

LEGAL UPDATE IMMOBILIENWIRTSCHAFTSRECHT

Frankfurt, 17.01.2023

Grundstücksverkauf durch Gemeinde: 30-jähriges Wiederkaufsrecht verstößt nicht gegen das Gebot angemessener Vertragsgestaltung

Alexander Pustal

Der BGH hat mit Urteil vom 16.12.2022 – V ZR 144/21 entschieden, dass die Frist zur Ausübung eines im städtebaulichen Vertrag festgelegten Wiederkaufsrechts der Gemeinde im Fall der Nichtbebauung auch im Lichte des Gebots der angemessenen Vertragsgestaltung bis zu 30 Jahre betragen kann, vgl. Pressemitteilung Nr. 179/2022 vom 16.12.2022. Dies gelte unabhängig von der Frage, ob der Verkauf zum Marktpreis oder unterhalb des Verkehrswertes erfolgt sei.

Sachverhalt und Vorinstanzen

Ausgangspunkt des Rechtsstreits war das Wiederkaufsbegehren einer bayerischen Gemeinde als Klägerin gegenüber dem Beklagten als Käufer des Grundstücks. Die Klägerin hat dem Beklagten das streitgegenständliche Grundstück im Jahr 1994 im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB zu einem marktüblichen Preis verkauft. Der Kaufvertrag enthielt für den Käufer die Verpflichtung, innerhalb von acht Jahren ein Wohngebäude entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zu errichten. Des Weiteren hat sich der Beklagte, unter anderem verpflichtet, das Eigentum an dem Grundstück der Klägerin auf Verlangen gegen

Zahlung des ursprünglichen Kaufpreises kosten- und lastenfrei zurück zu übertragen, wenn das Wohngebäude nicht fristgemäß errichtet oder das Vertragsgrundstück ohne Zustimmung der Klägerin in unbebautem Zustand weiterveräußert werde.

In der Folgezeit ließ der Beklagte das Grundstück unbebaut. 2014 verlangte die Klägerin schließlich schriftlich die Rückübertragung des Grundstücks, was der Beklagte verweigerte. In der Folge erhob die Gemeinde Klage beim zuständigen Landgericht.

Das Landgericht hat den Beklagten zunächst verurteilt, das Grundstück an die Klägerin aufzulassen und die Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu bewilligen. Das Oberlandesgericht hat demgegenüber das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Als Begründung führte das Oberlandesgericht unter anderem aus, dass der BGH bereits im Zusammenhang mit sog. Einheimischenmodellen festgestellt hat, dass ein 20-jähriges Wiederkaufsrecht als unangemessen zu erachten sei.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der BGH mit Entscheidung vom 16.12.2022 das Urteil des Oberlandesgerichts aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an dieses zurückverwiesen.

Der entscheidende Senat hat zunächst klargestellt, dass für eine Angemessenheit der vereinbarten Leistungen nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein müssen. Dies bedeute, dass bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs die Gegenleistung nicht außer Verhältnis zur Bedeutung und dem Wert der von der Gemeinde erbrachten oder zu erbringenden Leistung stehen dürfe und die vertragliche Übernahme von Pflichten auch ansonsten zu keiner unzumutbaren Belastung für den Vertragspartner führen dürfe.

Vor diesem Hintergrund hielt das hier vertraglich vereinbarte Wiederkaufsrecht der Überprüfung des BGH stand, auch wenn mangels vertraglicher Vereinbarung die gesetzliche Frist von 30 Jahren galt. Als Begründung hat das erkennende Gericht insoweit ausgeführt, dass Bauverpflichtungen dem aner kennenswerten städtebaulichen Zweck dienen, die zeitnahe Erreichung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele sicherzustellen bzw. zu fördern und Grundstücksspekulationsgeschäfte zu verhindern. Es sei nach Ansicht des BGH daher für sich genommen nicht zu beanstanden, wenn eine Gemeinde dem privaten Käufer ein im Gebiet eines Bebauungsplans gelegenes Grundstück nur gegen Übernahme einer Bauverpflichtung verkaufe und diese Verpflichtung durch ein Wiederkaufsrecht absichere.

Diese Feststellung gelte ferner unabhängig von der Frage, ob das betreffende Grundstück vergünstigt oder zum Verkehrswert verkauft worden sei. Auch stelle die Pflicht des Käufers, das

Grundstück den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß zu bebauen, regelmäßig keine schwerwiegende Belastung dar.

