
Datum: 26.04.2002
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 34. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 34 U 188/00
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2002:0426.34U188.00.00

Vorinstanz: Landgericht Siegen, 5 O 241/99

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil der 5. Zivilkammer des Land-gerichts Siegen vom 05. Oktober 2000 abgeändert und die Klage abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu voll-streckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Die Beschwer der Klägerin übersteigt 20.000 Euro.

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt von der Beklagten Rückübertragung eines unbebauten
Gewerbegrundstücks unter Ausübung eines ihr eingeräumten Rückkaufsrechtes.

1

2

- Im Jahr 1971 siedelte sich die Beklagte im Gewerbegebiet M in X an. Sie erwarb von der Klägerin die Grundstücksparzelle ##1, an die die streitgegenständliche Parzelle ##2 westlich angrenzt, und errichtete dort eine Betriebsstätte mit vier Mitarbeitern. Im Jahr 1976 gründete die Beklagte die Tochterfirma J, die in den bereits vorhandenen Gebäuden untergebracht wurde. Der Bedarf der Firma J an zusätzlichen Lagerkapazitäten führte im Jahre 1978 zum Bau einer Erweiterungshalle auf der Parzelle ##1, die Unternehmensgruppe der Beklagten beschäftigte zu dieser Zeit ca. 20 Mitarbeiter. Ebenfalls im Jahre 1978 gründete die Beklagte eine weitere Tochterfirma L, die in den vorhandenen Gebäuden der Parzelle ##1 untergebracht wurde. Für die Produktion der Firma L wurde im Jahr 1980 auf der Parzelle ##1 eine weitere Halle gebaut. Die Parzelle ##1 hat eine Gesamtgrundstücksgröße von 10.478 m². Hinsichtlich der Lage der Grundstücke und der auf der Parzelle ##1 errichteten Gebäude wird auf die Lagekizze Bl. 31 d.A. verwiesen. 3
- Mit Schreiben vom 03.03.1980 (Bl. 49 d.A.) teilte die Beklagte der Klägerin mit, daß sie zur mittelfristigen Erweiterung der Firma dringend ein ca. 5000 m² großes und westlich an die bereits bebaute Parzelle ##1 angrenzendes Grundstück benötige. Die Klägerin erklärte sich mit Schreiben vom 26.03.1980 (Bl. 50 d.A.) zur Veräußerung eines solchen Grundstücks, verbunden mit einer Bebauungsverpflichtung der Beklagten und einem Rückübertragungsanspruch der Klägerin im Falle der Nichterfüllung dieser Bebauungsverpflichtung, bereit. 4
- Am 21. November 1980 schlossen die Parteien vor dem beurkundenden Notar Dr. X in Siegen unter der UR-Nr. 179/1980 einen Grundstückskaufvertrag mit Auflassung, mit dem die Klägerin der Beklagten das streitgegenständliche Gewerbegrundstück Gemarkung X, Flur #1, Flurstück ##2 zur Größe von 5001 m² zum Preis von 110.772,00 DM veräußerte. Gem. § 1 dieses Kaufvertrages erfolgte die Veräußerung des Grundstücks "für die Errichtung eines Gewerbe- bzw. Industriebetriebes". In § 6 des Kaufvertrages, auf den wegen der Einzelheiten verwiesen wird (Bl. 8 bis 13 d.A.), heißt es: 5
- "Die Käuferin verpflichtet sich, binnen zwei Jahren nach Abschluß des notariellen Grundstückskaufvertrages mit der Errichtung von Gebäuden oder Lager- bzw. Fabrikationshallen auf dem erworbenen Grundstück zu beginnen. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, so hat die Gemeinde X das Recht, die steuer-, lasten- und kostenfreie Rückübertragung des verkauften Grundstückes zu fordern. Ein evtl. gezahlter Kaufpreis wird ohne Verzinsung zurückgezahlt." 6
- Zur Sicherung dieses Rückübertragungsanspruches wurde im Grundbuch eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Klägerin eingetragen. Die Eigentumsumschreibung auf die Beklagte erfolgte am 02.07.1981. 7
- Entgegen der in § 6 des Kaufvertrages vereinbarten Bebauungsverpflichtung bebaute die Beklagte - bis heute - die Parzelle ##2 nicht. Im Jahre 1985 ließ sie drei Großgaragen als zusätzlichen Lagerplatz und eine Trafostation auf der Parzelle ##1 errichten. Im selben Jahr gründete die Beklagte die Schwesterfirma L Schneidwerkzeuge KG, die 12 weitere Mitarbeiter beschäftigte, wobei diese Schwesterfirma in den auf der Parzelle ##1 vorhandenen Gebäuden tätig wurde. 8
- In den Jahren 1985 bis 1987 wurde die Parzelle ##2 im Rahmen der von der Klägerin alljährlich durchgeführten Kirmes genutzt. In einem dieser Jahre diente die Parzelle ##2 als Kirmesplatz, in den übrigen beiden Jahren zum Abstellen von Kirmeswagen der Schausteller. Die Klägerin mahnte gegenüber der Beklagten die Erfüllung der Bebauungsverpflichtung aus dem Vertrag vom 21.11.1980 nicht an. 9

