

letzte Aktualisierung: 18.06.2020

OLG Hamm, Urt. v. 14.11.2019 – 22 U 52/19

BGB §§ 133, 157, 242, 305b, 305c, 307

Auslegung eines Grundstückskaufvertrages im Rahmen des „Einheimischen-Modells“

1. Eine in einem Grundstückskaufvertrag mit einer Gemeinde im Rahmen des sog. Einheimischen-Modells enthaltene Vertragsklausel, in der sich der Käufer verpflichtet, den Kaufgegenstand innerhalb einer bestimmten Frist „mit einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten ... zu bebauen“, ist unklar hinsichtlich der Frage, ob sie auch eine abschnittsweise Errichtung zweier miteinander verbundener Baukörper mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten erlaubt.
2. Legt der Käufer bei einer derartigen Vertragsgestaltung im Rahmen der Beurkundung des Vertrages gegenüber dem Abschlussvertreter der Gemeinde seine später umgesetzten Planungen offen, ohne dass der Vertreter der Gemeinde vor Abgabe seiner auf den Vertragsschluss gerichteten Willenserklärung Bedenken anmeldet, ob diese Planung mit den Vorgaben der Vertragsklausel im Einklang steht, wird das dadurch zu Tage getretene Verständnis des Käufers vom Inhalt der vertraglichen Regelung als übereinstimmender Wille der Parteien Vertragsinhalt (im Anschluss an BGH, Urteile vom 29. Mai 2009 – V ZR 201/08, NJW-RR 2010, 63 Rn. 11; vom 22. März 2002 – V ZR 405/00, NJW 2002, 2102 unter II 2 a; jeweils m. w. N.).
3. Zur Auslegung einer in einem Grundstückskaufvertrag mit einer Gemeinde im Rahmen des Einheimischen-Modells vereinbarten Vertragsklausel, welche die Begründung von Wohnungseigentum sowie die Bestellung von Erbbaurechten am unbebauten Grundstück einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung des unbebauten Grundstücks an einen Dritten gleichstellt.

Oberlandesgericht Hamm, 22 U 52/19

Datum: 14.11.2019
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 52/19
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2019:1114.22U52.19.00

Vorinstanz: Landgericht Münster, 16 O 71/18
Schlagworte: Einheimischen-Modell
Normen: BGB §§ 133, 157, 242, 305 b, 305 c, 307

Tenor: Auf die Berufung der Beklagten wird das am 19. Februar 2019 verkündete Urteil der 16. Zivilkammer des Landgerichts Münster teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Klage und Widerklage werden abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Klägerin 94/100 und die Beklagten 6/100.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden der Klägerin auf-erlegt.

Dieses Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch die Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages leisten.

Gründe:

- I. 1
- Die klagende Stadt begehrt mit ihrer Klage die Verurteilung der Beklagten zur 2
Rückzahlung eines ihnen im Rahmen eines Grundstücksverkaufs nach dem so genannten 3
Einheimischen-Modell gewährten Preisnachlasses.
- Mit notariellem Vertrag vom 7. Januar 2013 (UR-Nr. 10/2013 des Notars T in P) kauften die 4
Beklagten von der klagenden Stadt zwei selbständig nicht bebaubare Grundstücke mit
einer Gesamtfläche von 709 Quadratmetern zu einem Quadratmeterpreis von 120 € für
eine Fläche von 500 Quadratmetern und von 50 € für die Mehrfläche von

209 Quadratmetern. Zuzüglich eines Erschließungskostenablösungsbetrages von 20.222,16 €, eines Kanalablösungsbetrages von 8.245,67 € und eines ökologischen Ausgleichs von 900,43 € betrug der Gesamtkaufpreis 99.618,26 €. Die Vertragsparteien erklärten in der notariellen Vertragsurkunde hinsichtlich des Kaufpreises übereinstimmend, dass es sich um einen ermäßigten Grundstückspreis handle und der tatsächliche Marktpreis 145 € je Quadratmeter betrage, so dass sich ein Preisnachlass in Höhe von 32.355 € errechne. Die Grundstücke sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes der klagenden Stadt gelegen und sollten nach dem Vertrag „entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut werden“ können.