Weiter hat der BGH klargestellt, dass eine Unwirksamkeit im zu entscheidenden Fall weder aufgrund des Wiederkaufspreises in Form des ursprünglichen Verkaufspreises nach § 456 Abs. 2 BGB noch aufgrund der einschlägigen gesetzlichen Frist von 30 Jahren zur Ausübung des Wiederkaufsrechts nach § 462 BGB vorliege. Denn der Umstand, dass der betreffende Kaufvertrag keine Frist zur Ausübung des Wiederkaufsrechts vorsah, sei nach Ansicht des Gerichts sogar als vorteilhaft für den Käufer zu erachten. So könne die verkaufende Gemeinde etwa flexibel auf später auftretende Umstände reagieren, ohne in Zugzwang mit Blick auf das Auslaufen einer kürzeren Ausübungsfrist zu geraten.

Des Weiteren grenzt der BGH den vorliegenden Sachverhalt auch klar zum sog. „Einheimischenmodellen“ und den in diesem Zusammenhang ergangenen Entscheidungen zur Wirksamkeit des Wiederkaufsrechts ab: So beabsichtigten Gemeinden mit einem Einheimischenmodellen den Erwerb von Bauflächen zu bezahlbaren, regelmäßig deutlich verbilligten Werten durch der Gemeinde zugehörigen Personen („Einheimische“) zu ermöglichen. Ein solches Vorgehen sei nur zulässig, wenn die bevorzugten Käufer die auf den Grundstücken zu errichtenden Häuser für einen vorab definierten Zeitraum selbst nutzten. Mit Blick auf diese, vom vorliegenden Fall zu unterscheidende Zielsetzung folge weiterhin, dass die insoweit zulässige Bindungsdauer auch vom Umfang der Verbilligung abhängen.

Auswirkungen auf die Praxis

Festzuhalten ist zunächst, dass der BGH in seinen Entscheidungsgründen klar zwischen einer Projektrealisierung durch Private, etwa im Wege von Bietungs- und Konzeptvergaben, und der Bindung von Privaten im Rahmen von sog. „Einheimischenmodellen“ unterscheidet. Diese Unterscheidung ist vor allem deshalb von Bedeutung, weil sich zu Einheimischenmodellen durch die mittlerweile in diesem Zusammenhang ergangenen Urteile diverse zu beachtende Maßgaben hinsichtlich der Sicherstellung von gemeindlichen Zielsetzungen entwickelt haben. Hierzu stellt der BGH klar, diese Maßgaben nicht ohne Weiteres auf sonstige Grundstücksverkäufe durch Kommunen übertragen werden können. Mit anderen Worten: Die für Einheimischenmodellen teilweise käuferfreundliche Vorgaben der Rechtsprechung müssen nicht auch für sonstige Grundstücksverkäufe von Gemeinden gelten.

Deutlich wird diese Unterscheidung insbesondere hinsichtlich des Wiederkaufsrechts, das regelmäßig die Erreichung der mit dem Verkauf

verbundenen Zielsetzungen der Kommune, etwa in städtebaulicher oder kommunalpolitischer Hinsicht, sicherstellen soll. Anders als im vorliegenden Fall, kann beim Einheimischenmodellen ein 20-jähriges Wiederkaufsrecht bereits als unangemessen im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB zu erachten sein, vgl. BGH, Urteil vom 26.06.2015 – V ZR 271/14.

Vor diesem Hintergrund sollten Käufer prüfen, welche etwaigen Wiederkaufsrechte im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags vereinbart worden sind bzw. vereinbart werden sollen. Denn insbesondere wenn keine Frist zur Ausübung des Wiederkaufsrechts geregelt ist, muss im Lichte der aktuellen Rechtsprechung davon ausgegangen werden, dass insoweit die gesetzliche Frist von 30 Jahren gilt. Sollte als Wiederkaufspreis dann auch noch der gesetzliche Grundsatz gelten, wonach der Preis, zu welchem verkauft worden ist, auch für den Wiederkauf gilt, würde der Käufer bei Ausübung des Wiederkaufsrechts – gegebenenfalls nach fast 30 Jahren – dann auch nur den ursprünglichen Kaufpreis zurückerhalten.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Alexander Pustal unter +49 69 17 0000 296 oder apustal@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstr. 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0
Fax +49 30 882715-0

HAMBURG

Alter Wall 20 - 22, 20457 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0
Fax +49 40 500360-99

FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstr. 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17
Fax +49 69 170000-27

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0
Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstr. 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0
Fax +49 89 3090667-90