- Im August 1987 ließ die Beklagte von einem Architekten eine Entwurfsplanung für den Neubau einer Verladehalle auf der Parzelle ##2 zum Zwecke der Nutzung durch die Firma J erstellen. Der geplante Neubau der Verladehalle auf dem streitgegenständlichen Grundstück wurde aber nicht realisiert, da der Klägerin das auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegende, bebaute Grundstück der Firma X2 zum Kauf angeboten wurde. Mit Kenntnis der Klägerin erwarb die Beklagte dieses "X2-Grundstück", E-Straße 5 und stellte es mit den darauf befindlichen Gebäuden der Tochterfirma J zur Nutzung zur Verfügung. Auf diesem 1988 erworbenen Grundstück ließ die Beklagte im Jahr 1990 einen Erweiterungsbau errichten, der von Mitarbeitern der Firma L zu Produktionszwecken genutzt wurde. 10
- Im Frühjahr 1997 oder im Winter 1997/98 - der Zeitpunkt ist zwischen den Parteien streitig - kam es zu Gesprächen zwischen Vertretern der Parteien über die künftige Nutzung der Parzelle ##2. Der Eigentümer des westlich an die Parzelle ##2 angrenzenden Grundstücks, T, hatte Interesse bekundet, auf der Parzelle ##2 ein neues Postgebäude zu errichten. Dieses Vorhaben war Gegenstand der zwischen den Parteien 1997/98 geführten Gespräche. 11
- Mit Schreiben vom 13.05.1998, auf das verwiesen wird (Bl. 14 d.A.), teilte die Beklagte der Klägerin mit, daß sie, wie der Klägerin bekannt sei, beabsichtige, das unbebaute Grundstück mittelfristig an einen Interessenten abzugeben. Ein Verkauf oder eine andere Nutzung sei jedoch nach wie vor offen. Eine Reaktion der Klägerin auf dieses Schreiben erfolgte zunächst nicht. Die Grundstückskaufverhandlungen zwischen der Beklagten und dem Interessenten T blieben in der Folgezeit ergebnislos. Im Rahmen unternehmensinterner Umfirmierungen beabsichtigte die Beklagte dann, die Parzelle ##2 mit Grundpfandrechten zu belasten, was in der Folgezeit auch geschah. Am 01. Februar 1999 bat die Beklagte die Klägerin in diesem Zusammenhang, um Zustimmung zur Löschung der im Grundbuch eingetragenen Rückkauflassungsvormerkung. Mit Schreiben vom 22.02.1999 (Bl. 32) teilte die Klägerin der Beklagten mit, daß dies der Beschlußfassung des Rates bedürfe. Mit Schreiben vom 17.03.1999 (Bl. 33/34 d.A.) wiederholte die Beklagte schriftlich ihren Antrag auf Zustimmung zur Löschung der Rückkauflassungsvormerkung und wies darauf hin, daß die Parzelle ##2 als Baureserve weiterhin dringend benötigt werde. 12
- Der Rat der Gemeinde X beschloss in nicht-öffentlicher Sitzung am 18.03.1999, das Rückkaufsrecht aus § 6 des Kaufvertrages vom 21.11.1980 auszuüben und das Grundstück ##2 von der Beklagten zurückzufordern. Ein anschließendes Ersuchen der Beklagten an die Klägerin auf Einräumung einer Frist zur Bebauung bis Ende 2000 wurde vom Rat der Gemeinde X abschlägig beschieden. Mit Schreiben vom 03.05.1999 (Bl. 15) forderte die Beklagte die Klägerin zur Rückübertragung auf. In der Folgezeit bemühte sich die Beklagte vergeblich, die Klägerin umzustimmen. 13
- Unter dem 04.06.1999 stellte die Beklagte beim Kreis T2 eine Bauvoranfrage zur beabsichtigten Errichtung einer Produktionshalle auf der Parzelle ##2, in der im Rahmen der Herstellung von Selbstklebebandern Folien beschichtet werden sollen (Bl. 175 bis 177 d.A.). Die Bauvoranfrage wurde vom Kreis T2 mit Vorbescheid vom 23.09.1999 (Bl. 214 bis 216 d.A.) positiv beschieden und unter dem 26.01.2001 (Bl. 218 d.A.) die Gültigkeitsdauer des Vorbescheides bis zum 23.09.2002 verlängert. Unter dem 30.03.2001 schlossen die Beklagte und die Firma J eine Vereinbarung über die beabsichtigte Vermietung der geplanten Produktionshalle an die Firmen J und L. Wegen der Einzelheiten wird auf die schriftliche Vereinbarung (Bl. 205 bis 207 d.A.) verwiesen. 14
- Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, daß ihr aus dem Vertrag vom 21.11.1980 ein Rückübertragungsanspruch zustehe, der nicht verwirkt sei. Über die Absichten der Beklagten zur künftigen Nutzung der unbebauten Parzelle sei sie - die Klägerin - nicht bereits im 15

