



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 153/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 323

Eine im Rahmen eines Einheimischenmodells vereinbarte Bauverpflichtung begründet regelmäßig keine Primärverpflichtung, sondern eine Obliegenheit des Grundstückskäufers.

BGB § 456

Zum Beginn einer vertraglich vereinbarten Frist für die Ausübung des Wiederkaufsrechts der Gemeinde im Einheimischenmodell.

BGH, Urteil vom 17. Juli 2026 - V ZR 153/25 - OLG München
LG München II

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Juli 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird der Beschluss des Oberlandesgerichts München - 31. Zivilsenat - vom 4. Juli 2025 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung gegen die Abweisung des Klageantrags zu 1. zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird auf die Berufung der Klägerin das Urteil des Landgerichts München II - 2. Zivilkammer - vom 8. November 2024 abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, das im Grundbuch des Amtsgerichts G. von B. auf Blatt 1823 eingetragene Grundstück Fl.Nr. 167/30 der Gemarkung B. lastenfrei an die Klägerin aufzulassen und die Eintragung der Klägerin als Alleineigentümerin in das Grundbuch Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrags in Höhe von 138.573 € zu bewilligen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin ist eine Gemeinde in Bayern. Mit notariellem Kaufvertrag vom 8. April 2019 verkaufte sie der Beklagten im Wege eines Einheimischenmodells ein Grundstück zu einem Kaufpreis unter dem Verkehrswert. Die Beklagte verpflichtete sich vertraglich zur Errichtung eines Einfamilienhauses bis zum 8. April 2023. Im Fall des Verstoßes unter anderem gegen diese Bauverpflichtung sieht der Vertrag während der ersten 15 Jahre der Vertragslaufzeit ein Wiederkaufsrecht der klagenden Gemeinde vor. Dieses Wiederkaufsrecht muss durch eingeschriebenen Brief innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Kenntnis vom Vorliegen eines oder mehrerer Gründe, die zur Ausübung des Wiederkaufsrechts berechtigen, ausgeübt werden. Am 30. Januar 2023 bat die Beklagte schriftlich um eine Verlängerung der Baufrist um fünf Jahre, weil es ihr bislang aus finanziellen Gründen nicht möglich gewesen sei, mit dem Bau des Hauses zu beginnen; für die erforderliche Erhöhung des Eigenkapitals bedürfe es drei weiterer Jahre intensiven Sparens. Mit Schreiben vom 9. März 2023 lehnte die Klägerin eine Verlängerung der Baufrist ab. Nach einem entsprechenden Ratsbeschluss erklärte die Klägerin mit einem der Beklagten am 4. August 2023 zugegangenen Schreiben die Ausübung des Wiederkaufsrechts. Während des laufenden Rechtsstreits trat die Klägerin außerdem von dem Kaufvertrag zurück.
- 2 Das Landgericht hat die auf Rückübertragung des Grundstücks Zug um Zug gegen Erstattung von 138.573 € (Kaufpreis zuzüglich Kosten für eine Gasstichleitung) nebst Zahlung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten gerichtete Klage abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht hält die Ausübung des Wiederkaufsrechts für verfristet. Kenntnis davon, dass die Beklagte ihre Bauverpflichtung bis zum 8. April 2023 nicht einhalten werde, habe die Gemeinde mit dem Erhalt des Schreibens der Beklagten am 30. Januar 2023 gehabt. Die Ausübung des Wiederkaufsrechts mit am 4. August 2023 zugegangenem Einschreiben sei folglich nicht innerhalb von sechs Monaten ab Kenntnis erfolgt.

