
Datum: 19.09.2005
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 5. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 U 57/05
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2005:0919.5U57.05.00

Vorinstanz: Landgericht Detmold, 9 O 562/04

Tenor:

Die Berufung des Beklagten gegen das am 22. März 2005 verkündete Urteil der Zivilkammer IV des Landgerichts Detmold wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Beklagten bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision wird zugelassen.

<u>Gründe:</u>	1
I.	2
Auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil wird zunächst Bezug genommen.	3

Die Parteien streiten in der Berufungsinstanz weiter darüber, ob eine am 10.02.1931 zugunsten des Landes Lippe eingetragene Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Wiederkauf (Recht auf Rückauflassung) zu löschen ist, da das Wiederkaufsrecht nicht wirksam begründet worden sei bzw. nicht mehr fortbestehe. Der Beklagte ist Rechtsnachfolger des K. Der Bestellung des Wiederkaufsrechts liegt ein privatschriftlicher Kaufvertrag vom 11.12.1930 zugrunde, dessen Text von dem Land Lippe vorgegeben worden ist. Der Kaufpreis von 601 Goldmark wurde gestundet und die Forderung durch die Eintragung einer verzinslichen Golddarlehenshypothek gesichert. Der Erwerber verpflichtete sich in § 2 des Vertrages, bis zum 01.01.1931 ein Wohnhaus mit mindestens sechs Zimmern zu errichten und die Baupläne vorab von der Domänenverwaltung der Lippischen Regierung genehmigen zu lassen. Neben dem Wiederkaufsrecht wurde vereinbarungsgemäß ein Vorkaufsrecht im Grundbuch eingetragen.	4
§ 6 des Kaufvertrages vom 11.12.1930 lautet wie folgt:	5
"Dem Land Lippe (Domänenverwaltung) ist das durch Eintragung einer Vormerkung in Abt. II des Grundbuchs zu sichernde Wiederkaufsrecht (Recht auf Rückauflassung) auf die Dauer von 90 Jahren einzuräumen und zwar: bezüglich des Grund und Bodens zum Erwerbspreise, bezüglich der errichteten Gebäude und der sonstigen zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks gehörigen Aufwendungen nach Taxe. Diese ist von drei Sachverständigen zu ermitteln, falls es darüber zu keiner Einigung zwischen der Regierung, Domänenabteilung, und dem Eigentümer kommt. Die Regierung, Domänenabteilung, und der Eigentümer bestellen alsdann je einen und den dritten Sachverständigen gemeinschaftlich. Verständigen sie sich in dieser Beziehung nicht, so bestellt das zuständige Amtsgericht den dritten Sachverständigen.	6
Bei der Abschätzung der Gebäude und der bezeichneten sonstigen Aufwendungen, welche zur Verbesserung des Grundstücks gemacht sind, haben die Sachverständigen die zur Zeit des künftigen Kaufabschlusses üblichen Preise zu Grunde zu legen. Keinesfalls darf der Schätzungswert die Gestehungskosten nach Abzug der Wertminderungen, welche durch natürliche Abnutzung, Verminderung der Substanz oder sonstige Einflüsse entstanden sind, übersteigen. Etwaige vom Reich, Land, Gemeinden und sonstigen öffentlichen Körperschaften oder gemeinnützigen Unternehmungen gewährten Baudarlehen sind, soweit noch keine Rückzahlung erfolgt ist, auf den Berechtigten zu übertragen und bei Bemessung der Entschädigung zu berücksichtigen. Im Übrigen hat die Rückauflassung des Grundstücks hypotheckenlasten- und kostenfrei zu erfolgen, es sei denn, dass es sich um Belastungen handelt, die von der Regierung, Domänenabteilung, schriftlich genehmigt sind. Letzteren Belastungen sind auf die Entschädigungssumme in Anrechnung zu bringen.	7
Außer den in § 2 dieses Vertrages behandelten Fällen kann das Wiederkaufsrecht ferner ausgeübt werden:	8
a) wenn der Käufer oder sein Rechtsnachfolger das errichtete Wohnhaus seit mehr	9
als drei Jahren nicht selbst bewohnt oder bewirtschaftet;	10
b) wenn der Käufer oder sein Rechtsnachfolger das Grundstück ganz oder teilweise veräußert;	11
	12
c) wenn die Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz betrieben oder über das Ver-	13
	14