Frühjahr 1997, sondern erst im Rahmen von Gesprächen Anfang 1998 unterrichtet worden. In diesen Gesprächen habe die Beklagte die Absicht geäußert, die Parzelle ##2 zu veräußern, da man das Grundstück nicht mehr benötige. Die Klägerin hat weiter behauptet, daß sie auf das Grundstück angewiesen sei, um es ernsthaften Ansiedlungsinteressenten mit erheblichen Vorteilen für den Arbeitsmarkt und die örtliche Wirtschaftsentwicklung umgehend zur Verfügung stellen zu können.

Die Klägerin hat beantragt,

16

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin den im Grundbuch des Amtsgerichts Siegen vor 17 X Blatt ##1 verzeichneten Grundbesitz lfd. Nr. 2, Gemarkung X, Flur #1, Flurstück ##2, Gebäude- und Freifläche, Industrie,

E-Straße, Größe 5001 m², lastenfrei in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs mit Ausnahme daß in Abt. II zu Gunsten der Klägerin eingetragenen Rückkauflassungsvormerkung herauszugeben, die Auflassung dieses Grundbesitzes an die Klägerin zu erklären, die Eigentumsumschreibung dieses Grundbesitzes auf die Klägerin im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages von 110.772,00 DM seitens der Klägerin an die Beklagte.

Die Beklagte hat beantragt,

19

die Klage abzuweisen.