§ 6 des Vertrages lautet auszugsweise wie folgt: 5

„Der Käufer verpflichtet sich 6

a) den hier erworbenen Grundbesitz innerhalb einer Frist von 5 Jahren ab heute im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten bezugsfertig zu bebauen. 7

b) das unbebaute Grundstück weder ganz noch teilweise ohne Zustimmung des Verkäufers an einen Dritten weiterzuveräußern. Dies gilt auch für die Begründung von Wohnungseigentum sowie die Bestellung von Erbbaurechten. 8

c) das auf dem erworbenen Grundstück zu erstellende Eigenheim selbst zu beziehen sowie das Grundstück und das Gebäude sowie Teile hiervon innerhalb von 8 Jahren ab heute gerechnet, nicht an Dritte zu veräußern oder zu vermieten. Dieses gilt nicht für die Vermietung von Einliegerwohnungen.“ 9

Für den Fall des Verstoßes gegen eine dieser Verpflichtungen verpflichteten sich die Beklagten gegenüber der klagenden Stadt zur Erstattung des ihnen gewährten Preisnachlasses. 10

Wegen der weiteren Einzelheiten der vertraglichen Vereinbarungen der Parteien wird auf die bei den Gerichtsakten befindliche Ablichtung der notariellen Vertragsurkunde (GA 15 ff.) Bezug genommen. 11

Bereits im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses beabsichtigten die Beklagten, die Grundstücke nach deren Vereinigung in zwei Bauabschnitten mit zwei über eine Doppelgarage verbundenen Wohnhäusern zu bebauen. Unstreitig setzten sie von ihren vollständigen Planungen auch den Vertreter der klagenden Stadt im Rahmen der Beurkundung in Kenntnis. 12

Ihre Planungen setzten die Beklagten dergestalt um, dass sie zunächst nach einer Vereinigung der Grundstücke im Jahre 2013 Wohnungseigentum begründeten, ehe die Beklagte zu 1 im selben Jahr ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtete und die Beklagten zu 2 und 3 im Jahr 2017 ein weiteres Einfamilienhaus an die bestehende Garage anbauten. 13

Die klagende Stadt wandte sich mit Schreiben vom 28. März 2017 nach Eingang des Bauantrages vom 13. Februar 2017 und Baubeginn an die Beklagten zu 2 und 3 und wies diese darauf hin, dass das Bauvorhaben gegen die im Kaufvertrag übernommene Verpflichtung verstoße, auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zu errichten, so dass der gewährte Preisnachlass zurückzufordern sei. Nachdem die Beklagten zu 2 und 3 mit einem Schreiben vom 10. Mai 2017 unter anderem darauf verwiesen, ihre Bauplanungen bereits vor Vertragsschluss offen gelegt zu haben und der erstinstanzliche Bevollmächtigte der Beklagten mit Schreiben vom 25. September 14

2017 die Auffassung vertrat, die Errichtung des weiteren Gebäudes sei nicht förderschädlich, forderte die klagende Stadt die Beklagten mit anwaltlichem Schreiben vom 22. Dezember 2017 unter Fristsetzung bis zum 15. Januar 2018 erfolglos zur Nachzahlung des gewährten Preisnachlasses in Höhe von 32.355 € auf.

Mit ihrer Klage hat die klagende Stadt erstinstanzlich die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 32.355 € nebst Zinsen begehrt. Die Beklagten haben Widerklage erhoben, mit der sie eine Verurteilung der klagenden Stadt zur Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten nebst Zinsen erstrebt haben. 15

Wegen der weiteren Einzelheiten des erstinstanzlichen Parteivorbringens und wegen der erstinstanzlich gestellten Anträge wird auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung verwiesen. 16

Das Landgericht hat mit dem angefochtenen Urteil der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Zur Begründung hat es – soweit für das Berufungsverfahren noch von Interesse – ausgeführt: 17

Der klagenden Stadt stehe der klageweise verfolgte Nachzahlungsanspruch zu, da die Beklagten entgegen den von ihnen vertraglich übernommenen Verpflichtungen das Grundstück mit zwei Wohnhäusern bebaut und zudem ohne Zustimmung der klagenden Stadt Wohnungseigentum begründet hätten. 18

Als Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne der §§ 305 ff. BGB sei die Regelung in § 6 der notariellen Vertragsurkunde nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der beteiligten Kreise verstanden würden. 19

