

Rechtsprechung kommunale Grundstücksgeschäfte

April 2018

Bundesgerichtshof zur Unwirksamkeit einer Zuzahlungsklausel bei Weiterverkauf eines von einer Gemeinde erworbenen Baugrundstücks

Bundesgerichtshof, Urteil vom 20. April 2018 – V ZR 169/17

Städtebaulicher Vertrag; Verkauf eines vom Erwerber mit einem Eigenheim zu bebauenden Grundstücks zum Verkehrswert durch eine Gemeinde; Verpflichtung zu einer Zuzahlung bei dessen Weiterverkauf innerhalb von acht Jahren nach Errichtung des Eigenheims, unabhängig von einer Verkehrswertsteigerung des Grundstücks; Gebot angemessener Vertragsgestaltung

§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB

§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB

§ 306 Abs. 3 BGB

§ 307 BGB

§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB

Amtlicher Leitsatz:

„Verkauft eine Gemeinde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ein von dem Erwerber mit einem Eigenheim zu bebauendes Grundstück zum Verkehrswert, verstößt eine Regelung, die dem Erwerber eine von einer Verkehrswertsteigerung des Grundstücks unabhängige Zuzahlung bei dessen Weiterverkauf innerhalb von acht Jahren nach Errichtung des Eigenheims auferlegt, gegen das Gebot angemessener Vertragsgestaltung.“

Sachverhalt

Mit notariellem Vertrag vom 28. Juli 2009 kauften der Kläger und seine damalige Ehefrau, die beide in einer Nachbargemeinde wohnten, von der beklagten Gemeinde zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 857 qm zu einem Quadratmeterpreis von 106,75 € einschließlich Erschließungskosten. Insgesamt betrug der Kaufpreis 91.482,07 €, was - wie in dem Vertrag ausdrücklich festgehalten ist - dem Marktwert der Grundstücke entsprach. Die Grundstücke befinden sich in einem Baugebiet der Gemeinde.

In Ziffer VII.5.e des notariellen Kaufvertrages verpflichteten sich die Käufer, innerhalb von acht Jahren nach Vertragsschluss auf den Grundstücken ein bezugsfertiges Wohnhaus zu errichten, dieses ab Bezugsfertigkeit acht Jahre lang selbst zu bewohnen und während dieser Zeit nicht zu veräußern. Für den Fall des Verstoßes gegen die Bauverpflichtung wurde der Gemeinde das Recht eingeräumt, die Grundstücke gegen Rückerstattung des Kaufpreises zurück zu erwerben. Für den Fall des Verstoßes gegen die Selbstnutzungspflicht verpflichteten sich die Käufer zu einer Zahlung von 5 € pro Quadratmeter und für den Fall der Veräußerung der Grundstücke vor Ablauf von acht Jahren ab Bezugsfertigkeit an Dritte, bei denen es sich nicht um seit mindestens drei Jahren auf dem Gebiet der beklagten Gemeinde wohnhafte

näher bestimmte Verwandte oder den Ehegatten handelt, zu einer Zahlung von 25 € pro Quadratmeter. Entsprechende Klauseln wurden von der beklagten Gemeinde bei zahlreichen Verkäufen in dem Baugebiet verwendet.

Der Kläger und seine damalige Ehefrau errichteten auf den erworbenen Grundstücken ein Wohnhaus, das sie bis zu ihrer Trennung im Jahr 2011 gemeinsam bewohnten. Nach der Scheidung ihrer Ehe veräußerten sie das Grundstück im September 2013. Daraufhin verlangte die beklagte Gemeinde vom Kläger und seiner früheren Ehefrau einen Betrag von insgesamt 21.425 €, den diese zunächst bezahlten. Der geforderte Betrag überstieg die Wertsteigerung der Grundstücke seit deren Erwerb im Juli 2009.

Mit der Klage verlangt der Kläger von der beklagten Gemeinde die Rückzahlung des von ihm getragenen hälftigen Anteils von 10.712,50 € nebst Zinsen und die Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr - bis auf einen geringen Anteil an den geforderten Zinsen - stattgegeben. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, möchte die beklagte Gemeinde die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen.

Aus den Entscheidungsgründen des Bundesgerichtshofs

Das Urteil des Berufungsgerichts (Oberlandesgericht München) hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand.