20

Die Beklagte hat die Auffassung vertreten, daß der Rückforderungsanspruch der Klägerin aus § 6 des Vertrages verwirkt sei. Dies ergebe sich daraus, daß die Klägerin in dem Zeitraum zwischen dem Ablauf der zweijährigen Frist zu Bebauung im November 1982 und der Beschlußfassung des Rates im März 1999 in keiner Weise zu erkennen gegeben habe, von ihrem Rückübereignungsrecht Gebrauch machen zu wollen. Im Falle der Wirksamkeit der - verspäteten - Ausübung des Rückkaufrechtes würde der Beklagten ein erheblicher Zinsschaden entstehen. Die Beklagte hat behauptet, dem Bürgermeister der Klägerin sei bekannt gewesen, daß die Beklagte die Bebauung des streitgegenständlichen Grundstücks wegen des Erwerbs des "X2-Grundstücks" im Jahr 1988 zurückgestellt habe. Die Beklagte habe bereits im Frühjahr 1997 Kontakt zur Klägerin wegen der Frage der künftigen Grundstücksnutzung aufgenommen und die Klägerin um Abstimmung gebeten. Eine gewinnbringende Weiterveräußerung des Grundstücks durch die Beklagte sei nie beabsichtigt gewesen. Die Beklagte sei nach wie vor zur Realisierung ihrer Bebauungspläne auf das streitgegenständliche Grundstück angewiesen. Es sei nicht möglich, die bereits seit Frühjahr 1999 geplante Lagerhalle, auf die sich die Bauvoranfrage beziehe, auf der Parzelle ##1 zu realisieren. Die Klägerin verfolge letztlich das Ziel, das Grundstück zum damaligen Kaufpreis und damit nach heutigen Verhältnissen günstig zurückzukaufen, um es dann mit großem Gewinn weiterzuveräußern. So habe der Bürgermeister der Klägerin der Beklagten auch mitgeteilt, sie könne das Grundstück anschließend ja zum heutigen Preis zurückerwerben.

21

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Zur Begründung hat das Landgericht in seinem Urteil ausgeführt, daß sich der Rückübertragungsanspruch wegen Nichterfüllung der Bebauungsverpflichtung unmittelbar aus dem Kaufvertrag ergebe und der Anspruch auch nicht verwirkt sei. Das für eine Verwirkung erforderliche sog. Umstandsmoment sei nicht erfüllt, es fehle insoweit an einem schützenswerten Vertrauen der Beklagten auf die Nichtgeltendmachung des Rückforderungsrechts. Eine ungerechtfertigte Härte auf Seiten der Beklagten sei insoweit nicht erkennbar. Ein Recht auf Gewährung einer Nachfrist zur

22

Bebauung ergebe sich für die Klägerin weder aus dem Vertrag noch aus gesetzlichen Vorschriften.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Beklagte mit ihrer Berufung. Die Beklagte wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen. Die Beklagte vertritt die Auffassung, daß die Klägerin zur zeitnahen Ausübung des Rückkaufsrechtes verpflichtet gewesen sei. Die nicht zeitnahe Ausübung dieses Rückkaufsrechtes habe zum Erlöschen des Rückübertragungsanspruchs geführt. In jedem Falle stehe dem Rückübertragungsanspruch der Einwand der Verwirkung entgegen. Die Treuwidrigkeit des Rückübertragungsverlangens ergebe sich schon daraus, daß die Beklagte in der Zeit nach Kaufvertragsschluß zahlreiche Erweiterungsbauten errichtet, das gegenüberliegende "X2-Grundstück" erworben und eine Vielzahl neuer Mitarbeiter eingestellt habe, wodurch die örtliche gewerbliche Wirtschaft, wie mit dem Vertrag angestrebt, in erheblicher Weise gefördert worden sei. Das sogenannte "X2-Grundstück" sei von der Beklagten mit Gebäuden bebaut worden, die zuvor auf der Parzelle ##2 geplant gewesen seien. Dies sei der Klägerin auch bekannt gewesen. Bereits im Jahr 1997 habe ein Mitarbeiter der Beklagten ein Gespräch mit der Klägerin über die künftige Nutzung der Parzelle ##2 geführt. Die Klägerin habe die bestehenden Nutzungsabsichten der Beklagten gekannt, ohne seinerzeit auf die Idee zu verfallen, das Rückforderungsrecht geltend zu machen. Die Beklagte habe dementsprechend darauf vertraut, daß die Klägerin die Rückübertragung nicht mehr geltend machen werde. Die Beklagte habe keinesfalls im Frühjahr 1998 die feste Absicht gehabt, die Parzelle ##2 an den Interessenten T zu veräußern. Die Beklagte beabsichtige vielmehr gemäß ihrer Bauvoranfrage, auf der streitgegenständlichen Parzelle eine Produktionshalle zu errichten und dadurch 30 zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen. Zur Realisierung dieser Pläne sei die Beklagten auf die Parzelle ##2 angewiesen. In der Vergangenheit habe die Beklagte ihr gesamtes Investitions- und Erweiterungsvolumen auf die übrigen Flächen konzentriert, um die Parzelle ##2 für eine solche Großinvestition, die letztlich auch im Interesse der Klägerin stehe, freizuhalten.