mögen des Eigentümers Konkurs eröffnet wird;	
d) wenn der Eigentümer mit den Kaufgeldzinsen (§ 1) in Höhe zweier Jahresbeträge	15
im Rückstande ist".	16
§ 2 des Kaufvertrages sah einen Wiederkauf für den Fall des Verstoßes gegen die Bauverpflichtungen vor.	17
Sinn und Zweck der Begründung des Wiederkaufsrechts war es, einer spekulativen Ausnutzung des vom Staat zur Förderung des Wohnungsbaus zu besonders günstigen Konditionen abgegebenen Baulandes entgegenzuwirken (vgl. auch Merkblatt für die Förderung des Wohnungsbaues in Lippe vom 21.12.1926 = Anlage BB2 zum Schriftsatz vom 30.06.2005).	18
Der Kläger hat die Ansicht vertreten, die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechtes zu den genannten Konditionen für die Dauer von 90 Jahren verstoße gegen die guten Sitten und sei daher von Anfang an unwirksam.	19
Der Kläger hat beantragt,	20
1.	21
festzustellen, dass dem Beklagten bezüglich des Grundbesitzes Grundbuch von T, Blatt 819, Flur 3, Flurstück 595, G1, kein Wiederkaufsrecht und/oder Recht auf Rückauflassung zustehe;	22
2.	23
den Beklagten zu verurteilen, auf die zu seinen Gunsten im Grundbuch von T, Blatt 819, Abt. II lfd. Nr. 1, eingetragene Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Wiederkauf (Recht auf Rückauflassung) zu verzichten und die Löschung dieses Rechtes zu bewilligen.	24
Der Beklagte hat beantragt,	25
die Klage abzuweisen.	26
Der Beklagte hat die Auffassung vertreten, die Vereinbarungen zu dem Wiederkaufsrecht seien unter Berücksichtigung des Zweckes des Kaufvertrages wirksam.	27
Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und im Wesentlichen ausgeführt, der ursprüngliche, mit dem Wiederkaufsrecht verfolgte Zweck – Vermeidung von Spekulationsgewinnen – habe sich jedenfalls nach mehr als 70 Jahren erledigt. Der Kaufvertrag sei daher gemäß § 242 BGB dahin anzupassen, dass das Wiederkaufsrecht entfallen sei.	28
Gegen dieses Urteil hat der Beklagte frist- und formgerecht Berufung eingelegt. Er ist der Ansicht, der mit der Bestellung des Wiederkaufsrechts verfolgte berechtigte Zweck gelte nach wie vor. Es gebe mithin keine Rechtfertigung, die vereinbarte Frist abzukürzen. Ein Festhalten an den Vertragsabsprachen sei für den Käufer bzw. seine Rechtsnachfolger auch nicht unzumutbar, zumal die Beklagte sich bereit erklärt habe, die Löschung ihrer Rechte (Wieder- und Vorkaufsrecht) gegen Zahlung von 38.510,80 Euro bezüglich der abverkauften Teilfläche zu bewilligen (vgl. Schreiben der Beklagten vom 04.12.2002 = Anlage BB4 zum	29

Schriftsatz vom 30.06.2005).

