

**letzte Aktualisierung:** 14.6.2019

BGH, Urt. v. 15.2.2019 – V ZR 77/18

**BauGB § 11 Abs. 2 S. 1; BGB § 307 Abs. 1**  
**Bindungsfristen bei Verkauf von verbilligtem Bauland**

- a) Bei einem Verkauf verbilligten Baulandes an einen privaten Käufer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ist eine Bindungsfrist von 30 Jahren für die Ausübung eines Wiederkaufsrechts der Gemeinde grundsätzlich nur dann angemessen, wenn dem Erwerber ein besonders hoher Preisnachlass gewährt wurde oder sonst außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine derart lange Bindung des Erwerbers rechtfertigen. Die Gewährung eines Preisnachlasses von 29 % gegenüber dem Verkehrswert genügt hierfür nicht.
- b) Bei einer Kaufpreisverbilligung von 20 % ist eine Bindungsfrist von 20 Jahren grundsätzlich noch angemessen.



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 77/18

Verkündet am:  
15. Februar 2019  
Rinke  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschatzwerk:           ja

BGHZ:                   nein

BGHR:                   ja

BauGB-MaßnahmenG (i.d.F. vom 22. April 1993) § 6 Abs. 3 Satz 4 (jetzt: § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB);

AGBG § 9 Abs. 1 (jetzt: § 307 Abs. 1 BGB) Ba, Cl

- a) Bei einem Verkauf verbilligten Baulandes an einen privaten Käufer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ist eine Bindungsfrist von 30 Jahren für die Ausübung eines Wiederkaufsrechts der Gemeinde grundsätzlich nur dann angemessen, wenn dem Erwerber ein besonders hoher Preisnachlass gewährt wurde oder sonst außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine derart lange Bindung des Erwerbers rechtfertigen. Die Gewährung eines Preisnachlasses von 29% gegenüber dem Verkehrswert genügt hierfür nicht.
- b) Bei einer Kaufpreisverbilligung von 20% ist eine Bindungsfrist von 20 Jahren grundsätzlich noch angemessen.

BGH, Urteil vom 15. Februar 2019 - V ZR 77/18 - OLG Düsseldorf  
LG Düsseldorf

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Februar 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und die Richter Dr. Kazele und Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 7. März 2018 aufgehoben und das Urteil der 23. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 23. November 2016 geändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Mit notariellem Vertrag vom 17. September 1996 kaufte der Kläger von der beklagten Stadt ein nach Vermessung 552 qm großes Grundstück zu einem Kaufpreis von insgesamt 101.790 DM zzgl. Vermessungskosten. Das Grundstück liegt in einer ehemaligen Kleingartenanlage, die seit 1936 ohne Genehmigung der Stadt teilweise zum Wohnen genutzt wurde. Aufgrund der jahrzehnte-

langen Wohnnutzung der Parzellen beschloss die Stadt im Jahr 1959 die Umwandlung in ein Siedlungsgebiet. In den nachfolgenden Jahren wurde das nicht erschlossene Gartengelände in ein Wohngebiet umgewandelt und in die Leitplanung der Stadt einbezogen. Aufgrund von Überlegungen, den Pächtern ihre jeweilige Parzelle zum Kauf anzubieten, veranlasste die beklagte Stadt ab 1994 eine Wertermittlung für die Grundstücke. In der Folgezeit wurden die Parzellen den Nutzern der Kleingartenanlage, so auch dem Kläger, zu einem unterhalb des Verkehrswertes liegenden Kaufpreis überlassen. Zwischen den Parteien ist streitig, ob der dem Kläger gewährte Preisnachlass 20% oder 29% beträgt. Im Gegenzug behielt sich die Beklagte in dem Vertrag ein Wiederkaufsrecht insbesondere für den Fall vor, dass der Erwerber das Grundstück Dritten ganz oder teilweise verkauft oder zu eigentumsähnlicher Nutzung überlässt, mit einer Ausübungsfrist von 30 Jahren seit der Eigentumseintragung des Erwerbers. Am 6. Mai 1999 wurde der Kläger als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

2

Im Jahr 2013 informierte er die beklagte Stadt über seine Absicht, das Grundstück zu verkaufen. Diese erklärte, dass sie auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts verzichte, wenn der Kläger einen Ablösebetrag von 47.078,78 € zahle; zudem wies sie ihn darauf hin, dass das Wiederkaufsrecht ihrer Meinung nach am 16. März 2017 ende. Der Kläger bezahlte den Ablösebetrag vorbehaltlich einer Klärung der Wirksamkeit des Wiederkaufsrechts. Er verkaufte das bebaute Grundstück mit Vertrag vom 1. Februar 2016 zu einem Kaufpreis von 335.000 €.