Die Beklagte beantragt, 24

unter Abänderung ihres angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen. 25

Die Klägerin beantragt, 26

die Berufung zurückzuweisen. 27

Die Klägerin verteidigt das angefochtene Urteil. Auch sie wiederholt und vertieft ihr bisheriges Vorbringen. Dem Rückübertragungsanspruch der Klägerin stehe der Einwand der Verwirkung nicht entgegen, da die Beklagte zu keinem Zeitpunkt auf die Nichtausübung des Rückkaufsrechtes habe vertrauen dürfen. Ein solches Vertrauen komme insbesondere deshalb nicht in Betracht, weil die Beklagte dem Vertragszweck bewußt zuwidergehandelt und das Grundstück als "Baureserve" vorgehalten habe. 28

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien im Einzelnen wird Bezug genommen auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf den Inhalt der Sitzungsniederschriften und auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils. 29

Entscheidungsgründe: 30

Die zulässige Berufung der Beklagten hat in der Sache Erfolg. 31

32

Die Klägerin kann von der Beklagten eine Rückübertragung des Grundstücks wegen Nichterfüllung der vertraglich übernommenen Verpflichtung, die Parzelle ##2 binnen zwei Jahren nach Vertragsschluß zu bebauen, nicht (mehr) verlangen. Dem Rückübertragungsanspruch aus in § 6 des Kaufvertrages steht vielmehr der Einwand der Verwirkung entgegen.

Der Verwirkungseinwand ist ein Anwendungsfall des allgemeinen Einwands aus Treu und Glauben (§ 242 BGB). Ein Recht ist verwirkt, wenn sich ein Schuldner wegen der Untätigkeit seines Gläubigers über einen gewissen Zeitraum hin bei objektiver Beurteilung darauf einrichten durfte und auch eingerichtet hat, dieser werde sein Recht nicht mehr geltend machen, und deswegen die verspätete Geltendmachung gegen Treu und Glauben verstößt (BGHZ 146, 217, 220; NJW 2002, 669, 670; MünchKomm, 4. Aufl., § 242 Rn. 464). Mit der Verwirkung soll die illoyal verspätete Geltendmachung von Rechten gegenüber dem Verpflichteten ausgeschlossen werden (BGHZ 25, 47, 51; NJW 1960, 2331). Dabei genügt der Zeitablauf (sogenanntes "Zeitmoment") für sich allein nicht, um die Rechtsfolgen der Verwirkung auszulösen; es müssen vielmehr weitere Umstände hinzukommen (sogenanntes "Umstandsmoment"), die in einer Gesamtbeurteilung der Interessenlage die einschneidenden Folgen der Verwirkung gerechtfertigt bzw. im Interesse der Gegenpartei geboten erscheinen lassen (vgl. BGH WM 1968, 916; 1971, 1084; NJW-RR 1995, 109; 1996, 949; MünchKom, a.a.O. Rn. 469). Dabei besteht eine Wechselwirkung insofern, als der Zeitablauf um so kürzer sein kann, je gravierender die sonstigen Umstände sind, und daß umgekehrt an diese Umstände desto geringere Anforderungen gestellt werden, je länger der abgelaufene Zeitraum ist (BGH ZIP 2001, 670; MünchKomm a.a.O.).