4 Der Klägerin stehe auch kein Rücktrittsrecht zu. Das ergebe sich aus der Auslegung des Vertrages. Bei einem Einheimischenmodell solle unter anderem sichergestellt werden, dass das verbilligt veräußerte Grundstück tatsächlich Wohnzwecken zugeführt werde. Zur Absicherung dessen diene in der Regel - und so auch hier - ein Wiederkaufsrecht. Dem Vertrag sei nach Würdigung aller Umstände des Einzelfalls nicht zu entnehmen, dass über diese Möglichkeit der Rückerlangung im Falle eines Verstoßes gegen die Bauverpflichtung hinaus ein Rücktrittsrecht bestehen solle. Außerdem handele es sich bei der Bauverpflichtung lediglich um eine Obliegenheit und nicht um eine bei Nichterfüllung zum Rücktritt berechtigende Primärpflicht.

II.

5 Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung ganz überwiegend nicht stand.

6 1. Rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass die Klägerin nicht unter Verweis auf einen Verstoß gegen die Bauverpflichtung gemäß § 323 BGB von dem Vertrag zurücktreten konnte. Denn eine im Rahmen eines Einheimischenmodells vereinbarte Bauverpflichtung begründet regelmäßig keine Primärverpflichtung, sondern eine Obliegenheit des Grundstückskäufers.

- 7 a) Der Senat hat die vertragliche Vorgabe, ein im Einheimischenmodell unter Verkehrswert erworbenes Grundstück für einen gewissen Zeitraum selbst zu nutzen, als Obliegenheit eingeordnet. Diese Vorgabe stellt keine zwangsweise durchsetzbare Primärverpflichtung dar, sondern beschreibt eine der Bedingungen für die Gewährung der in der Kaufpreisverbilligung liegenden Subvention, durch die es Einheimischen in Gemeinden mit starker Nachfrage nach Bauland durch auswärtige Interessenten ermöglicht werden soll, Bauflächen zu bezahlbaren Preisen zu erwerben (vgl. Senat, Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn. 11).
- 8 b) Für eine im Einheimischenmodell typischerweise vorgesehene Bauverpflichtung gilt im Ergebnis nichts anderes. Zwar können Bauverpflichtungen in kommunalen Grundstückskaufverträgen ganz allgemein auch schlicht als Mittel zur raschen Bebauung des Plangebiets eingesetzt werden und dienen nicht zwangsläufig (auch) sozialen Zwecken (vgl. Senat, Urteil vom 16. Dezember 2022 - V ZR 144/21, ZfIR 2023, 139 Rn. 12). Aber unabhängig von der Verfolgung sozialer Zwecke soll - wenn nichts anderes vereinbart ist - keine zwangsweise durchsetzbare Primärpflicht des Käufers begründet werden. Vielmehr stellt die vertragliche Bauverpflichtung eine der Bedingungen für den Verkauf des kommunalen Grund und Bodens im Sinne einer Obliegenheit dar; insbesondere dann, wenn - wie hier - ein Wiederkaufsrecht vereinbart ist, soll die Gemeinde bei Missachtung der Bauverpflichtung durch den Käufer zum Wiederkauf, nicht aber zum Rücktritt berechtigt sein.
- 9 c) Nichts anderes lässt sich aus der Senatsentscheidung vom 19. Januar 2024 (V ZR 191/22, NJW 2024, 506 Rn. 13; s.a. Grziwotz, NJW 2025, 476, 477) ableiten. Die dieser Entscheidung zugrunde liegende Vertragsgestaltung und die von dem Senat erörterte Möglichkeit, in Erbbaurechtsverträgen die Errichtung eines Bauwerks zur Pflicht zu machen und Sanktionen für die Nichterfüllung dieser

Pflicht, etwa den Heimfall oder die Vertragsstrafe, festzusetzen, besagt nichts darüber, ob Bauverpflichtungen in kommunalen Grundstückskaufverträgen typischerweise als Obliegenheiten einzuordnen sind.