3

Das Landgericht hat die beklagte Stadt zur Rückzahlung des Ablösebetrages verurteilt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision will die beklagte Stadt

die Abweisung der Klage erreichen. Der Kläger beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts kann der Kläger die unter dem Vorbehalt der Wirksamkeit des Wiederkaufsrechts geleistete Ablösezahlung gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB zurückverlangen. Die Vereinbarung einer 30-jährigen Frist für die Ausübung des Wiederkaufsrechts sei unwirksam. Es handle sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung, die den Kläger unangemessen im Sinne des § 9 Abs. 1 AGBG (in der bis zum 31. Dezember 2001 gültigen Fassung) benachteilige. Der Annahme einer unangemessenen Benachteiligung stehe der dem Kläger gewährte Preisnachlass nicht entgegen. Da es sich um einen städtebaulichen Vertrag handle, müsse die Ausübungsfrist in einem angemessenen Verhältnis zum Preisnachlass stehen. Die Regelung sehe für den Erwerber keine Möglichkeit vor, sich angemessen von dem Wiederkaufsrecht zu lösen. Hinzu komme, dass die Frist für das Wiederkaufsrecht an den Zeitpunkt der Auflassung des Grundstücks geknüpft sei, was im Fall des Klägers dazu führe, dass das Wiederkaufsrecht fast 33 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages noch ausgeübt werden könne. Ein so langes Wiederkaufsrecht sei auch bei Unterstellung eines Preisnachlasses von 29% nicht verhältnismäßig. Die Ausübungsfrist könne nicht auf 20 Jahre herabgesetzt werden; im Anwendungsbereich des AGB-Rechts finde eine geltungserhaltende Reduktion nicht statt.

II.

5 Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand. Entgegen der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts steht dem Kläger gegen die beklagte Stadt kein Anspruch gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB auf Rückzahlung des unter Vorbehalt der Wirksamkeit des Wiederkaufsrechts gezahlten Ablösebetrages von 47.078,78 € zu.

6 1. Im Ausgangspunkt zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, dass das in dem notariellen Kaufvertrag für die Dauer von 30 Jahren vereinbarte Wiederkaufsrecht der beklagten Stadt unwirksam ist. Die Klausel ist sowohl nach dem Maßstab des § 6 Abs. 3 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG i.d.F. vom 22. April 1993 (jetzt: § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) als auch nach § 9 Abs. 1 AGBG (i.V.m. Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB) eine unangemessene Vertragsbestimmung. Auf die vom Senat bislang offen gelassene Frage, ob Klauseln eines privatrechtlichen städtebaulichen Vertrages, der nach dem 31. Dezember 1994 - dem Ablauf der Frist zur Umsetzung der EG-Richtlinie über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen (Abl. EG Nr. L 95 vom 21. April 1993, S. 29 ff.) - geschlossen worden ist, allein an den Vorgaben des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu messen oder auch einer Inhaltskontrolle nach den §§ 307 ff. BGB zu unterziehen sind (vgl. Senat, Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn. 9 mwN) und deretwegen das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat, kommt es daher nicht an.

7 a) Die Veräußerung des Grundstücks an den Kläger erfolgte im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages. Gemäß § 6 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG 1993 (jetzt: § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) kann Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages die Vorbereitung oder Sicherung der mit der Bauleitpla-

nung verfolgten Ziele sein, zu denen insbesondere die Grundstücksnutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung zählt. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die Gemeinde dem Käufer eines ihr gehörenden Grundstücks eine Bauverpflichtung nach den Vorgaben eines Bebauungsplans auferlegt oder im Rahmen eines so genannten Einheimischenmodells (zu den dabei zu beachtenden europarechtlichen Vorgaben 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) ortsansässigen Bürgern Bauflächen zu deutlich unter dem Verkehrswert liegenden Preisen veräußert (vgl. Senat, Urteil vom 16. März 2018 - V ZR 306/16, WM 2018, 1763 Rn. 9 mwN). Der für einen städtebaulichen Vertrag erforderliche Zusammenhang mit der gemeindlichen Bauleitplanung ist auch im vorliegenden Fall gegeben. Mit dem Angebot, dass die bisherigen Nutzer der Kleingartenanlage ihre Parzelle zu einem unterhalb des Verkehrswertes liegenden Kaufpreis erwerben können, verfolgte die beklagte Stadt das Ziel, diesen die weitere Nutzung der Parzelle zu Wohnzwecken entsprechend der den tatsächlichen Verhältnissen angepassten Bauleitplanung durch einen Erwerb zu einem subventionierten Kaufpreis zu ermöglichen.