33

Was die Frage der Verwirkung von Gestaltungsrechten betrifft, gilt kein allgemeiner Grundsatz, daß eine Verwirkung bereits nach einem kurzen Zeitablauf eintritt; Treu und Glauben können es allerdings bei Gestaltungsrechten verlangen, dass der Berechtigte im Interesse der anderen Vertragspartei alsbald Klarheit darüber schafft, ob er beabsichtigt, seine Rechte auszuüben, und damit nicht länger zögert als notwendig, wobei die Umstände des Einzelfalles letztlich entscheidend sind (vgl. BGH WM 1969, 721, 723; NJW 2002, 670, 671; RGZ 107, 106, 109; 91, 108; 88, 143, 145; MünchKomm, a.a.O., Rn. 471).

34

Bei dem zugunsten der Klägerin in § 6 des notariellen Vertrages vom 21.11.1980 vorgesehenen Rückkaufsrecht, welches der Klägerin zustehen sollte für den Fall, daß die Beklagte als Käuferin das veräußerte Grundstück nicht binnen zwei Jahren nach Vertragsschluß bebaut, handelt es sich um ein Gestaltungsrecht oder jedenfalls gestaltungsähnliches Recht, welches die Klägerin unter Berücksichtigung der in Rechtsprechung und Rechtslehre entwickelten und dargestellten Grundsätze nach § 242 BGB verwirkt hat. Sowohl das sogenannte Zeitmoment als auch das sogenannte Umstandsmoment sind vorliegend verwirklicht.

35
36

Das Zeitmoment ist deshalb verwirklicht, weil die Klägerin, obwohl die Frist zur Bebauung des Grundstücks am 21.11.1982 abgelaufen war und ihr seitdem das Rückkaufsrecht aus § 6 des notariellen Vertrages zustand, dieses Rückkaufsrecht erst am 18. März 1999 durch Erklärung gegenüber der Beklagten aufgrund eines entsprechenden Ratsbeschlusses vom selben Tage ausübte. Die Klägerin hat damit das Rückkaufsrecht über einen Zeitraum von mehr als 16 Jahren nicht ausgeübt und während dieser Zeitspanne auch keine sonstigen Maßnahmen zur Durchsetzung ihres Rückforderungsanspruchs unternommen. Die Klägerin hat in dieser Zeit weder durch Aufforderung an die Beklagte, das Grundstück zu bebauen, noch in sonstiger Weise zu erkennen gegeben, daß sie auf ihrem Rückübertragungsanspruch beharrt. Dies geschah in Kenntnis des Umstands, daß die Beklagte der eingegangenen Verpflichtung zur

