziffer 52 dargestellt worden ist, erforderlich und angemessen ist (vgl. EuGH, Urteil vom 08.05.2013, C-197/11, NZBau 2013, 446, 449, Randziffer 53). Dazu ist festzustellen, dass die oben genannten Bestimmungen drei alternative Bedingungen vorsehen, deren Erfüllung [in dem der EuGH-Entscheidung zugrunde liegenden Fall] von der provinzialen Bewertungskommission für die Feststellung, dass die Voraussetzung des Bestehens einer ausreichenden Bindung des potenziellen Käufers oder Mieters zu der betreffenden Zielgemeinde vorliegt, systematisch zu überprüfen ist. Die erste Bedingung besteht darin, dass die Person, der die Liegenschaft übertragen werden soll, vor der beabsichtigten Übertragung mindestens sechs Jahre lang ununterbrochen in der Zielgemeinde oder in einer angrenzenden Gemeinde wohnhaft gewesen sein muss. Nach der zweiten Bedingung muss dieser Käufer oder Mieter zum Zeitpunkt der Übertragung Tätigkeiten in der betreffenden Gemeinde verrichten, die durchschnittlich mindestens eine halbe Arbeitswoche in Anspruch nehmen. Die dritte Bedingung verlangt, dass der Käufer oder Mieter auf Grund eines wichtigen und dauerhaften Umstands eine gesellschaftliche, familiäre, soziale oder wirtschaftliche Bindung zu dieser Gemeinde aufgebaut hat (EuGH, Urteil vom 08.05.2013, C-197/11, NZBau 2013, 446, 449, Randziffer 54). Wie aber der Generalanwalt in Nr. 37 seiner Schlussanträge ausgeführt hat, steht keine dieser Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit den sozioökonomischen Aspekten, die dem von der [in dem der EuGH-Entscheidung zugrunde liegenden Fall] flämischen Regierung geltend gemachten Ziel entsprechen, ausschließlich die am wenigsten begüterte einheimische Bevölkerung auf dem Immobilienmarkt zu schützen. Solche Bedingungen können nämlich nicht nur von dieser am wenigsten begüterten Bevölkerung erfüllt werden, sondern auch von anderen Personen, die über ausreichende Mittel verfügen und folglich keinen besonderen Bedarf an sozialem Schutz auf dem Immobilienmarkt haben. Daher gehen die betreffenden Maßnahmen über das hinaus, was zur Erreichung des angestrebten Ziels erforderlich ist (EuGH, Urteil vom 08.05.2013, C-197/11, NZBau 2013, 446, 449, Randziffer 55). Außerdem wären andere, weniger einschränkende Maßnahmen als die mit den

oben genannten Bestimmungen erlassenen geeignet, dem damit verfolgten Ziel zu entsprechen, ohne zwangsläufig zu einem faktischen Verbot des Erwerbs oder der Miete für jeden potenziellen Käufer oder Mieter, der die genannten Bedingungen nicht erfüllt, zu führen. Vorstellbar wären zum Beispiel Kaufprämien oder sonstige speziell zu Gunsten der am wenigsten begüterten Personen konzipierte Arten von Beihilfen, um insbesondere denjenigen, die ein schwaches Einkommen nachweisen können, den Kauf oder die Miete von Liegenschaften in den Zielgemeinden zu ermöglichen (EuGH, Urteil vom 08.05.2013, C-197/11, NZBau 2013, 446, 449, Randziffer 56). In Anbetracht des vagen Charakters dieser Bedingung und des Fehlens einer Beschreibung der Situationen, in denen sie im konkreten Fall als erfüllt anzusehen wäre, genügen aber die oben genannten Bestimmungen diesen Anforderungen nicht (EuGH, Urteil vom 08.05.2013, C-197/11, NZBau 2013, 446, 449, Randziffer 58). Folglich beruht ein System der vorherigen behördlichen Genehmigung wie das in den Ausgangsrechtsstreitigkeiten in Rede stehende nicht auf Bedingungen, die geeignet sind, der Ermessensausübung durch die provinziale Bewertungskommission hinreichende Grenzen zu setzen, und kann daher einen Eingriff in eine vom Unionsrecht verbürgte Grundfreiheit nicht rechtfertigen (EuGH, Urteil vom 08.05.2013, C-197/11, NZBau 2013, 446, 449, Randziffer 59).