8

b) Nach § 6 Abs. 3 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG 1993 müssen die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Das Gebot angemessener Vertragsgestaltung verlangt, dass bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtorgangs 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). Dieser Maßstab gilt auch im Rahmen der Angemessenheitsprüfung nach § 9 AGBG (vgl. Senat, Urteil vom 29. November 2002 - V ZR 105/02, BGHZ 153, 93, 101 f.).

9                   c) Die zwischen den Parteien vereinbarte Ausübungfrist für das Wiederkaufsrecht von 30 Jahren verstößt gegen das Gebot angemessener Vertragsgestaltung.

10                  aa) Allerdings ist die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts als solche nicht zu beanstanden. Nach ständiger Rechtsprechung des Senats verstößt die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts der Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag im sogenannten Einheimischenmodell grundsätzlich nicht gegen das Gebot angemessener Vertragsgestaltung (vgl. Senat, Urteil vom 26. Juni 2015 - V ZR 271/14, NJW 2015, 3169 Rn. 10 mwN). Dies gilt auch für die vorliegende Vertragsgestaltung. Gemeinden, die zur Förderung städtebaulicher Ziele Grundstücke verbilligt verkaufen, sind nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, für eine vertragliche Absicherung des verfolgten - den verbilligten Grundstücksverkauf rechtfertigenden - Ziels Sorge zu tragen. Sie müssen insbesondere sicherstellen, dass die bevorzugten Käufer nicht auf Kosten der Allgemeinheit Gewinne erzielen, indem sie das verbilligte Bauland alsbald zum Verkehrswert weiterveräußern. Vertragliche Regelungen, die - wie das hier in Rede stehende Wiederkaufsrecht der beklagten Stadt - entsprechende Bindungen begründen, schaffen mithin erst die (öffentlisch-)rechtlichen Voraussetzungen für die Vergabe preisgünstigen Baulands (vgl. Senat, Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn. 12).

11                  bb) Gegen das Gebot angemessener Vertragsgestaltung verstößt jedoch die hier vereinbarte Ausübungfrist für das Wiederkaufsrecht von 30 Jahren.

Diese Frist ist angesichts der Höhe der gewährten Verbilligung unverhältnismäßig lang. Dies gilt auch dann, wenn man zugunsten der beklagten Stadt von einem Nachlass von 29% ausgeht.

- 12 (1) Beschränkungen, die die öffentliche Hand dem Subventionsempfänger auferlegt, entsprechen 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. Die dem Käufer auferlegten Bindungen dürfen allerdings nicht zu einer unzumutbaren Belastung führen. Die Zeit für die Ausübung eines Wiederkaufsrechts der Gemeinde muss deshalb begrenzt sein und die vereinbarte Ausübungsfrist in einem angemessenen Verhältnis zur Höhe der durch den Preisnachlass dem Käufer gewährten Subvention stehen (vgl. Senat, Urteil vom 26. Juni 2015 - V ZR 271/14, NJW 2015, 3169 Rn. 12 mwN). Da die Bindung des Käufers der Preis für den verbilligten Erwerb des Grundstücks ist, sinkt die zulässige Bindungsdauer je geringer der Preisnachlass ist, während sie mit dem Umfang der Verbilligung steigt (vgl. Senat, Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn. 16).

- 13 (2) Im vorliegenden Fall ist eine Bindungsdauer von 30 Jahren nicht mehr angemessen.

- 14 Das lässt sich zwar nicht - wie das Berufungsgericht meint - aus § 503 BGB aF (jetzt: § 462 BGB) herleiten, wonach das Widerrufsrecht bei Grundstücken nur bis zum Ablauf von 30 Jahren nach der Vereinbarung des Vorbehalts ausgeübt werden darf. Diese Frist begrenzt die Ausübung eines Wiederkaufsrechts nur in Fällen, in denen eine Frist nicht vereinbart worden ist. Sie hindert die Vertragsparteien nicht, längere Ausübungsfristen festzulegen; diese treten

dann gemäß § 462 Satz 2 BGB an die Stelle der gesetzlichen Frist (Senat, Urteil vom 20. Mai 2011 - V ZR 76/10, NJW-RR 2011, 1582 Rn. 9).