37

Bebauung des erworbenen Grundstücks binnen zwei Jahren nach Vertragsschluß nicht nachgekommen war. Zwar war in dem notariellen Vertrag keine Frist für die Ausübung des Rückkaufsrechtes vorgesehen. Dies bedeutet jedoch nicht, daß die Klägerin den Rückübertragungsanspruch - im Rahmen der 30jährigen Verjährungsfrist - nach Gutdünken ohne Rücksicht auf die Interessenlage der Beklagten zeitlich unbefristet ausüben konnte. Unter Berücksichtigung von Treu und Glauben war vielmehr das Interesse der Beklagten zu beachten, dem mit Ablauf der zweijährigen Frist zur Bebauung des Grundstücks geschaffenen unsicheren Rechtszustand, der dadurch gekennzeichnet war, daß die Klägerin nunmehr ihr Rückkaufsrecht ausüben konnte aber nicht mußte, in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Dabei war die Klägerin sicherlich nicht gehalten, ihr Rückkaufsrecht zeitlich unmittelbar nach Ablauf der Bebauungsfrist auszuüben. Es war der Klägerin zunächst unbenommen, die weitere betriebliche Entwicklung bei der Beklagten abzuwarten, da es angesichts der räumlichen und auch personellen Expansion der Beklagten nicht ausgeschlossen erschien, daß diese - wenn auch verspätet - die Bebauungsverpflichtung aus dem Kaufvertrag noch erfüllen würde. Auch stand es der Klägerin frei, zu sondieren, ob und mit welchem Erfolg Aussichten auf anderweitige Veräußerung des Grundstücks nach Rückerwerb von der Beklagten zwecks Ansiedlung von Industriebetrieben im Gewerbegebiet M bestanden. Die Klägerin durfte unter Berücksichtigung von Treu und Glauben mit ihrer Entscheidung, das ihr zustehende Rückkaufsrecht auszuüben, allerdings nicht über einen Zeitraum von fast 17 Jahren warten, ohne der Beklagten in dieser langen Zeitspanne in irgendeiner Weise zu erkennen zu geben, ob das Rückkaufsrecht noch ausgeübt werden solle oder nicht. Daran ändert der in der Vorschrift des § 355 BGB zum Ausdruck kommende Rechtsgedanke, der auch auf das vereinbarte Rückkaufsrecht anzuwenden ist, nichts. Danach kann dem zur Ausübung eines Rücktrittsrechts Berechtigten zwar von dem anderen Teile für die Ausübung eine angemessene Frist bestimmt werden, um den "Schwebezustand" zu beenden. Von dieser Möglichkeit hat die Beklagte vorliegend keinen Gebrauch gemacht. Es ist allerdings letztlich Sache des Berechtigten, durch Ausübung des Rücktrittsrechts (oder vorliegend des Rückkaufsrechts) in angemessener Zeit klare Verhältnisse zu schaffen. Dies hat die Klägerin jedoch verabsäumt. Die Beklagte hat in den Jahren ab 1985 weitere Schwesterfirmen gegründet und Erweiterungsbauten errichtet, ohne daß die Klägerin die Beklagte darauf hingewiesen hätte, daß sie - die Klägerin - auf vorrangige Bebauung der Parzelle ##2 aufgrund der in § 6 des Kaufvertrages verankerten Bebauungsverpflichtung der Beklagten bestehe. Selbst als die Beklagte 1987/88 von dem geplanten Neubau einer Verladehalle zum Zwecke der Nutzung durch die Firma J auf der Parzelle ##2 Abstand nahm und stattdessen das gegenüberliegende Grundstück E-Straße 5 der Firma X2 erwarb, reagierte die Klägerin, die hierüber unterrichtet war, nicht. Vielmehr nutzte die Klägerin zwischenzeitlich, nämlich in den Jahren 1985 bis 1987, das unbebaute Grundstück ##2 in Absprache mit der Beklagten selbst, und zwar im Rahmen der alljährlich von der Klägerin ausgerichteten Kirmes als Kirmesplatz bzw. als Abstellplatz für Kirmeswagen.

Die Beklagte durfte sich unter Berücksichtigung dieses Verhaltens der Klägerin und auch des Verhaltens der Klägerin in der Folgezeit bei objektiver Beurteilung darauf einrichten, daß die Klägerin ihr Rückkaufsrecht nicht mehr ausüben würde. Sie hat sich darauf, wie das Verhalten der Beklagten zeigt, auch eingerichtet, so daß das sogenannte Umstandsmoment ebenfalls erfüllt ist. Bereits die Tatsache, daß die Beklagte von dem geplanten Neubau einer Verladehalle zwecks Nutzung durch die Firma J auf der Parzelle ##2 im Jahr 1988 Abstand nahm und stattdessen das gegenüberliegende Grundstück der Firma X2 erwarb, zeugt davon, daß die Beklagte mit der Ausübung des Rückkaufsrechtes seitens der Klägerin nicht (mehr) rechnete. Dabei mag dahinstehen, ob bereits zu diesem Zeitpunkt das für eine Verwirkung erforderliche Zeitmoment erfüllt war. Jedenfalls vertraute die Beklagte auch in der