50
2. Vergleicht man die vorliegende Ausgangssituation mit derjenigen im vom EuGH (oben angeführten) entschiedenen Fall, kommt man hier zu dem Ergebnis, dass Buchstaben J. Absatz 1 Satz 1, J. Abs. 3, K. Abs. 2 lit. a und b, K. Abs. 5 des notariellen Vertrages vom 25.07.2014 (Anlage K 1) den mit diesen Regelungen verbundenen Eingriff in die Niederlassungsfreiheit nicht zu rechtfertigen vermögen:

51
a) Nach den Richtlinien der Beklagten geben faktisch rein örtliche Kriterien (Aufenthaltsdauer und Ort der Berufsausübung) mit bis zu 100 Punkten den Ausschlag. Damit soziale Kriterien diese Punktezahl erreichen, muss eine Familie mindestens zwei Kinder im Alter von maximal 2 und 4 Jahren (sowie vergleichbare Kombinationen betreffend das Alter und/oder der Kinderzahl) haben.

52
b) Dann dürfte die Summe der Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 2 EStG, also vor Steuern und Sozialabgaben, aber maximal € 40.000,00/Jahr betragen. Eine Familie mit mindestens zwei kleinen Kindern wäre aber bei einem Maximaleinkommen von € 40.000 auch 2014 nicht in der Lage gewesen, sich ein entsprechendes Wohnhaus zu leisten. Damit fiel sie also faktisch ohnehin „durch das Raster“.

53
c) Das wäre allenfalls bei einer Kinderschar im Bereich von 4 Kindern im Alter von weniger als 6 Jahren denkbar, weil sich dann die Einkommensgrenze, um 100 Punkte zu erreichen, auf etwa € 160.000,00/Jahr verschöbe. Solche Familien haben in Deutschland aber Seltenheitswert, spielen also rein faktisch für die Beklagte keine Rolle.

54
3. Für das vom EuGH verlangte Schutzbedürfnis ist daher auch unter Einbeziehung der Richtlinien der Beklagten nichts ersichtlich. Das gilt insbesondere für die zwischen den Parteien vereinbarte Bindungsfristdauer von 15 Jahren ab Kauf (also hier bis zum 24.07.2029). Das gilt um so mehr, als die Beklagte auch nichts zu zumindest drohendem erhöhtem Preisniveau für Grundstücke vorgetragen hat (siehe auch oben B III).

V.

55
Mangels ausreichender äußerer Voraussetzungen für einen Grundstücksverkauf im Einheimischenmodell (vgl. oben B III) sowie einer Vereinbarkeit mit Art. 49 Abs. 1 Satz 1 AEUV (vgl. oben B IV) ist damit auch keine Angemessenheit der vereinbarten Leistungen im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB gegeben.

56
Dabei kann hier dahinstehen, ob § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB neben §§ 305 ff. BGB überhaupt (noch) anwendbar ist. Denn die RL 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen in der seit 12.12.2011 geltenden Fassung (künftig: RLEWG 13/93) nimmt städtebauliche Verträge aus ihrem Wirkungsbereich nicht heraus. Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 16.12.2022 (V ZR 144/21, WM 2023, 1331, 1332, Randziffer 8; s.a. Urteil vom 23.05.2025, V ZR 259/23, NVwZ 2025, 1451, 1453, Randziffer 15) steht nicht entgegen, da dort der Bundesgerichtshof die

Konkurrenzfrage für nach dem 31.12.1994 geschlossene Verträge ausdrücklich offen lässt. Nachfolgend (siehe unten B VI) wird nämlich dargelegt, dass Buchstaben J. Absatz 1 Satz 1, J. Abs. 3, K. Abs. 2 lit. a und b, K. Abs. 5 des notariellen Vertrages vom 25.07.2014 (Anlage K 1) auch nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam sind.

VI.