Der Beklagte beantragt,	30
das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen.	31
Der Kläger beantragt,	32
die Berufung zurückzuweisen.	33
Der Kläger verteidigt das angefochtene Urteil.	34
Auf den weiteren vorgetragenen Inhalt der Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen wird Bezug genommen.	35
II.	36
Die Berufung des Beklagten hat keinen Erfolg.	37
Das Landgericht hat jedenfalls im Ergebnis zu Recht das Bestehen eines Wiederkaufsrechts verneint und daher sowohl dem Feststellungsbegehren wie auch dem als Grundbuchberichtigungsantrag gemäß § 894 BGB zu verstehenden Klageantrag zu 2) stattgegeben.	38
Die Begründung des dinglichen Wiederkaufsrechts mit den im Kaufvertrag vom 11.12.1930 enthaltenen Regelungen verstößt gegen die guten Sitten und ist daher gemäß § 138 Abs. 1 BGB von Anfang an unwirksam. Bei der Bewertung ist auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Geschäfts abzustellen (BGH NJW 1995, 1886; Mayer-Maly in MK, 4. Aufl., Rdnr. 114 zu § 138). Ob die Unwirksamkeit der Regelungen zum Wiederkaufsrecht gemäß § 139 BGB zur Gesamtnichtigkeit des Kaufvertrages führen könnte, bedarf hier keiner Entscheidung. Die Prüfung einer Unvereinbarkeit mit grundlegenden Wertungen der Rechts- und Sittenordnung erfordert eine umfassende Würdigung des Inhalts, des Beweggrundes und des Zwecks der Wiederkaufsregelung. Zunächst fällt hier die außergewöhnlich lange Bindungsfrist von 90 Jahren auf. Die vom Gesetz in § 503 BGB a.F. (jetzt § 462 BGB) mangels Vereinbarung der Parteien vorgesehene 30-jährige Frist zur Ausübung des Wiederkaufsrechts wird um 200 % verlängert. Der Erwerber ist innerhalb der gesamten Frist zu einer lastenfreien Rückauflassung verpflichtet. Dies führt dazu, dass bei im Verlauf von 90 Jahren zwangsläufig notwendig werdenden umfangreichen Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten aufgrund der technischen Entwicklung die mehr als konkrete Gefahr besteht, dass der vertraglich geschuldete, äußerst geringe Wiederkaufspreis (hierzu s. unten) nicht ausreicht, die zur Durchführung der genannten Aufwendungen in aller Regel aufgenommenen Kredite zurückzuführen und so eine Lastenfreistellung des Grundbuchs im Hinblick auf die zu stellenden dinglichen Sicherheiten zu erreichen.	39
Auch die Höhe des Wiederkaufspreises führt unter Berücksichtigung der Laufzeit zu einer nicht zu rechtfertigenden Benachteiligung des Erwerbers. Für den Grund und Boden schuldet der Beklagte den Erwerbspreis. Nach seinen Berechnungen ist die Goldmark heute mit 3,52 Euro anzusetzen, so dass sich bei einer hier in Rede stehenden Fläche von 3.005 qm ein Betrag von 10.577,60 Euro errechnet. Tatsächlich hat der Sachverständige K1 im Auftrag des Eigentümers für Januar 2005 einen Bodenverkehrswert von 207.453,00 Euro – allerdings einschließlich der Erschließungskosten – ermittelt. Wenn auch die genaue Entwicklung der Bodenpreise in 1931 nicht vorausszusehen war, so zeigt sich, dass eine Wertsteigerung (auch nach Jahrzehnten) letztlich allein dem Beklagten bzw. seinem Rechtsvorgänger zugute	40

kommen sollte. Gleiches gilt für den Wert des von dem Erwerber zu errichtenden Wohnhauses. Hier werden als Obergrenze der Entschädigung die Entstehungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen festgeschrieben, ohne auf den tatsächlichen Verkehrswert abzustellen. Warum ein Mehrwert auch hier allein bei dem Beklagten bzw. seinem Rechtsvorgänger verbleiben sollte, ist in keiner Weise einzusehen, zumal es sich bei dem Wohnhaus um eine ausschließlich von dem Erwerber zu erbringende Leistung handelt.

Erschwerend fällt weiter ins Gewicht, dass dem Erwerber für die Dauer von fast einem Jahrhundert letztlich die Möglichkeit genommen wird, sich mit dem Erlös aus einem Verkauf zum Verkehrswert ein anderes gleichwertiges Objekt z.B. an einem anderen Ort zu suchen, und daß bereits ein Teilverkauf unabhängig von der Größe den Wiederkaufsfall für das gesamte Grundstück auslösen konnte. Schließlich hatte der Erwerber nur die Möglichkeit, die von dem Vorgänger des Beklagten für eine Vielzahl von Fällen vorformulierten Bedingungen zu akzeptieren oder auf einen Ankauf zu verzichten. 41