Folgezeit aufgrund der insoweit völligen Untätigkeit der Klägerin darauf, daß diese von ihrem Rückkaufsrecht keinen Gebrauch mehr machen würde. So ließ die Beklagte im Jahr 1990 einen Erweiterungsbau auf dem von der Firma J genutzten Grundstück E-Straße 5 errichten, obwohl nach dem Wortlaut des Vertrages vom 21.11.1980 die bloße Errichtung einer Lagerhalle auf der streitgegenständlichen Parzelle ausgereicht hätte, die Bebauungsverpflichtung - dann allerdings verspätet - zu erfüllen. Insbesondere aber das Verhalten der Beklagten in dem Jahre 1998/99 zeigt, daß sie angesichts des inzwischen verstrichenen Zeitraums in keiner Weise mehr mit der Ausübung des Rückkaufsrechts seitens der Klägerin rechnete, sondern vielmehr darauf vertraue, die Klägerin werde aus § 6 des Kaufvertrages keine Rechte mehr herleiten. So suchte die Beklagte spätestens Anfang 1998 (nach ihrer Behauptung bereits im Frühjahr 1997) das Gespräch mit der Klägerin über die weitere Nutzung des Grundstücks, da der Grundstücksnachbar T Interesse bekundet hatte, auf der Parzelle ein Postgebäude neu zu errichten. Im Zuge der in diesem Zusammenhang geführten Gespräche, an denen auch Vertreter der Klägerin beteiligt waren, teilte die Beklagte der Klägerin mit Schreiben vom 13.05.1998 mit, daß sie das unbebaute Grundstück mittelfristig an einen Interessenten abzugeben beabsichtige. Es ist kaum anzunehmen, daß die Beklagte zu diesem Zeitpunkt ihre zwischenzeitliche Überlegung, das Grundstück zu veräußern, gegenüber der Klägerin schriftlich verlautbart hätte, wenn sie noch mit der Ausübung des Rückkaufsrechtes seitens der Klägerin gerechnet hätte. Noch deutlicher wird das Vertrauen der Beklagten auf die Nichtausübung des Rückkaufsrechtes in ihrer gegenüber der Klägerin am 01.02.1999 geäußerten Bitte, der Löschung der Rückkaufassungsvormerkung im Grundbuch zuzustimmen. Gerade auch diese Anfrage macht deutlich, daß die Beklagte tatsächlich davon ausgegangen war, daß die Klägerin auf ihr Rückübertragungsrecht längst "verzichtet" hatte. In dem Antwortschreiben der Klägerin vom 12.02.1999, auch dies ist bezeichnend, wird im übrigen nicht auf die noch unerfüllte Bebauungsverpflichtung der Beklagten und auf die evtl. Ausübung des Rückkaufsrechtes der Klägerin, sondern lediglich auf das Erfordernis der Zustimmung des Gemeinderates hingewiesen. Der Ratsbeschluß der Gemeinde X vom 18.03.1999, das Grundstück zurückzufordern, kam daher aus Sicht der Beklagten völlig überraschend. Allenfalls einige Tage zuvor, darauf deutet der Inhalt des Schreibens der Beklagten an die Klägerin vom 17.03.1999 hin, könnte es für die Beklagte erkennbare Hinweise aus kommunalpolitischen Kreisen gegeben haben, daß sich die politischen Entscheidungsträger der Gemeinde X nunmehr an das Rückkaufsrecht aus § 6 des Vertrages vom 21.11.1980 "erinnern". Letztlich erscheint es mit den Grundsätzen von Treu und Glauben aber unvereinbar, wenn die Klägerin die Ausübung des Rücktrittsrechts über einen Zeitraum von fast 17 Jahren hinauschiebt, ohne in dieser Zeit jemals irgendwelche Vorbehalte oder Absichten zum Rückkauf erklärt zu haben, und in dieser Zeit die Wertentwicklung des Grundstücks abwartet, um dann in einem ihr wirtschaftlich günstig erscheinenden oder kommunal- bzw. wirtschaftspolitisch opportun erscheinenden Moment die Rückübertragung der Parzelle gegen Erstattung des unverzinsten Kaufpreises zu verlangen.

Auch eine Gemeinde, die sich in Formen des Privatrechts bewegt und privatrechtliche Verträge mit Grundstückserwerbern abschließt, muß sich in ihrem Verhalten an den im Privatrechtsverkehr geltenden Grundsätzen von Treu und Glauben einschließlich der Grundsätze zur Verwirkung von Rechten messen lassen.

40

Nach alledem war auf die Berufung der Beklagten das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen.

41

42
43

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision wird nicht zugelassen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat, noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung einer Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 ZPO).

44