57
Buchstaben J. Absatz 1 Satz 1, J. Abs. 3, K. Abs. 2 lit. a und b, K. Abs. 5 des notariellen Vertrages vom 25.07.2014 (Anlage K 1) sind zumindest in ihrer Gesamtwirkung nicht mit § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB vereinbar:

58
1. Es handelt sich bei diesen Regelungen im notariellen Vertrag um Allgemeine Geschäftsbedingungen der Beklagten (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB).

59
a) Nach § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB sind Allgemeine Geschäftsbedingungen alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt. Vorformuliert sind Vertragsbedingungen, wenn sie für eine mehrfache Verwendung schriftlich aufgezeichnet oder in sonstiger Weise fixiert sind. Die Vorformulierung setzt voraus, dass die Vertragsbestimmungen nicht für den konkreten Vertragsschluss entworfen, sondern als Grundlage oder Rahmen für gleichartige Rechtsverhältnisse aufgestellt sind. In diesem Sinne sind Vertragsbedingungen für eine Vielzahl von Verträgen bereits dann vorformuliert, wenn im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ihre dreimalige Verwendung beabsichtigt ist (BGH, Urteil vom 11.07.2019, VII ZR 266/17, WM 2019, 1615, 1618, Randziffer 31).

60
b) Der Senat hat darauf hingewiesen, dass er davon ausgehe, dass die Beklagte Buchstaben J. Absatz 1 Satz 1, J. Abs. 3, K. Abs. 2 lit. a und b, K. Abs. 5 des notariellen Vertrages vom 25.07.2014 (Anlage K 1) bei Abschluss weiterer Kaufverträge im Einheimischenmodell entsprechend vorhergehender Planung verwendete, dem die Beklagte nicht widersprochen hat. Eine vielfache Verwendung war daher von vorneherein von der Beklagten beabsichtigt.

61
c) Dass die Beklagte kein Wirtschaftsunternehmen ist, steht der Eigenschaft als allgemeine Geschäftsbedingungen nicht entgegen (vgl. im Ergebnis BGH, Urteil vom 16.03.2018, V ZR 306/16, WM 2018, 1763, 1765, Randziffer 12).

62
2. Buchstaben J. Absatz 1 Satz 1, J. Abs. 3, K. Abs. 2 lit. a und b, K. Abs. 5 des notariellen Vertrages vom 25.07.2014 (Anlage K 1) unterliegen der Inhaltskontrolle der §§ 307 bis 309 BGB (§ 307 Abs. 3 Satz 1 BGB), da es sich bei einer Klausel auf Rückgewähr des Mehrerlöses um eine Nebenabrede und keine Hauptleistungspflicht handelt (vgl. BGH, Urteil vom 16.03.2018, V ZR 306/16, WM 2018, 1763, 1766, Randziffer 24).

63
3. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die Beklagte kein Wirtschaftsunternehmen ist. Im Gegenteil: Auf das Vertragsverhältnis sind die europarechtlichen Vorschriften über allgemeine Geschäftsbedingungen im Verhältnis zwischen Verbraucher und Unternehmen anzuwenden (RL 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen in der seit 12.12.2011 geltenden Fassung; künftig: RLEWG 13/93):

64
a) Denn die Beklagte handelte im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit aus dem öffentlichrechtlichen Bereich (Art. 2 c RLEWG 13/93).

65
b) Unstrittig erwarb der Kläger das Grundstück zum Bau eines Wohnhauses für ihn und seiner Familie, weshalb er als Verbraucher anzusehen ist.

66
c) In diesem Zusammenhang sind sowohl Art. 6 Abs. 1 2. Halbsatz RLEWG 13/93 (korrespondierende Vorschrift zu §§ 306 Abs. 1 und Abs. 3 BGB), wobei das Verhältnis von § 306 Abs. 3 BGB zu Art. 6 Abs. 1 2. Halbsatz RLEWG 13/93 bisher, soweit ersichtlich, ungeklärt ist (vgl. Münchener Kommentar-Fornasier, 10. Auflage, § 306 BGB Randziffer 8), als auch das Verbot geltungserhaltender Reduktion unwirksamer Klauseln zu beachten (vgl. zuletzt EuGH, Urteil vom 20.03.2025, C-365/23, NJW-RR 2025, 692, 698, Randziffer 92).

