

**Dokumentnummer:** 5zr54\_09  
**letzte Aktualisierung:** 9.12.2009

**BGH**, 29.10.2009 - V ZR 54/09

BauGB § 11 Abs. 2 S. 2, BGB §§ 134, 196, 817 S. 2

**§ 196 BGB auf Rückzahlungsanspruch wegen Verstoß gegen Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB) nicht anwendbar**

Ein Bereicherungsanspruch auf Rückzahlung einer wegen Verstoßes gegen das Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB) unzulässigen Zahlung unterliegt auch dann nicht der Verjährung nach § 196 BGB, wenn diese Zahlung als Aufwendungsersatz im Rahmen einer Vereinbarung zur Rückabwicklung eines beiderseits nicht vollzogenen Kaufvertrags über ein im Planungsgebiet liegendes Grundstück deklariert wird.



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZR 54/09

vom

29. Oktober 2009

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 196

Ein Bereicherungsanspruch auf Rückzahlung einer wegen Verstoßes gegen das Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB) unzulässigen Zahlung unterliegt auch dann nicht der Verjährung nach § 196 BGB, wenn diese Zahlung als Aufwendungsersatz im Rahmen einer Vereinbarung zur Rückabwicklung eines beiderseits nicht vollzogenen Kaufvertrags über ein im Planungsgebiet liegendes Grundstück deklariert wird.

BGH, Beschluss vom 29. Oktober 2009 - V ZR 54/09 - OLG München  
LG München I

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 29. Oktober 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Die Beschwerde der Klägerin gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 19. Januar 2009 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 648.004,98 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Klägerin kaufte am 15. Oktober 1996 ein großes Grundstück, das nicht als Bauland ausgewiesen war, sich dafür aber nach ihrer Einschätzung eignete. Eine Teilfläche von 2.275 m<sup>2</sup> verkaufte sie mit notariellem Vertrag vom 16. Oktober 1996 für 361.250 DM an die beklagte Gemeinde. Beide Parteien waren zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, wenn bis 31. Oktober 1998 kein bestandskräftiger Bebauungsplan zustande gekommen war, der das Grundstück als Bauland auswies. Der Bebauungsplan kam zustande und wurde am 31. August 1998 durch den Landkreis genehmigt. Am 9. September 1998 schlossen die Parteien einen notariellen Vertrag, in welchem sie den - bis dahin nicht durchgeführten - Kaufvertrag vom 16. Oktober 1996 einvernehmlich aufhoben und vereinbarten, dass die Klägerin der Beklagten "zur Abgeltung aller

Ansprüche aus dem ... Kaufvertrag eine Abstandszahlung ... von 1.267.387,50 DM" (= 648.004,98 €) zahlte. Die geleistete Zahlung verlangt die Klägerin mit ihrer im Dezember 2007 erhobenen Klage zurück, weil der Vertrag gegen das Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB) verstoßen habe. Die Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung.

- 2 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Die Revision hat es nicht zugelassen. Dagegen richtet sich die Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin. Diese beantragt, die Beschwerde zurückzuweisen.

## II.

- 3 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unbegründet. Die Klägerin zeigt nicht auf, dass die Rechtssache entscheidungserhebliche Fragen von grundsätzlicher Bedeutung aufwerfe oder dass eine Entscheidung zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich sei (§ 543 Abs. 2 ZPO; zur Darlegungslast siehe nur Senat, BGHZ 154, 288).

- 4 1. Das Berufungsgericht hält die Einrede der Verjährung für unbegründet. Der Anspruch verjähre nach § 196 BGB in zehn Jahren; diese Frist sei nicht verstrichen. Der geltend gemachte Bereicherungsanspruch sei zwar an sich gegeben, weil der Aufhebungsvertrag in der Sache auf eine Bezahlung für Planung hinauslaufe und wegen Verstoßes gegen das Koppelungsverbot des § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB nach § 134 BGB nichtig sei. Er sei indessen nach § 817 Satz 2 BGB ausgeschlossen, weil der gleiche Verstoß auch der Klägerin zur Last falle.

- 5           2. Diese Begründung wirft - wie die Nichtzulassungsbeschwerde im Ansatz zu Recht geltend macht - die grundsätzlich bedeutsame Frage auf, ob § 817 Satz 2 BGB auf Verträge angewendet werden kann, die wegen Verstoßes gegen § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB nichtig sind. Die Anwendung der Vorschrift auf solche Verträge würde nämlich im Ergebnis den verbotswidrigen Zustand perpetuieren und könnte damit den Zweck der Verbotsnorm konterkarieren. In Fallgestaltungen, die der vorliegenden in diesem Punkt ähnlich sind, hat der Bundesgerichtshof die Anwendung von § 817 Satz 2 BGB verneint (BGH, Urt. v. 10. November 2005, III ZR 72/05, NJW 2006, 45; Urt. v. 13. März 2008, III ZR 282/07, NJW 2008, 1942: Schneeballsysteme; BGHZ 111, 308: für Schwarzarbeit; BGHZ 75, 299 Leiharbeit). Die danach zu erwägende Nichtanwendung von § 817 Satz 2 BGB würde auch der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Nichtanwendung von § 817 Satz 2 BGB auf öffentlich-rechtliche Verträge entsprechen (DVBl. 2003, 1215).
- 6           3. Die Frage ist hier aber - was die Nichtzulassungsbeschwerde übersieht - weder entscheidungserheblich noch ergebnisrelevant, weil die von der Beklagten erhobene Einrede der Verjährung begründet ist. Der Anspruch unterliegt entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts der - hier abgelaufenen - regelmäßigen Verjährungsfrist und nicht der einer Verjährungsfrist von zehn Jahren nach § 196 BGB.
- 7           a) Nach der Rechtsprechung des Senats (Urt. v. 25. Januar 2008, V ZR 118/07, NJW-RR 2008, 824) unterliegen der Verjährungsfrist des § 196 BGB auch Bereicherungsansprüche aus einem nichtigen Vertrag über die Verschaffung von Rechten an einem Grundstück. Das gilt danach auch dann, wenn der nichtige Vertrag nur einseitig erfüllt ist und nur die Gegenleistung zurückgefordert wird. Nichts anderes gilt für Ansprüche aus einer nichtigen Vereinbarung über die Rückabwicklung eines solchen Rechtsgeschäfts.

- 8            b) Zu diesen Ansprüchen gehört der Bereicherungsanspruch der Klägerin aber gerade nicht. Die Rückabwicklungsvereinbarung ist nichtig, weil die vorgesehene und erfolgte Zahlung der Klägerin nicht der Rückabwicklung des Kaufvertrags dient, sondern eine unzulässige Bezahlung für die Bauleitplanung der Beklagten darstellt. Sie ist keine Gegenleistung für die Übertragung oder Rückübertragung eines Rechts an einem Grundstück, sondern die unzulässige Gegenleistung für die Bebauungsplanung der Beklagten. Die Deklaration dieser unzulässigen Leistung als Aufwendungsersatz im Rahmen einer Vereinbarung zur Rückabwicklung eines beiderseits nicht vollzogenen Kaufvertrags ändert daran nichts. Ob unter diesem Gesichtspunkt eine Zulassung der Revision wegen Grundsatzbedeutung in Betracht gekommen wäre, kann dahinstehen, weil die Nichtzulassungsbeschwerde dies nicht geltend macht.

III.

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

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Stresemann

Czub

Vorinstanzen:

LG München I, Entscheidung vom 19.08.2008 - 3 O 24307/07 -

OLG München, Entscheidung vom 19.01.2009 - 17 U 4711/08 -