Hiernach sei bereits der Wortlaut der Regelung in § 6 Abs. 1 Buchst. a) der Vertragsurkunde eindeutig in dem Sinne, dass die hierin niedergelegte Bebauungsverpflichtung bezüglich der Bebauung und deren Ausmaß auf die Errichtung eines Gebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten begrenzt sei. Der in der Klausel verwendete Begriff „Wohnhaus“ sei im Sinne eines einzigen Gebäudes zum Zwecke des Wohnens zu verstehen und absichtsvoll so gewählt, weil auch die Förderrichtlinien der klagenden Stadt von der Vorstellung eines einzigen Gebäudes pro Grundstück ausgingen, das vom Käufer selbst bewohnt werde und maximal eine zweite, untergeordnete Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung enthalten solle. Bei einem abweichenden Verständnis habe es nicht der Begriffe „Wohnhaus“ oder „Eigenheim“ bedurft. In systematischer Hinsicht folge aus der Verwendung des Begriffs „Eigenheim“ in § 6 Abs. 1 Buchst. c) der Vertragsurkunde wie auch aus § 5 Abs. 9 der Förderrichtlinien, dass der Nutzung das Leitbild eines einzigen Wohnhauses zugrunde liege. Die in der Bebauungsverpflichtung erfolgte Bezugnahme auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes stünde dem nicht entgegen, da zwischen dem öffentlich-rechtlichen „Können“ und dem zivilrechtlichen/vertraglichen „Dürfen“ zu differenzieren sei. Nicht ausgeschlossen sei es daher, an die vollständige Ausnutzung der Bebaubarkeit Rechtsfolgen zu knüpfen, die hier nicht in einem Bauverbot, sondern in einer vertraglichen Obliegenheit bestünden. Diese am Wortlaut orientierte Auslegung werde auch von teleologischen Erwägungen getragen. Denn das Einheimischen-Modell wolle in erster Linie einheimischen Bürgern der Kommune den preisgünstigen Erwerb eines Grundstücks zur Errichtung eines Eigenheims ermöglichen und dabei die Entstehung einseitiger Eigentümer- und Nutzerstrukturen unterbinden. Diese Zwecke würden nur dann nachhaltig erreicht und sichergestellt, wenn Anreiz und Möglichkeit für Grundstücksspekulationen unterbunden würden. Ein derartiger Spekulationsanreiz bestünde auch durch die Möglichkeit, Teile eines bebauten Grundstücks an Dritte weiter zu veräußern und dabei 20

den erhöhten Wert zu realisieren. Anhaltspunkte dafür, dass die Parteien übereinstimmend von einer der objektiven Auslegung vorgehenden abweichenden Auslegung der Klausel ausgegangen seien, bestünden nicht. Insoweit genüge es nicht, dass der klagenden Stadt die Planungen der Beklagten bekannt gewesen seien. Die Klausel sei auch wirksam. Sie sei weder überraschend noch verstoße sie gegen den Grundsatz angemessener Vertragsgestaltung aus § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder gegen § 307 BGB. Auch ein treuwidriges Verhalten der klagenden Stadt im Einzelfall könne nicht festgestellt werden.

Auch eine Auslegung der Klausel in § 6 Abs. 1 Buchst. b) der Vertragsurkunde führe zu einem eindeutigen Ergebnis. Der im Allgemeinwohl liegende Förderungszweck werde bereits dadurch gefährdet, dass rechtlich die Möglichkeit geschaffen werde, Teile des Grundstücks an Dritte zu vermarkten und hierdurch der Spekulation Vorschub zu leisten. Wäre lediglich die Begründung von Wohnungseigentum ohne Zustimmung der klagenden Stadt zu Gunsten Dritter förderschädlich, wäre die Erwähnung des Wohnungseigentums überflüssig, da sich eine entsprechende Rechtsfolge bereits aus der Regelung in § 6 Abs. 1 Buchst. c) der Vertragsurkunde ergebe. 21

Hiergegen wenden sich die Beklagten mit ihrer Berufung, mit der sie die Verletzung materiellen Rechts rügen und nur noch ihr erstinstanzliches Klagabweisungsbegehren weiterverfolgen. Die Abweisung der Widerklage greifen sie mit ihrem Rechtsmittel nicht an. 22

Sie machen unter anderem geltend, das Landgericht habe die Regelung in § 6 Abs. 1 Buchst. a) des Kaufvertrages unzutreffend ausgelegt. Die gewählte Formulierung „einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten“ zielen nicht auf die Anzahl der Wohnhäuser, sondern nur auf die Art der Nutzung, während die Anzahl der Wohneinheiten die Intensität der Ausnutzung des Grundstücks betreffe. Aus dem Blick verloren habe das Landgericht, dass sie, die Beklagten, zunächst die später realisierte Planung erstellt hätten und erst anschließend in Verhandlungen mit der klagenden Stadt eingetreten seien. Bei diesen Verhandlungen hätten die Baupläne bereits vorgelegen, ohne dass die klagende Stadt Bedenken angemeldet habe. Sie hätten daher davon ausgehen dürfen, dass sich der Begriff „Wohnhaus“ lediglich auf die Art der Nutzung beziehe. Ließen die Festsetzungen des Bebauungsplanes – wie hier – die Errichtung von zwei Wohnhäusern zu und knüpfte die vertragliche Bestimmung über die Bebauungsverpflichtung an diese Festsetzungen des Bebauungsplanes ausdrücklich an, bedürfe es zudem mit Blick auf die §§ 305 ff. BGB im Sinne der Bestimmtheit und des Transparenzgebotes einer eindeutigen Regelung, wonach schon die Errichtung eines zweiten Wohnhauses förderschädlich sei. Auch die Förderrichtlinien der klagenden Stadt enthielten keinen Hinweis darauf, dass ein Käufer den Kaufgegenstand nur mit einem Gebäude bebauen dürfe; nach ihnen komme es lediglich darauf an, dass ein „Eigenheim“ entstehe. Jedenfalls verstoße die Geltendmachung des Rückzahlungsanspruchs durch die klagende Stadt aber gegen Treu und Glauben, da die Parteien sich über eine gemeinsame Auslegung einig gewesen seien. 23