67
d) Dies spielt bei der Frage eine Rolle, welche Rechtsfolge aus der Unwirksamkeit der Rückzahlungsklausel in Verbindung mit der Frist von 15 Jahren zu ziehen ist (vgl. dazu unten B X und XI).

68
4. Buchstaben J. Absatz 1 Satz 1, J. Abs. 3, K. Abs. 2 lit. a und b, K. Abs. 5 des notariellen Vertrages vom 25.07.2014 (Anlage K 1) halten in ihrer Gesamtschau einer Inhaltskontrolle zumindest nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht stand:

69
a) Nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB sind Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine Klausel ist in diesem Sinne unangemessen, wenn der Verwender durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen. Insoweit bedarf es einer umfassenden Würdigung und Abwägung der wechselseitigen Interessen, bei der die mit der Abweichung vom dispositiven Recht verbundenen Nachteile für den Vertragspartner, die von einigem Gewicht sein müssen, sowie Gegenstand, Zweck und Eigenart des Vertrages zu berücksichtigen sind (ständige Rechtsprechung, zuletzt BGH, Urteil vom 23.10.2025, III ZR 147/24, ZIP 2025, 2955, 2957, Randziffer 23).

70
b) Damit sind Klauseln, die es dem Verwender einseitig gestatten, eigene Interessen wie z.B. Kostensteigerungen auf den Verbraucher abzuwälzen, ohne gleichzeitig die Verpflichtung beinhalten, gegenläufige Kostensenkungen an den Verbraucher weiterzugeben, unangemessen und zumindest nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB (sofern nicht eine Einzelvorschrift der §§ 308, 309 BGB greift) nichtig (vgl. für Zinsanpassungsklauseln BGH, Urteil vom 21.04.2009, XI ZR 78/08, WM 2009, 1077, 1080, Randziffer 28).

71
c) In lit. K. a des notariellen Vertrages vom 25.07.2014 (Anlage K 1) ist ausdrücklich vom „gutachterlich festgestellten höheren Schätzpreis“ die Rede, entgegen der Ansicht der Beklagten regelt diese Klausel gerade keinen etwaigen Wertverlust des Grundstücks und eine diesbezügliche Wertausgleichspflicht (dann der Gemeinde). Daran ändert auch lit. K. b des notariellen Vertrages vom 25.07.2014 (Anlage K 1) nichts, nach dessen Wortlaut dieser Teil der Klausel lediglich bei einem „höheren Ausgleichsbetrag als dem nach Buchstabe a festgestellten“ anwendbar ist. Diese Klausel regelt daher einen etwaigen Wertverlust des Grundstücks ebenfalls nicht. Ferner bleibt es einseitig dem Wahlrecht der Beklagten überlassen, ob ein Ausgleich (oder die Rückübereignung) überhaupt geschuldet ist. Das bedeutet, dass das Geschäftsrisiko allein auf den Kläger überwälzt wird.

72
d) Hinzu kommt die starre Bindungsfrist (hier) bis zum 24.07.2029: Zieht der Kläger am 23.07.2029 weg und/oder veräußert er an diesem Tag das Grundstück, fällt bei entsprechender Wahlrechtsausübung durch die Beklagte die Ausgleichspflicht bei gleicher Wertsteigerung genauso an wie wenn der Auszug/Verkauf am 26.07.2014 erfolgt wäre. Eine Berücksichtigung der ordnungsgemäßen Nutzungszeit findet nach den Vereinbarungen der Parteien nicht statt und ist letztlich in das Belieben der Beklagten gestellt.

73
e) Das Urteil des BGH vom 16.03.2018 (V ZR 306/16, WM 2018, 1763, 1766f., Randziffer 31) steht dem nicht entgegen, da dort die Klausel sich allein auf einen Weiterverkauf ohne Bebauung innerhalb von 5 Jahren ab Erwerb von der Gemeinde bezog, hier jedoch der Zeitraum 15 Jahre beträgt und auch für das bebaute Grundstück einschließlich eigener Nutzung gilt.