10 2. Rechtsfehlerhaft nimmt das Berufungsgericht aber an, dass die Ausübung des Wiederkaufsrechts am 4. August 2023 verfristet war. Die in dem Vertrag vorgesehene sechsmonatige Ausübungsfrist ab Kenntnis von dem Wiederkaufsgrund begann nicht schon mit dem Eingang der Bitte der Beklagten um Verlängerung der Baufrist am 30. Januar 2023, sondern frühestens mit unter dem 9. März 2023 erfolgter Ablehnung der Baufristverlängerung durch die klagende Gemeinde im Rahmen des ihr insoweit zustehenden Ermessens. Sie endete damit jedenfalls - anders als die Beklagte und ihr folgend das Berufungsgericht der Sache nach meinen - nicht vor der Ausübung des Wiederkaufsrechts am 4. August 2023.

11 a) Insoweit kann zunächst dahinstehen, ob die Auslegung der diesbezüglichen vertraglichen Regelung durch das Berufungsgericht revisionsrechtlich in vollem Umfang überprüfbar ist, weil es sich - wovon das die Feststellungen des Landgerichts in Bezug nehmende Berufungsgericht offenbar ausgeht - um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, oder ob für städtebauliche Verträge die spezialgesetzliche Rechtsfolgeregelung des § 11 Abs. 2 BauGB die Vorschriften der §§ 305 ff. BGB auch dann verdrängt, wenn der Vertrag - wie hier - nach dem 31. Dezember 1994 geschlossen wurde, was der Senat bislang offengelassen hat (ausführlich Senat, Urteil vom 23. Mai 2025 - V ZR 259/23, ZfIR 2025, 516 Rn. 15). Denn die Auslegung einer (individual)vertraglichen Regelung durch den Tatrichter ist im Revisionsverfahren jedenfalls eingeschränkt, nämlich darauf überprüfbar, ob der Tatrichter die gesetzlichen Auslegungsregeln, die anerkannten Auslegungsgrundsätze, die Denkgesetze und die Erfahrungssätze beachtet und die der Auslegung zugrundeliegenden Tatsachen ohne Verfahrensfehler

festgestellt hat (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 28. Februar 2025 - V ZR 246/23, NJW 2025, 1546 Rn. 10). In dieser Hinsicht ist die Auslegung der Wiederkaufsklausel durch das Berufungsgericht, die dazu führt, dass die Frist für die Ausübung des Wiederkaufsrechts mit Eingang einer Bitte um Verlängerung der Baufrist beginnen soll, zu beanstanden.

12 b) Wie die Revision zutreffend anmerkt, ist schon zweifelhaft, ob die Annahme des Berufungsgerichts, die unterbliebene Bebauung könne die Gemeinde schon vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Baufrist zur Ausübung des Wiederkaufs berechtigen, mit allgemeinen Grundsätzen der Vertragsauslegung vereinbar wäre. Die damit verbundene Verkürzung der vereinbarten Baufrist wäre begründungsbedürftig, zumal sie erhebliche Rechtsunsicherheit zur Folge hätte. Die vertragliche Regelung - Wiederkaufsgrund bei Nichteinhaltung der bis zum 8. April 2023 laufenden Baufrist - ist demgegenüber klar und eindeutig; eine von der Beklagten unter Hinweis auf § 305c BGB bemängelte vermeintliche Unklarheit entstünde gerade erst durch die von dem Berufungsgericht und der Beklagten präferierte Auslegung (zur Frage der Anwendung der §§ 305 ff. BGB s.o. Rn. 11; grds. zur Anwendung der Unklarheitenregelung Senat, Urteil vom 23. Mai 2025 - V ZR 259/23, ZfIR 2025, 516 Rn. 20). Wäre der Wiederkaufsgrund erst mit Ablauf des 8. April 2023 gegeben, hätte die sechsmonatige Ausübungsfrist ohnehin nicht vor diesem Datum beginnen können.