Auch an einem Verstoß gegen § 6 Abs. 1 Buchst. b) des Kaufvertrages fehle es. Die Regelung wolle lediglich verhindern, dass Dritte Wohnungseigentum an dem unbebauten „Einheimischen-Grundstück“ erlangen könnten. Förderschädlich könne hiernach nur eine Veräußerung an einen Dritten vor Ablauf der Zweckbindung sein, was auch die systematische Heranziehung der Regelung in § 6 Abs. 1 Buchst. c) der Vertragsurkunde verdeutliche, die sich nur auf das zu erstellende Eigenheim beziehe. 24

Die Beklagten beantragen, 25

unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen. 26

Die klagende Stadt beantragt, 27

28

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt die angefochtene Entscheidung.	29
Der Senat hat die Parteien bzw. deren Vertreter im Senatstermin am 14. November 2019 angehört. Wegen des Ergebnisses der Anhörung wird auf den Berichterstatteervermerk vom selben Tag, wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands auf die zwischen den Parteien im Berufungsrechtszug gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.	30
II.	31
Die zulässige Berufung der Beklagten hat in der Sache Erfolg. Sie führt im Umfang der Anfechtung zur Abänderung der angefochtenen Entscheidung und zur Abweisung der Klage.	32
Der klagenden Stadt steht aufgrund der Regelung in § 6 Abs. 3 der notariellen Vertragsurkunde gegen die Beklagten kein Anspruch auf Zahlung von 32.355 € nebst Zinsen zu. Die Beklagten haben – entgegen der Auffassung des Landgerichts – weder ihre Obliegenheit aus § 6 Abs. 1 Buchst. a) des Kaufvertrages noch jene aus § 6 Abs. 1 Buchst. b) des Kaufvertrages verletzt.	33
	34
1.	35
Das Landgericht hat eine Verletzung der in § 6 Abs. 1 Buchst. a) des Kaufvertrages statuierten Obliegenheit darin gesehen, dass die Beklagten das von ihnen erworbene Grundstück mit zwei Wohnhäusern bebaut haben, obschon die vertragliche Regelung eine Verpflichtung enthalte, den Grundbesitz nur mit einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zu bebauen. Hierbei hat das Landgericht im rechtlichen Ansatz zutreffend erkannt, dass die maßgebliche Klausel, bei der es sich unstreitig um eine für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte und von der klagenden Stadt als Verwenderin einseitig gestellte Vertragsbedingung handelt, als Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne der §§ 305 ff. BGB grundsätzlich nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn so auszulegen ist, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der beteiligten Kreise verstanden wird (BGH, Urteil vom 29. Mai 2009 - V ZR 201/08, NJW-RR 2010, 63 Rn. 10; stRspr, vgl. auch BGH, Urteil vom 9. April 2014 - VIII ZR 404/12, BGHZ 200, 362 Rn. 57; MünchKomm-BGB/Busche, 8. Aufl. § 133 Rn. 25; jeweils mwN).	36
Bei der von ihm vorgenommenen Auslegung hat das Landgericht allerdings einerseits dem Umstand keine hinreichende Beachtung geschenkt, dass die Beklagten der klagenden Stadt noch vor Vertragsschluss, spätestens im Beurkundungstermin ihre Planungen offengelegt haben und der Vertreter der Stadt diese Erklärung hingegeben hat, ohne auf die Förderschädlichkeit der in Aussicht genommenen Bebauung hinzuweisen (a)). Andererseits führt auch die Auslegung der Klausel in § 6 Abs. 1 Buchst. a) des Kaufvertrages nach ihrem objektiven Erklärungsgehalt unter Zugrundelegung der Verständnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders und der typisierten Interessenlage des Verwenders und seines Vertragspartners nicht zu einem eindeutigen Ergebnis, so dass verbleibende Zweifel zu Lasten der klagenden Stadt als Verwenderin gehen, § 305c Abs. 2 BGB (b)). Jedenfalls aber führten unter Zugrundelegung des Auslegungsergebnisses des Landgerichts die Umstände des Einzelfalles dazu, dass sich die klagende Stadt nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht auf die sich aus einer Verletzung der Bestimmung in § 6 Abs. 1 Buchst. a) des	37

Kaufvertrages ergebenden Rechtsfolgen berufen könnte (c)).