VII.

74
Der Senat ist der Ansicht, dass die Beklagte bei Ausübung ihres (vermeintlichen) Mehrerlösabschöpfungsrechts gegenüber dem Kläger die „Einigung zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung über Kautelen, bei deren Anwendung die Europäische Kommission in Aussicht stellt, keine Einwände mehr gegen die in Bayern praktizierten Einheimischenmodelle zu erheben, zu verweisen“ (künftig: Leitlinien) zumindest im Jahr 2023 insoweit hätte beachten müssen, als Ziffer 3 eine zeitratierliche Abschreibung der Vergünstigung (nicht des Mehrerlöses!) für die Dauer von bis zu (maximal) 10 Jahren vertragsgemäßer Nutzung verlangt.

75
1. Dabei ist zunächst zu beachten, dass diese Leitlinien bisher keine Rechtsverbindlichkeit entfalten sei es als europäische oder nationale Normen, sei des durch „Verbindlicherklärung“ durch den Europäischen Gerichtshof der Europäischen Union, durch das Bundesverwaltungsgericht oder den Bundesgerichtshof. Alle drei Gerichte haben sich hierzu, soweit ersichtlich, bisher nicht geäußert. Auch konnte die Beklagte die Leitlinien mangels Kenntnis bei Vergabe des Grundstücks an den Kläger noch nicht berücksichtigen (sehr wohl aber zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Abschöpfung des Mehrerlöses).

76
2. Andererseits hätte die Europäische Kommission ohne die Leitlinien eine Handhabungsmöglichkeit, gegen die Bundesrepublik Deutschland ein Vertragsverletzungsverfahren angesichts der Eindeutigkeit des Urteils des EuGH vom 08.05.2013 (C-197/11, NZBau 2013, 446, 448, Randziffern 34, 38ff.) anzustrengen, sodass man sie nicht ohne Weiteres unbeachtet lassen kann.

77
3. Die Leitlinien sind ganz offensichtlich davon geprägt, die Beschränkung der Niederlassungsfreiheit durch jede Art von Einschränkung (Mehrerlösabschöpfung oder Rückübertragungspflicht bei vorzeitigem Auszug oder Verkauf) zum Ausgleich mit den Interessen der Gemeinde hinsichtlich möglichen soziologischgesellschaftlichen Verwerfungen durch konzentrierte Ansiedlung (sehr) vermögender Gesellschaftsgruppen zu bringen. Das erkennt man an den Einkommens- und Vermögensbeschränkungen möglicher Bewerber (in den Richtlinien der Beklagten spielt das Vermögen keine Rolle), die Berücksichtigung weiterer sozialer Kriterien wie Kinderzahl, Behinderung usw. sowie die zeitliche Begrenzung der zu vergebenden Punktezahl bereits im Gemeindegebiet wohnender Bewerber auf maximal 5 Jahre (in den Richtlinien der Beklagten bis zu 25 Jahre).

78
4. Unter Abwägung dieser Kriterien hält der Senat es für angebracht, von der Beklagten bei der Abschöpfung des Mehrerlöses im Jahr 2023 zumindest die Berücksichtigung der „Sicherung des Förderzwecks“ und damit eine über maximal 10 Jahre Bindungsdauer linear abzuschreibende Rückerstattung der Vergünstigung (nicht des Mehrerlöses!) als ergänzende Vertragsauslegung im Hinblick auf die Unwirksamkeit der von ihr verwendeten Mehrerlösklausel zu verlangen.