1. Nach Ansicht des Berufungsgerichts steht dem Kläger ein Rückzahlungsanspruch gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB zu. Die Regelung in Ziffer VII.5.e des Kaufvertrages über die Nachzahlungsverpflichtung sei unwirksam. Als Allgemeine Geschäftsbedingung müsse sich die Klausel an § 307 BGB und als Regelung, mit der die Beklagte städtebauliche Ziele verfolge, auch an § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB messen lassen. Aus beiden Normen folge die Unwirksamkeit. Da den Käufern kein Preisvorteil eingeräumt worden sei, diene die Klausel nicht der Abschöpfung einer gewährten Subvention, sondern behindere eine Weiterveräußerung vor Ablauf der vereinbarten Frist durch eine von einer Verkehrswertsteigerung unabhängigen Nachzahlungspflicht. Diese Benachteiligung der Käufer könne nicht mit der von der Beklagten geltend gemachten Abwehr von Spekulationsgeschäften gerechtfertigt werden. Hierfür reiche eine Klausel aus, die der Gemeinde das Recht einräume, die tatsächlich eingetretene Bodenwertsteigerung abzuschöpfen, anstatt pauschal eine Nachzahlungspflicht in einer erheblichen Größenordnung zu regeln, die sich hier - je nach Berechnungsweise - auf knapp 29 % bzw. 23,4 % des Kaufpreises belaufe. Die Klausel berücksichtige ausschließlich das Interesse der Beklagten, die sich im Gegenzug lediglich bereit erklärt habe, überhaupt ein Grundstück an die Erwerber zu verkaufen. Zudem enthalte die Regelung keinerlei Abstufungen, um den Umständen des Einzelfalls gerecht zu werden und unzumutbare Härten für die Erwerber zu vermeiden. Selbst wenn die Klausel wirksam sei, habe die Beklagte ihr Ermessen hinsichtlich der Nachzahlungsforderung nicht ordnungsgemäß ausgeübt, weil der Verkauf keinen spekulativen Hintergrund gehabt, sondern auf der Scheidung der Eheleute und der damit verbundenen finanziellen Zwänge beruhe.

2. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs kommt das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei zu dem Ergebnis, dass dem Kläger gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB ein Anspruch auf Rückzahlung des unter Vorbehalt an die beklagte Gemeinde gezahlten Betrages von 10.712,50 € nebst Zinsen und vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten zusteht.

Die in Ziffer VII.5.e des notariellen Kaufvertrages vereinbarte Nachzahlungsverpflichtung verstößt gegen das Gebot angemessener Vertragsgestaltung im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB und ist unwirksam. Auf die Frage, ob die Klausel einer Inhaltskontrolle nach den §§ 307 ff. BGB standhielte, kommt es daher nicht an (bisher offengelassen, vgl. Senat, Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn. 9 mwN).

a) Der notarielle Kaufvertrag vom 28. Juli 2009 ist ein städtebaulicher Vertrag im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Der für einen städtebaulichen Vertrag erforderliche Zusammenhang mit der gemeindlichen Bauleitplanung ergibt sich daraus, dass die beklagte Gemeinde dem Kläger und seiner damaligen Ehefrau die Grundstücke als Bauplatz verkauft und ihnen in Ziffer VII.5.e des Vertrages eine binnen einer

bestimmten Frist zu erfüllende Verpflichtung zum Bau eines Wohnhauses (vgl. § 176 BauGB) auferlegt hat (vgl. Senat, Urteil vom 26. Juni 2015 - V ZR 271/14, NJW 2015, 3169 Rn. 8 mwN), um das Bauland zeitnah einer durch die Bauleitplanung zugelassenen Bebauung zuzuführen (vgl. Bank, in Brügelmann, BauGB, Stand Februar 2014, § 11 Rn. 53 f.).

b) Die Nachzahlungsverpflichtung verstößt gegen das Gebot angemessener Vertragsgestaltung im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift müssen die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Das Gebot angemessener Vertragsgestaltung verlangt, dass bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs die Gegenleistung nicht außer Verhältnis zu der Bedeutung und dem Wert der von der Behörde erbrachten oder zu erbringenden Leistung steht und dass die vertragliche Übernahme von Pflichten auch ansonsten zu keiner unzumutbaren Belastung für den Vertragspartner der Behörde führt (Senat, Urteil vom 26. Juni 2015 - V ZR 144/14, BGHZ 206, 120 Rn. 19 mwN). Die vorliegende Vertragsgestaltung ist hiermit nicht vereinbar.