- a) 38
- Auch bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist – wie das Landgericht noch zutreffend 39
erkannt hat – der Auslegung die Prüfung vorgeschaltet, ob die Vertragsklausel von den
Parteien übereinstimmend in einem bestimmten Sinn verstanden worden ist. Ist das der
Fall, geht der übereinstimmende Wille der objektiven Auslegung vor. Das Verständnis der
Parteien ist dann wie eine Individualvereinbarung zu behandeln, die nach § 305b BGB
Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen hat (vgl. BGH, Urteile vom 29. Mai 2009 -
V ZR 201/08, NJW-RR 2010, 63 Rn. 10; vom 22. März 2002 - V ZR 405/00, NJW 2002,
2102 unter II 2 a; jeweils mwN; siehe auch BAG, Urteil vom 15. September 2009 - 3 AZR
173/08, NZA 2010, 342 Rn. 27; MünchKomm-BGB/Basedow, 8. Aufl. § 305c Rn. 39).
- Anlass für eine solche Prüfung bestand hier deshalb, weil die Beklagten unstreitig im 40
Beurkundungstermin ihre bereits vorliegende und später konkretisierte Planung
offengelegt haben. Hierdurch haben die Beklagten für die klagende Stadt
unmissverständlich ihre Vorstellung zum Ausdruck gebracht, eine der Planung
entsprechende Bebauung des Kaufgegenstandes als – auch im Sinne von § 6 Abs. 1
Buchst. a) des Vertrages – vertragskonform anzusehen. Entgegen der Auffassung des
Landgerichts steht dem nicht entgegen, dass nach den vertraglichen Vereinbarungen den
Beklagten auch die Möglichkeit eröffnet war, eine abweichende – förderschädliche –
Bebauung unter Inkaufnahme der hiermit verbundenen Nachteile vorzunehmen und die
klagende Stadt jedenfalls mit dieser Möglichkeit rechnen musste, so dass ein
offensichtlicher Irrtum der Beklagten über eine der Regelung in § 6 Abs. 1 Buchst. a) des
Vertrages entsprechende Bebauung nicht im Raum stand. Diese Sichtweise lässt außer
Betracht, dass in einem solchen Fall aus Sicht der klagenden Stadt für die Beklagten
überhaupt kein Anlass bestanden hätte, die konkreten Planungen im Beurkundungstermin
offen zu legen und überdies der Kaufvertrag gerade den Willen der Parteien zur Grundlage
hatte, entsprechend den Verpflichtungen nach § 6 des Vertrages zu verfahren.
- Indem der Vertreter der klagenden Stadt den hiernach offen zu Tage getretenen Willen der 41
Beklagten hingenommen hat, ohne darauf hinzuweisen, dass die konkrete Planung nicht
mit den Vorgaben in § 6 Abs. 1 Buchst. a) des Vertrages in Einklang zu bringen sei, und er
alsdann für die klagende Stadt die auf den Vertragsschluss gerichtete Willenserklärung
abgegeben hat, ist das Verständnis der Beklagten vom Inhalt der vertraglichen Regelung
als übereinstimmender Wille der Parteien Vertragsinhalt geworden. Für eine solche
Annahme reicht es nämlich aus, wenn eine Partei ihren Willen äußert und die andere
Partei dies erkennt und in Kenntnis dessen den Vertrag abschließt, auch ohne sich den
wirklichen Willen des Erklärenden zu eigen zu machen (vgl. BGH, Urteile vom 29. Mai
2009 - V ZR 201/08, NJW-RR 2010, 63 Rn. 11; vom 20. November 1992 - V ZR 122/91,
NJW-RR 1993, 373 unter II; vom 13. Februar 1989 - II ZR 179/88, NJW-RR 1989, 931
unter II 2).
- Dem lässt sich auch nicht entgegen, dem Vertreter der klagenden Stadt habe nach ihrer 42
internen Organisation die Befugnis gefehlt, sie entgegen dem objektiven Erklärungsinhalt
der Klausel vertraglich zu binden. Die Vollmacht des Vertreters der klagenden Stadt
unterlag im Außenverhältnis keinen Beschränkungen. Das Risiko eines – auch
fahrlässigen – Missbrauchs der Vertretungsmacht trägt grundsätzlich der Vertretene. Den
Vertragspartner trifft hierbei keine Prüfungspflicht, ob und inwieweit der Vertreter im
Innenverhältnis gebunden ist, von seiner nach außen unbeschränkten Vertretungsmacht
nur begrenzten Gebrauch zu machen (vgl. BGH, Urteil vom 14. Juni 2016 - XI ZR 483/14,
NJW-RR 2016, 1138 Rn. 23 mwN; stRspr). Demgemäß ist kein Raum dafür, das Verhalten
des Vertreters einer fiskalisch handelnden Gemeinde anders zu bewerten als anderer

rechtsgeschäftlicher Vertreter, zumal der Bürger, der mit einer Gemeinde einen wirtschaftlich bedeutsamen Vertrag schließt und ihr dabei im Zweifel sogar erhöhtes Vertrauen entgegenbringt, im Grundsatz nicht schlechter gestellt werden darf, als wenn er es nur mit einer einzigen natürlichen Person zu tun hat (vgl. zur Wissensvertretung BGH, Urteil vom 2. Februar 1996 - V ZR 239/94, BGHZ 132, 30 = NJW 1996, 1339 unter II C 2 a mwN).