79
5. Das ist keineswegs selbstverständlich: Denn nicht nur nach nationalem deutschem Recht besteht ein Spannungsverhältnis zwischen § 306 Abs. 3 BGB und der daraus vom BGH abgeleiteten ergänzenden Vertragsauslegung sowie dem Verbot der geltungserhaltenden Reduktion unwirksamer Vertragsklauseln, sondern auch im europäischen Gemeinschaftsrecht (Art. 6 Abs. 1 2. Halbsatz RLEWG 13/93): Teilweise hat der EuGH sogar die Ersetzung einer unwirksamen Klausel durch eine dispositive nationale gesetzliche Regelung abgelehnt (vgl. EuGH, Urteil vom 08.09.2022, C-80/21 u.a., WM 2022, 2120, 2125, Randziffer 68). Aus dieser Sicht wäre es daher auch gerade im vorliegenden Fall mit einer Preisvergünstigung von Grund und Boden in Höhe von gerade einmal 11,32% denkbar, der Beklagten einen Rückforderungsanspruch bei vorzeitigem Verkauf/Auszug komplett zu versagen.

VIII.

80
Die Beklagte hat auch unberücksichtigt gelassen, dass sie selbst nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs lediglich die Wertsteigerung des Grund und Bodens, aber nicht des Gebäudes (insoweit

beachtet) und schon gar nicht des sonstigen Inventars (hier nicht beachtet) abschöpfen darf (vgl. BGH, Urteil vom 21.09.2018, V ZR 68/17, NZM 2019, 380, 384, Randziffer 48), sondern einfach auch den Kaufpreisteil über bewegliche Gegenstände im Gesamtwert von € 70.850,00 in die Mehrwertabschöpfung einbezogen hat.

IX.

81
Bestand haben kann der Anspruch der Beklagten auf Rückzahlung wegen vorzeitigen Verkaufs aber auch nicht, weil die Ausübung eines wie auch immer gearteten Ermessens im Zusammenhang mit ihrer Forderung nicht ersichtlich ist. Die Beklagte kann sich dabei nicht erfolgreich auf ihre interne Entscheidungsfindung berufen. Im Verwaltungsrechtsstreit könnte sich die Beklagte, wie § 114 VwGO zu entnehmen ist, hierauf ebenfalls nicht zurückziehen. Im Zivilprozess gibt es diese Vorschrift zwar nicht, deshalb unterliegt das Rückforderungsverlangen der Beklagten mit Mehrwertabschöpfung aber trotzdem der Wirksamkeitskontrolle, die mangels erkennbarer Erwägungsgründe nach Ansicht des Senats hier negativ ausfällt. Das gilt insbesondere deshalb, weil nicht ersichtlich ist, inwieweit die Beklagte in eine Ermessenserwägung die Tatsache eingestellt hat, dass der Kläger Vater von vier Kindern ist, für die er das alleinige Sorgerecht hat (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 GG).

X.

82
Der Senat hat ernsthafte Bedenken, ob im vorliegenden Fall in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs tatsächlich § 306 Abs. 3 BGB anwendbar und daher eine ergänzende Vertragsauslegung vonnöten ist, um den Kläger nicht schlechter zu stellen als er mit unterstellt wirksamem Grundstückskaufvertrag stünde (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 16.04.2010, V ZR 175/09, WM 2010, 1861, 1864, Randziffer 24; Urteil vom 21.09.2018, V ZR 68/17, NZM 2019, 380, 382, Randziffer 16; Urteil vom 15.02.2019, V ZR 77/18, WM 2019, 2210, 2212, Randziffer 19).

83
Das gilt insbesondere deshalb, weil die Vergünstigung für den Kläger bei Erwerb des unbebauten Grundstücks lediglich bei 11,32% bei 15 Jahren verpflichtender Halte- und Nutzungsdauer lag.

84
Wie sich aus den nachfolgenden Ausführungen unter B XI ergibt, kommt es hierauf im vorliegenden Fall aber letztlich nicht an.

XI.

85
Der tatsächliche Rückforderungsanspruch des Klägers beträgt nämlich jedenfalls mehr als € 248.274,97:

86
1. Lehnt man im konkreten Fall eine ergänzende Vertragsauslegung des notariellen Vertrages vom 25.07.2024 (Anlage K 1) im Hinblick auf die Unwirksamkeit von dessen Buchstaben J. Absatz 1 Satz 1, J. Abs. 3, K. Abs. 2 lit. a und b, K. Abs. 5 ab, wozu der Senat angesichts der sehr geringen Subventionierung des Grundstückskaufpreises (die Behauptung der Beklagten von einer Subventionierung zwischen 10% und 30% schließt den tatsächlichen Wert von 11,32% ein) und der langen Dauer ordnungsgemäßer Nutzungspflicht durch den Kläger neigt, beträgt er € 366.558,28.