15            Das Berufungsgericht kommt aber zu Recht zu dem Ergebnis, dass die Frist von 30 Jahren zur Ausübung des Wiederkaufsrechts nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zu dem gewährten Preisnachlass von 29% des Verkehrswertes steht. Der Senat hat bei Grundstücken, die zum Zwecke der Errichtung von Einfamilienhäusern an Einzelpersonen verkauft werden, über 30 Jahre hinausgehende Bindungen als in aller Regel unverhältnismäßig angesehen (Senat, Urteil vom 29. Oktober 2010 - V ZR 48/10, NJW 2011, 515 Rn. 18; Urteil vom 20. Mai 2011 - V ZR 76/10, NJW-RR 2011, 1582 Rn. 20). Aber auch eine Bindungsfrist von 30 Jahren für die Ausübung eines Wiederkaufsrechts der Gemeinde ist grundsätzlich nur dann angemessen, wenn dem Erwerber ein besonders hoher Preisnachlass gewährt wurde oder sonst außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine derart lange Bindung des Erwerbers rechtfertigen. Solche Umstände liegen hier nicht vor. Die dem Kläger gewährte Verbilligung von 29% stellt weder - verglichen mit der bei den sogenannten Einheimischenmodellen üblichen Kaufpreisreduzierung um bis zu 30% gegenüber dem Verkehrswert (vgl. Senat, Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn. 16 mwN) - eine über den üblichen Rahmen hinausgehende Subvention dar noch liegen hier ganz besondere, eine Bindungsdauer von 30 Jahren rechtfertigende Umstände vor.

16            d) Eine Vertragsgestaltung, die das Angemessenheitsgebot missachtet, führt zur Nichtigkeit der vertraglichen Regelung nach § 134 BGB (Senat, Urteil vom 11. Januar 2019 - V ZR 176/17, WuM 2019, 191 Rn. 22 mwN; Urteil vom 29. November 2002 - V ZR 105/02, BGHZ 153, 93, 98) bzw. zur Unwirksamkeit

der Klausel nach § 9 Abs. 1 AGBG. Daher ist die von den Parteien vereinbarte Ausübungfrist von 30 Jahren für das Wiederkaufsrecht unwirksam.

17            2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts führt die unwirksame Ausübungfrist aber nicht zur Unwirksamkeit des Wiederkaufsrechts insgesamt. Vielmehr ist die im Vertrag entstandene Lücke im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung (§§ 157, 133 BGB) in der Weise zu schließen, dass die Ausübungfrist 20 Jahre beträgt.

18            a) Richtig ist zwar, dass eine Vertragsklausel, die der Inhaltskontrolle nach den §§ 9 ff. AGBG (jetzt: §§ 307 ff. BGB) nicht standhält, grundsätzlich nicht beschränkt auf das zulässige Maß aufrechterhalten werden kann. Dieses Verbot der geltungserhaltenden Reduktion gilt aber nicht ausnahmslos. Fehlen gesetzliche Vorschriften, die an die Stelle der unwirksamen Klausel treten (vgl. § 306 Abs. 2 BGB) und führt die ersatzlose Streichung der Klausel zu einem Ergebnis, das den beiderseitigen Interessen nicht mehr in vertretbarer Weise Rechnung tragen, sondern das Vertragsgefüge völlig einseitig zugunsten des Vertragspartners des Verwenders verschieben würde, so dass diesem ein Festhalten an dem lückenhaften Vertrag nicht zuzumuten wäre, kommt auch bei unwirksamen Allgemeinen Geschäftsbedingungen eine ergänzende Vertragsauslegung in Betracht (vgl. § 306 Abs. 3 BGB sowie Senat, Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn. 23; BGH, Urteil vom 6. Juli 2016 - IV ZR 44/15, BGHZ 211, 51 Rn. 47). Diese Möglichkeit der Lückenfüllung steht im Einklang mit dem Zweck von Art. 6 Abs. 1 der Richtlinie 93/13/EWG (vgl. dazu ausführlich BGH, Urteil vom 6. April 2016 - VIII ZR 79/15, BGHZ 209, 337 Rn. 23 ff.). Durch sie wird die nach dem Vertrag bestehende formale Ausgewogenheit der Rechte und Pflichten der Vertragsparteien unter Berücksichtigung ihrer beider Interessen durch eine materielle Ausgewogenheit

ersetzt und so ihre Gleichheit wiederhergestellt (BGH, Urteil vom 6. April 2016 - VIII ZR 79/15, BGHZ 209, 337 Rn. 23; Urteil vom 23. Januar 2013 - VIII ZR 80/12, NJW 2013, 991 Rn. 26 ff.).