b) 43

44
Letztlich kommt es aber für die in Rede stehende Vertragsklausel auf die Frage eines der objektiven Auslegung entgegenstehenden übereinstimmenden Willens der Vertragsparteien nicht einmal entscheidungserheblich an. Denn auch die objektive Auslegung der Klausel führt – entgegen der Auffassung des Landgerichts – nicht zu dem eindeutigen Ergebnis, dass die konkrete Realisierung des Bauvorhabens der Beklagten eine Verletzung der in § 6 Abs. 1 Buchst. a) des Vertrages übernommenen Verpflichtung nach sich zieht. Es sind vielmehr nach Ausschöpfung der für die Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen Betracht kommenden Methoden mindestens zwei Auslegungen rechtlich vertretbar (vgl. zum Maßstab BGH, Urteile vom 14. Juni 2017 - IV ZR 161/16, r+s 2017, 421 Rn. 12; vom 15. November 2006 - VIII ZR 166/06, NJW 2007, 504 Rn. 23; vom 4. Juli 1990 - VIII ZR 288/89, BGHZ 112, 65 = NJW 1990, 3016 unter II 2 a), so dass ein nicht behebbarer Zweifel verbleibt, der nach § 305c Abs. 2 BGB zu Lasten der klagenden Stadt als Verwenderin geht.

45
Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind – wie ausgeführt – grundsätzlich nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der beteiligten Kreise verstanden werden. Zugrunde zu legen sind hierbei die Verständnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders, so dass es nicht auf die individuelle Interessenlage im Einzelfall, sondern auf die typisierten Interessen des Verwenders und seiner Vertragspartner ankommt (BGH, Urteil vom 8. November 2002 - V ZR 78/02, BeckRS 2003, 921 unter II 2 b mwN). Maßgebend sind die Interessen, Vorstellungen und Verständnismöglichkeiten eines rechtlich nicht vorgebildeten Durchschnittskunden des Verwenders (BGH, Urteil vom 23. Juni 1993 - IV ZR 135/92, BGHZ 123, 83, 85; MünchKomm-BGB/Busche, 8. Aufl. § 133 Rn. 25 mwN). Anders als das Landgericht meint, ist deshalb hinsichtlich einzelner Begriffe, welche die in Rede stehende Klausel beinhaltet, nicht ohne Weiteres auf ein außerhalb des Vertrages liegendes Begriffsverständnis aus Gesetzesnormen abzustellen, die für sich genommen einen anderen Zweck verfolgen, soweit nicht aus einer einheitlichen Verwendung des Begriffs ein Begriffsverständnis im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs folgt.

aa) 46

47
An diesen Grundsätzen gemessen ist schon der Wortlaut der Klausel keineswegs eindeutig in dem Sinne, dass er – maximal – die Errichtung eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten, von denen die eine der anderen untergeordnet ist, als förderunschädlich erlaubt. Abgesehen davon, dass im Wortlaut der Klausel nicht von einem „Wohngebäude“, sondern von einem „Wohnhaus“ die Rede ist und sich das Verhältnis der Wohneinheiten zueinander dem Vertrag an keiner Stelle entnehmen lässt, weist die Berufung zu Recht darauf hin, dass der Begriff „Wohnhaus“ auch in Sinne einer konkreten Art der Nutzung – in Abgrenzung zu Gewerbe o.ä. – verstanden werden kann. Fehl geht es, eine Beschränkung auf einen Baukörper mit zwei Wohneinheiten aus dem dem Begriff „Wohnhaus“ vorangestellten Wort „einem“ herzuleiten. Von einem derartigen Bedeutungsgehalt ließe sich nur sprechen, wenn nach dem Wortlaut der Klausel im Übrigen eine Verwendung dieses Begriffes als Zahlwort objektiv eindeutig wäre. Davon

kann aber schon deshalb nicht ausgegangen werden, weil das Wort im Sprachgebrauch sowohl als Zahlwort als auch als unbestimmter Artikel verwendet wird und ein Verständnis im letztgenannten Sinne hier jedenfalls nicht fernliegt, zumal die Klausel für Zahlwörter an anderer Stelle – hinsichtlich der einzuhaltenden Frist und der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten – eine unterschiedliche Schreibweise mittels arabischer Ziffer oder ausgeschriebenem Wort vorsieht, für den letztgenannten Fall freilich bei einem dort eindeutigen Bedeutungsgehalt.

bb)