87
2. Jedenfalls kann die Beklagte im Rahmen eines Einheimischenmodells allgemein allenfalls die Subventionierung (hier) in Höhe von € 12.225,00 vom Kläger zurückverlangen.

88
Der Senat ist der Auffassung, dass die Leitlinien das Äußerste sind, was die Beklagte für den Fall des Verkaufs des Grundstücks vor dem 26.07.2024 an Zahlungsansprüchen gegenüber dem Kläger geltend machen konnte, ohne gegen die Niederlassungsfreiheit des Art. 49 Abs. 1 AEUV zu verstoßen. Denn das „unternehmerische“ Risiko eines möglichen Wertverlustes des Grundstücks im Lauf der Zeit hatte der Kläger allein zu tragen, also war die Beklagte auch nicht berechtigt, den Mehrerlös abzuschöpfen. Darüber hinaus ist der Senat der Ansicht, dass die Beklagte sich die ordnungsgemäße Nutzung des Grundstücks

durch den Kläger für die Dauer von zumindest 8 Jahren (von 10 verpflichtenden) zeitratierlich anrechnen lassen muss, sodass ihr Rückforderungsanspruch aufgrund des Verkaufs durch den Kläger mit notariellem Vertrag vom 12.10.2023 (Anlage K 3) allenfalls (wenn man vom Einzugsdatum des Klägers in das errichtete Wohnhaus ausgeht, was aber ebenfalls zweifelhaft ist, da er sich auch im zeitlichen Bereich der Errichtung vertragskonform zu verhalten hatte und auch verhalten hat) € 12225,00 / 10 x 2 = € 2.445,50 beträgt. Tatsächlich hat der Kläger an die Beklagte € 366.558,28 gezahlt, sodass er mindestens € 364.113,28 zurückverlangen kann (§ 308 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

C.

89
Daher ist aus den unter lit. B ausgeführten Gründen die Anschlussberufung in voller Höhe begründet (§ 280 Abs. 1 Satz 1 bzw. § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Halbsatz BGB).

D

90
Der Verzug ab 01.05.2024 ergibt sich aus der Fristsetzung im Schreiben 09.04.2024 (Anlage K 6) bis zum 30.04.2024.

E

91
Die außergerichtlichen Kosten des Klägervertreters in Höhe von € 4.455,96 sind hier ebenfalls ersatzfähig, weil die Beklagte durch ihr Rückforderungsverlangen in Höhe von € 366.558,28 eine Vertragsverletzung gegenüber dem Kläger begangen hat, die ihr im Hinblick auf das Urteil des EuGH vom 08.05.2013 (C-197/11, NZBau 2013, 446, 448, Randziffer 34) sowie im Hinblick auf die Leitlinien ohne Weiteres erkennbar gewesen wäre.

92
Angesichts der Komplexität der Rechtslage (aus der Sicht des Klägers) ist hier eine 1,5-Geschäftsgebühr (ausnahmsweise) gerechtfertigt.

93
Das ergibt folgende Abrechnung: 1,5-Geschäftsgebühr aus € 248.274,97 (VV 2300 RVG): € 3.724,50 Pauschale (VV 7000 RVG): € 20,00

94
Umsatzsteuer (VV 7008 RVG): € 711,46

95
Summe: € 4.455,96

F

96
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 Satz 1, § 97 Abs. 1 ZPO.

97
Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen und dieses Urteils erfolgte gemäß § 708 Nr. 10, § 709 Satz 1, § 711 ZPO.

98
Der Senat bejaht die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache, da sich der Bundesgerichtshof bisher weder zu den Leitlinien, zum Ergebnis einer Wirksamkeitskontrolle nach §§ 307 ff. BGB (unter Außerachtlassung von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) noch zu den Auswirkungen des Art. 49 Abs. 1 AEUV auf Einheimischenmodelle geäußert hat.