aa) Für eine Vertragsgestaltung im so genannten "Einheimischenmodell" (zu den dabei zu beachtenden europarechtlichen Vorgaben vgl. EuGH, Urteil vom 8. Mai 2013. Rs C-197/11 und Rs C-203/11, Libert u.a. und All Projects & Development NV, EU:C:2013:288 Rn. 39 ff., 49 ff. sowie Senat, Urteil vom 26. Juni 2015 - V ZR 144/14, BGHZ 206, 120 Rn. 33), bei dem der Verkauf - anders als im vorliegenden Fall - zu einem unter dem Verkehrswert liegenden Preis erfolgt war, hat der Senat entschieden, dass eine Nachforderung im Umfang des eingeräumten Preisvorteils grundsätzlich möglich ist. Sie stellt keine Vertragsstrafe dar, sondern bedeutet den Widerruf der in der Kaufpreisverbilligung liegenden, an bestimmte Bedingungen geknüpften Subvention. Auch etwaige Bodenwertsteigerungen müssen, wenn der Subventionszweck verfehlt wird, nicht stets dem Käufer verbleiben. Allerdings ist eine Nachzahlungsklausel, die neben der Kaufpreisverbilligung auch künftige Bodenwertsteigerungen einbezieht, nur angemessen, wenn sie die Möglichkeit stagnierender oder sinkender Bodenpreise berücksichtigt und die Nachzahlung auf den tatsächlich eingetretenen Vorteil begrenzt (Senat, Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn. 21). In einem Fall eines nicht subventionierten Grundstücksverkaufs hat der Senat eine Klausel für angemessen erachtet, die dem Käufer, wenn er das Grundstück in unbebautem Zustand innerhalb von fünf Jahren ab Vertragsschluss weiterverkauft, die Verpflichtung zur Abführung des erzielten Mehrerlöses auferlegt (Senat, Urteil vom 16. März 2018 - V ZR 306/16, juris).

bb) Die von der beklagten Gemeinde verwendete Zuzahlungsklausel ist hingegen unangemessen, weil sie dem Kläger und seiner Ehefrau eine Zuzahlungsverpflichtung auferlegt, die unabhängig von einer Verkehrswertsteigerung des Grundstücks und damit unabhängig von einem tatsächlichen Vorteil der Erwerber ist.

(1) Eine vorteilsunabhängige Nachzahlungsklausel lässt sich nicht mit dem Zweck der Verhinderung von Bodenspekulationen rechtfertigen. Beschränkungen, die die öffentliche Hand dem Käufer auferlegt, entsprechen nur dann dem Gebot angemessener Vertragsgestaltung, wenn sie geeignet und erforderlich sind, um das Erreichen der zulässigerweise verfolgten Zwecke im Bereich der Wohnungsbau-, Siedlungs- oder Familienpolitik für einen angemessenen Zeitraum sicherzustellen (vgl. Senat, Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn. 14). Die Abwehr von Grundstücksspekulationsgeschäften stellt zwar ein anerkanntes städtebauliches Ziel dar (Senat, Urteil vom 16. März 2018 - V ZR 306/16, juris). Um Bodenspekulationen zu verhindern, ist es aber nicht erforderlich, dem Käufer für den Fall des Weiterverkaufs des Grundstücks eine vorteilsunabhängige Zuzahlungspflicht aufzuerlegen. Das Ziel der Spekulationsbekämpfung kann erreicht werden, indem sich der Zuzahlungsbetrag nach der tatsächlichen Bodenwertsteigerung bemisst. Der Pflicht zur Zahlung eines hiervon unabhängigen Betrages kommt dagegen ein strafähnlicher Charakter zu (vgl. Krüger, ZNotP 2010, 450, 454) und geht damit über das verfolgte Ziel hinaus.

(2) Ebenso wenig vermag ein Interesse der beklagten Gemeinde an einer Selbstnutzung der Immobilie durch den Käufer die Nachzahlungsklausel zu rechtfertigen. Da eine Selbstnutzungsverpflichtung nicht eine zwangsweise durchsetzbare Primärverpflichtung des Käufers, sondern lediglich eine Obliegenheit begründet (vgl. Senat, Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505, Rn. 11), ist die Auferlegung einer - über die Abschöpfung einer gewährten Subvention hinausgehenden - Zuzahlungspflicht schon nicht geeignet, die angestrebte Selbstnutzung durch den Käufer zu erreichen. Will die Gemeinde langfristig Einfluss auf die Nutzerstruktur nehmen, könnte sie dies beispielsweise dadurch erreichen, dass

sie mit ihrem Vertragspartner ein Wiederkaufsrecht für den Fall der vorzeitigen Veräußerung der Immobilie vereinbart.