48

Auch die systematische Auslegung der Klausel führt zu keinem eindeutigen Ergebnis. Die Verwendung des Begriffs „Eigenheim“ im Singular in § 6 Abs. 1 Buchst. c) des Vertrages lässt ein derartiges Verständnis nicht zu. Denn für diesen Begriff gilt letztlich nichts anderes wie für den Begriff „Wohnhaus“. Er schränkt im Sinne eines möglichen Begriffsverständnisses im Sinne der Verpflichtung in § 6 Abs. 1 Buchst. c) des Vertrages die abstrakte Nutzungsart für die dortige Frist auf einen Selbstbezug zum Wohnen ein. Ob der rechtlich nicht vorgebildete „Durchschnittskunde“ aus dem Begriff oder aus den im Vertrag in Bezug genommenen Förderrichtlinien der klagenden Stadt das vertragliche Leitbild eines einzigen Wohnhauses entnehmen kann – wie das Landgericht meint –, ist zweifelhaft, aber auch nicht entscheidend. Es mag zutreffen, dass die Errichtung eines Gebäudes nach der Vorstellung der klagenden Stadt der vertraglich vorausgesetzte Regelfall sein sollte. Dies besagt aber für sich genommen nichts über die Zulässigkeit der Errichtung eines aus zwei Gebäuden oder Gebäudeteilen bestehenden Doppelhauses und erlaubt erst Recht nicht die Annahme eines eindeutigen Auslegungsergebnisses. Dies gilt umso mehr, als die Festsetzungen des Bebauungsplanes die konkrete Art der Errichtung ausdrücklich erlauben und § 6 Abs. 1 Buchst. a) des Vertrages diese Festsetzungen ausdrücklich als Rahmen vorgibt. Die systematische Auslegung streitet daher eher für die Auffassung der Beklagten, eröffnet aber jedenfalls kein eindeutiges Auslegungsergebnis im Sinne der klagenden Stadt. Dass das vertragliche Leitbild im Übrigen nicht das Wohnhaus mit Einliegerwohnung sein kann, lässt sich auch § 6 Abs. 1 Buchst. c) des Vertrages entnehmen. Denn diese Klausel nimmt nur die Einliegerwohnung ausdrücklich von der Obliegenheit aus, Teile des Gebäudes nicht zu vermieten. Die Klausel setzt daher die Errichtung eines Gebäudes mit zwei selbständigen Wohneinheiten als zulässig voraus und statuiert für den Käufer nur die Obliegenheit, auch eine selbständige Wohneinheit nicht zu vermieten.

49

cc)

50

Schließlich rechtfertigen auch der objektive erkennbare Sinn und Zweck der Klausel sowie die erkennbare Interessenlage der Parteien kein eindeutiges Auslegungsergebnis. Es steht zwischen den Parteien außer Streit, dass die vorliegende Vertragsgestaltung die Errichtung eines – auch größeren Gebäudes – mit zwei selbständigen Wohneinheiten zulässt. Nicht ersichtlich ist demgegenüber, worin aus Sicht der klagenden Stadt hinsichtlich der Frage der Entscheidung der Förderungsfähigkeit und der Förderungswürdigkeit der Unterschied zwischen einem hiernach zulässigen zweigeschossigen Wohngebäude mit zwei gleich großen Einheiten, die horizontal teilbar sind, und einem – aus Sicht der klagenden Stadt unzulässigen – Wohnhaus bestehen soll, welches in Form zweier selbständiger, miteinander verbundener Gebäude errichtet wurde und deren Wohneinheiten sich aus einer vertikalen Teilung ergeben. Beide baulichen Gestaltungen eröffnen dieselben oder zumindest annähernd gleiche Spekulationsanreize. In dem einen wie dem anderen Fall lassen sich durch horizontale oder vertikale Teilung zwei nach Ablauf des in § 6 Abs. 1 Buchst. c) des Vertrages festgelegten Zeitraums selbständig veräußerbare Immobilien schaffen.

51

52

dd)

§ 6 Abs. 1 Buchst. a) des Vertrages weist demnach auch nach der gebotenen objektiven Auslegung eine Mehrdeutigkeit auf, die nicht beseitigt werden kann. 53

c) 54

Selbst wenn man aber das vom Landgericht gefundene Auslegungsergebnis zugrunde legt, muss einem Anspruch der klagenden Stadt – soweit er auf eine Verletzung der Obliegenheit in § 6 Abs. 1 Buchst. a) des Vertrages gestützt wird, der Erfolg versagt bleiben. 55