Auf der anderen Seite kann nicht unberücksichtigt bleiben, dass der Rechtsvorgänger des Beklagten das Land sehr preisgünstig abgegeben hat, um auch weniger begüterten Kreisen das Bauen zu ermöglichen, und dass durch die Bestellung des Wiederkaufsrechts Spekulationsgewinne durch Weiterverkauf vermieden werden sollten. Dieses mehr als berechtigte Ziel rechtfertigte nach der Auffassung des Senats aber keine Bindung für die Dauer von nahezu zwei Generationen mit den daraus folgenden, oben aufgezeigten belastenden Konsequenzen für den Erwerber. Hier werden dem Eigentümer insbesondere durch eine überlange Laufzeit Beschränkungen auferlegt, die der mit der Begründung des Wiederkaufsrechts angestrebte billigenswerte Zweck nicht mehr zu rechtfertigen vermag. Nach allem sind die Regelungen, die das Wiederkaufsrecht betreffen, sittenwidrig und von Anfang an unwirksam. 42

Wenn man dem nicht folgt und eine Sittenwidrigkeit für den Zeitpunkt des Vertragsschlusses verneint, so führt eine Bewertung des Vertrages aus heutiger Sicht zu der Feststellung, dass jedenfalls jetzt ein Sittenverstoß vorliegt. Es bedarf keiner weiteren Darlegung, dass eine entsprechende vertragliche "Jahrhundertvereinbarung" mit den geschilderten Auswirkungen bei einer Betrachtung ex nunc gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstößt (BGHZ 69, 297). Hier kommt noch hinzu, dass der Vertragsinhalt von dem Rechtsvorgänger des Beklagten insgesamt vorgegeben worden und die Regelungen daher im Ergebnis allgemeinen Geschäftsbedingungen gleichzusetzen sind. Soweit ersichtlich wird heute bei den sog. "Einheimischen-Modellen" insbesondere auch unter Berücksichtigung der Regelungen für allgemeine Geschäftsbedingungen eine Bindung von 10 bis höchstens 25 Jahren für vertretbar angesehen (vgl. Jachmann, Rechtliche Qualifikation und Zulässigkeit von Einheimischen-Modellen als Beispiel für Verwaltungshandeln durch Vertrag, MittBayNot 1994, 93 ff (108) mit weiteren Nachweisen; OLG München NJW 1998, 1962; OLG Düsseldorf NJW-RR 1997, 1174; OLG Hamm, MittBayNot 1996, 199; Rastätter, Probleme beim Grundstückskauf von Kommunen, DNotZ 2000, 39). Die hier vereinbarte Bindungsdauer von 90 Jahren steht dazu außer Verhältnis und ist mit ihren Auswirkungen für diesen immens langen Zeitraum aus heutiger Sicht nicht hinnehmbar. 43

Als Folge einer Unwirksamkeit aufgrund der Änderung der gesellschaftlichen Betrachtung und Bewertung sind die nicht mehr sittengemäßen Regelungen zum Wiederkaufsrecht im Wege der ergänzenden Auslegung anzupassen (BGH NJW 1994, 2536 ff; Medicus, Über die Rückwirkung in der Rechtsprechung, NJW 1995, 2578; Palandt-Heinrichs, Bürgerliches Gesetzbuch, 64. Aufl., Rdnr. 10 zu § 138). Es ist danach zu fragen, was die Vertragsparteien bei einer angemessenen Abwägung ihrer beiderseitigen Interessen unter Berücksichtigung 44

von Treu und Glauben redlicherweise vereinbart hätten, wenn sie den Wandel in der Anschauung vorausgesehen hätten (BGHZ 127, 138 ff). Hier liegt es mehr als nahe, dass sie dann zumindest die Bindungsdauer erheblich begrenzt hätten. Einer genauen zeitlichen Festlegung durch den Senat bedarf es in dem vorliegenden Fall nicht. Dass eine angemessene und noch vertretbare Bindungsfrist jedenfalls seit langem abgelaufen und das Wiederkaufsrecht daher infolge Zeitablaufs erloschen ist, bedarf nach allem keiner weiteren Darlegung. Das Landgericht hat daher der Klage zu Recht insgesamt stattgegeben.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 97, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

45

Der Senat hat die Revision wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache zugelassen (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Es ist nach den Angaben des Beklagten davon auszugehen, dass sich in einer Vielzahl von Fällen vergleichbare Probleme ergeben.

46