(3) Entgegen der Ansicht der Revision ergibt sich die Angemessenheit der Zuzahlungsklausel nicht daraus, dass nach Ziffer VII.5.e des Vertrages dann keine Zuzahlung zu leisten ist, wenn der Erwerber das Grundstück an seine mindestens seit drei Jahren in der Gemeinde wohnhaften Kinder, Geschwister, Verwandte in gerade Linie oder den Ehegatten verkauft. Eine Ausnahmeregelung, die angesichts ihres stark begrenzten Anwendungsbereiches in den überwiegenden Fällen gar nicht zum Tragen kommen kann, vermag an der Unangemessenheit der Nachzahlungsklausel nichts zu ändern. Das gilt auch dann, wenn eine solche Regelung - wie die Revision meint - den Zweck hat, der Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit bezahlbarem Wohneigentum zu dienen.

cc) Die für sich genommen unangemessene Klausel wird nicht durch für den Kläger und seine Ehefrau vorteilhafte Bestimmungen im übrigen Vertrag kompensiert (vgl. dazu Senat, Urteil vom 29. November 2002 - V ZR 105/02, BGHZ 153, 93, 102). Das Berufungsgericht weist zu Recht darauf hin, dass der einzige Vorteil der Erwerber darin liegt, dass die beklagte Gemeinde bereit war, ihnen die beiden gemeindlichen Grundstücke zum Marktwert zu verkaufen. Der Hinweis der Revision, dem Vertrag seien "erhebliche wirtschaftliche Vorteile immanent" gewesen, führt zu keiner anderen Beurteilung. Maßgeblich ist, ob der Vertrag konkrete, für den Erwerber vorteilhafte Bestimmungen enthält, nicht dagegen ob sich der Grundstückskauf in ungewisser Zukunft möglicherweise als wirtschaftlich günstig erweisen könnte. Auch der von der Revision angeführte Nachlass bei den Kanalgebühren von 647,38 € stellt angesichts der Höhe des Nachzahlungsbetrages, der den gewährten Nachlass um ein Vielfaches überschreitet, keinen Ausgleich des gestörten Äquivalenzverhältnisses dar.

c) Entgegen der Auffassung der Revision ist die unwirksame Regelung über die Nachzahlungsverpflichtung nicht im Wege ergänzender Vertragsauslegung dahingehend zu ersetzen, dass die beklagte Gemeinde berechtigt sein soll, jedenfalls eine etwaige Bodenpreissteigerung abzuschöpfen.

Entsprechend dem der Vorschrift des § 306 Abs. 3 BGB zugrunde liegenden Rechtsgedanken setzt eine ergänzende Vertragsauslegung bei Unwirksamkeit einer Vertragsklausel in einem - wie hier - privatrechtlich ausgestalteten städtebaulichen Vertrag (vgl. dazu Senat, Urteil vom 29. November 2002 - V ZR 105/02, BGHZ 153, 93, 96 f.) wegen Verstoßes gegen § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB voraus, dass es für die Gemeinde unzumutbar ist, an dem lückenhaften Vertrag festgehalten zu werden (vgl. BGH, Urteil vom 22. Januar 1992 - IV ZR 59/91, BGHZ 117, 92, 99). Das ist hier zu verneinen. Anders als in den Fällen, in denen die Gemeinde dem Käufer eine Subvention in Form eines Preisvorteils gewährt hatte und die Regelung über deren Widerruf ein wesentliches Element des Vertragsgefüges bildete (vgl. Senat, Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn. 24), stellt die Klausel über die Nachzahlungsverpflichtung in dem zwischen der beklagten Gemeinde und den Eheleuten geschlossenen Vertrag keine Regelung innerhalb der getroffenen Vereinbarungen dar, deren Wegfall unter Aufrechterhaltung des Vertrages für die Gemeinde zu einem unzumutbaren Ergebnis führt.

Vorinstanzen:

LG Ingolstadt - 30.09.2016 - AZ: 31 O 2072/15; OLG München - 22.05.2017 - AZ: 21 U 4277/16