Denn im konkreten Einzelfall stünde der Annahme einer Nachzahlungspflicht der Beklagten der Umstand entgegen, dass die Beklagten bereits vor Vertragsschluss ihre konkreten Planungen offengelegt haben und die klagende Stadt gleichwohl mit ihnen in Kenntnis dieser aus ihrer Sicht förderschädlichen Planungen einen Kaufvertrag nach dem sog. Einheimischen-Modell geschlossen hat. Der Hinweis des Landgerichts darauf, dass im Gefüge wechselseitiger vertraglicher Verpflichtungen jeder Vertragspartner grundsätzlich selbst für die Wahrung seiner Interessen verantwortlich sei, greift zu kurz. Denn für die klagende Stadt war nach Offenlegung der konkreten Planungen ersichtlich, dass die Beklagten von der fehlenden Förderschädlichkeit dieser Planungen ausgehen. In Kenntnis dieser Umstände hätte es daher nach Treu und Glauben eines Hinweises der klagenden Stadt auf die fehlende Umsetzbarkeit dieser Planungen zur Wahrung der vergünstigten Konditionen bedurft. 56

Eine derartige, auf die Einzelfallumstände abstellende Bewertung des konkreten Verhaltens des Klauselverwenders anhand von § 242 BGB, welcher neben den §§ 307 ff. BGB die Funktion der so genannten Ausübungskontrolle zukommt (vgl. Fuchs in Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Recht, 12. Aufl., Vorbemerkungen zur Inhaltskontrolle Rn. 62 ff. mwN), hat zwar bei der Inhaltskontrolle gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB außer Betracht zu bleiben und begründet auch im Rahmen der dort gebotenen generalisierenden Betrachtung keine unangemessene Benachteiligung des Klauselgegners (vgl. BGH, Urteil vom 6. Juli 2016 - IV ZR 44/15, BGHZ 211, 51 Rn. 21 mwN). Sie kann aber dazu führen, dass dem Verwender die Berufung auf eine bestimmte AGB-Regel wegen individuellen Rechtsmissbrauchs verwehrt ist (vgl. Fuchs aaO Rn. 64; BeckOK BGB/H. Schmidt, § 307 Rn. 14 [Stand: 1. August 2019]). 57

2. 58

Eine auf § 6 Abs. 3 des Vertrages gestützte Nachzahlungspflicht der Beklagten ergibt sich auch nicht – mit Blick auf die Bildung von Wohnungseigentum nach Vereinigung der Kaufgrundstücke – aus einer Verletzung der Obliegenheit in § 6 Abs. 1 Buchst. b) des Vertrages. Hierbei kann offen bleiben, ob die Bildung von Wohnungseigentum noch am unbebauten Grundstück erfolgte und ob die klagende Stadt bereits im Zeitpunkt der Beurkundung um die Absicht der Beklagten wusste, Wohnungseigentum zu bilden. 59

Die Klausel in § 6 Abs. 1 Buchst. b) des Vertrages, die in ihrem Satz 2 unter anderem die Begründung von Wohnungseigentum am unbebauten Grundstück der vollständigen oder teilweisen Veräußerung des unbebauten Grundstücks an einen Dritten gleichstellt, erfasst – anders als das Landgericht meint – nur die Bildung von Wohnungseigentum für einen Dritten. Nach dem Verständnis eines durchschnittlichen Vertragspartners knüpft der Satz 2 schon seinem Wortlaut nach durch die Wendung „dies gilt auch“ an den Bedeutungsgehalt des Satzes 1 an, der erkennbar darauf abzielt, eine Weiterveräußerung des Grundstücks oder von Teilen hiervon an einen Dritten ohne Zustimmung der klagenden Stadt zu unterbinden. Der Verweis des Landgerichts auf den fehlenden Bedeutungsgehalt der 60

Klausel bei dieser Sichtweise mit Blick auf die daneben stehende Regelung in § 6 Abs. 1 Buchst. c) des Vertrages geht fehl, weil Regelungsgegenstand der einen Klausel das unbebaute Grundstück ist, während sich die andere auf das darauf zu errichtende Eigenheim – mithin das bebaute Grundstück – bezieht. Selbst wenn man aber die Klausel nach Auslegung – wie nicht – in ihrem Anwendungsbereich für mehrdeutig halten müsste, wäre sie jedenfalls unklar im Sinne von § 305c Abs. 2 BGB.

Hiernach kommt es auf die Frage, ob die Klausel auch an § 307 BGB zu messen ist und dem Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB genügt, nicht an. Der Bundesgerichtshof hat die Frage, ob Klauseln eines privatrechtlichen städtebaulichen Vertrags allein an den Vorgaben des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu messen sind oder auch einer Inhaltskontrolle nach den §§ 307 ff. BGB zu unterziehen sind, bislang durchweg offen gelassen (vgl. BGH, Urteile vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn. 9 mwN; vom 20. April 2018 - V ZR 169/17, DNotZ 2019, 96 Rn. 8). Sie bedarf auch hier keiner Entscheidung.

3. 62

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 63

Eine Zulassung der Revision ist nicht veranlasst. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). 64