19

b) Vorliegend ist eine ergänzende Vertragsauslegung geboten. Die ersatzlose Streichung der Klausel über die Ausübung eines Wiederkaufsrechts führte dazu, dass der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag ohne eine solche Auslegung gemäß § 6 Abs. 3 AGBG (jetzt: § 306 Abs. 3 BGB) in seiner Gesamtheit keinen Bestand mehr haben könnte (vgl. hierzu EuGH, Urteil vom 7. August 2018 - C-96/16 und C-94/17, juris Rn. 74; BGH, Urteil vom 6. April 2016 - VIII ZR 79/15, BGHZ 209, 337 Rn. 30 f.). Die beklagte Gemeinde hatte dem Kläger das Grundstück zu einem unter dem Verkehrswert liegenden Preis veräußert. Eine Veräußerung unter dem objektiven Verkehrswert ist ihr aus haushaltsrechtlichen Gründen wegen des Gebots der sparsamen Verwendung öffentlicher Mittel nur gestattet, wenn dies der Erfüllung legitimer öffentlicher Aufgaben dient und die zweckentsprechende Mittelverwendung sichergestellt wird (vgl. § 90 GO NRW). Mit der Vereinbarung eines zeitlich befristeten Wiederkaufsrechts wurden die Voraussetzungen für die Vergabe preisgünstigen Baulands daher überhaupt erst geschaffen (vgl. Senat, Urteil vom 29. November 2002 - V ZR 105/02, BGHZ 153, 93, 103 f.; Urteil vom 8. Februar 2019 - V ZR 176/17, WuM 2019, 191 Rn. 26). Eine Unwirksamkeit des Vertrages hätte für den Kläger aber besonders nachteilige Folgen, weil dann der zwischen den Parteien geschlossene subventionierte Grundstückskaufvertrag nach Beleicherungsrecht rückabzuwickeln wäre. Hierdurch würde der Kläger - dem vom Unionsgesetzgeber verfolgten Ziel eines bestmöglichen Verbraucherschutzes (vgl. BGH, Urteil vom 6. April 2016 - VIII ZR 79/15, BGHZ 209, 337 Rn. 36) zuwider - gegenüber einer ergänzenden Vertragsauslegung deutlich schlechter

gestellt (vgl. Senat, Urteil vom 8. Februar 2019 - V ZR 176/17, WuM 2019, 191 Rn. 25).

20 c) Die aufgrund der Unwirksamkeit der 30-jährigen Ausübungfrist für das Wiederkaufsrecht entstandene Vertragslücke ist nach dem objektivierten hypothetischen Parteiwillen (vgl. Senat, Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn. 27) so zu schließen, dass ein Gleichgewicht der Rechte und Pflichten der Vertragsparteien wiederhergestellt und die materielle Ausgewogenheit des Vertrages gewahrt wird (vgl. BGH, Urteil vom 6. April 2016 - VIII ZR 79/15, BGHZ 209, 337 Rn. 27). Eine materielle Ausgewogenheit ist dann gewährleistet, wenn sowohl dem Interesse der beklagten Gemeinde an einer Rechtfertigung der Grundstücksveräußerung unter dem Verkehrswert (vgl. Leidner, DNotZ 2019, 83, 87) als auch dem Interesse des Käufers, nicht unzumutbaren Bindungen unterworfen zu werden, in angemessener Weise Rechnung getragen wird (vgl. Senat, Urteil vom 26. Juni 2015 - V ZR 271/14, NJW 2015, 3169 Rn. 19). Vor diesem Hintergrund stellt - ausgehend von dem seitens des Klägers behaupteten Preisnachlass von 20% - im vorliegenden Fall eine Ausübungfrist für das Wiederkaufsrecht von 20 Jahren eine ausgewogene Regelung dar. Eine solche Frist dient dem von der Gemeinde verfolgten Zweck der effektiven Sicherung der Vermeidung von Grundstücksspekulationen und stellt zugleich eine adäquate Gegenleistung des Klägers für den verbilligten Erwerb des Grundstücks dar.

21 3. Da hier die Weiterveräußerung des Grundstücks rund 17 Jahre nach Eintragung des Klägers in das Grundbuch bzw. 19,5 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages erfolgte, war die Beklagte berechtigt, ihr Wiederkaufsrecht auszuüben. Daher kann der Kläger den unter Vorbehalt der Wirksamkeit des Wiederkaufsrechts gezahlten Ablösebetrag nicht zurückverlangen.

III.

22

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Brückner

Weinland

Kazele

Hamdorf

Vorinstanzen:

LG Düsseldorf, Entscheidung vom 23.11.2016 - 23 O 130/16 -  
OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 07.03.2018 - I-18 U 157/16 -