13 c) Letztlich kann das offenbleiben. Denn selbst wenn man mit dem Berufungsgericht davon ausgehen wollte, dass ein zum Wiederkauf berechtigender Grund schon vor Ablauf der Baufrist entstehen kann - nämlich dann, wenn zweifelsfrei feststeht, dass diese Frist keinesfalls wird eingehalten werden können -, wäre hier die Ausübungsfrist von sechs Monaten ab Kenntnis von einem solchen zum Wiederkauf berechtigenden Grund in jedem Fall eingehalten.

- 14 aa) Ein zum Wiederkauf berechtigender Grund entsteht nicht schon mit dem Eingang einer Bitte um Verlängerung der Baufrist vor deren Ablauf; mit seiner gegenteiligen Auslegung lässt das Berufungsgericht die verwaltungsprivatrechtlichen Bindungen der Gemeinde außer Acht.
- 15 (1) Die Gemeinde nimmt bei dem Abschluss von Verträgen im Einheimischenmodell eine öffentliche Aufgabe wahr. Dabei unterliegt sie ungeachtet des privatrechtlichen Charakters des Vertrags öffentlich-rechtlichen Bindungen. Sie ist deshalb nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, im Wege einer Ermessensentscheidung zu prüfen, ob und inwieweit die Geltendmachung eines Rechts im Interesse der Sicherung des mit ihm verfolgten Zwecks geboten ist (näher Senat, Urteil vom 23. Mai 2025 - V ZR 259/23, ZfIR 2025, 516 Rn. 27). Im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bindungen kann die Gemeinde im Einzelfall deshalb auch davon absehen, das Wiederkaufsrecht (sofort) auszuüben; insbesondere kann sie sich, wie hier von der Beklagten angestrebt, auf eine - angemessene - Baufristverlängerung einlassen (vgl. Senat, Urteil vom 23. Mai 2025 - V ZR 259/23, aaO Rn. 28), und zwar auch dann, wenn der Vertrag - wie hier - eine solche Möglichkeit nicht ausdrücklich vorsieht.
- 16 (2) In aller Regel werden solche Bitten um Verlängerung der Baufrist vor deren ursprünglich vereinbartem Ablauf geäußert. Nach Eingang eines solchen Gesuchs benötigt die Gemeinde nicht zuletzt für die ermessensfehlerfreie Abwägung, ob die noch nicht abgelaufene Baufrist verlängert werden soll, eine den Umständen des Einzelfalls angemessene Entscheidungsfrist. Führt diese Ermessensentscheidung zu einer Verlängerung der Baufrist, liegt - zwangsläufig - weder vor noch bei Ablauf der ursprünglichen, nunmehr aber verlängerten Frist ein zum Wiederkauf berechtigender Grund vor.
- 17 bb) Erst dann, wenn die Gemeinde eine vor Ablauf der Baufrist geäußerte Bitte um deren Verlängerung abschlägig bescheidet, steht fest, dass die (nicht

verlängerte) Baufrist nicht wird eingehalten werden können. Wenn überhaupt (s.o. Rn. 12), dann kann frühestens ab diesem Zeitpunkt ein zur Ausübung des Wiederkaufs berechtigender Grund vorliegen.

18 cc) Das führt hier dazu, dass ein zum Wiederkauf berechtigender Grund jedenfalls nicht vor der Ablehnung der Baufristverlängerung am 9. März 2023 bestand. Die vertraglich vereinbarte Frist zur Ausübung des Wiederkaufsrechts binnen sechs Monaten ab Kenntnis von einem zum Wiederkauf berechtigenden Grund war mithin am 4. August 2023 nicht abgelaufen.

19 3. Hinsichtlich der Abweisung des auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten gerichteten Klageantrags erweist sich die Entscheidung allerdings aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO). Denn die Voraussetzungen eines Anspruchs auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten sind weder festgestellt noch verweist die Klägerin insoweit auf in der Revisionsinstanz berücksichtigungsfähigen Vortrag.

III.

20 1. Das Berufungsurteil kann daher mit Blick auf den Hauptsacheantrag keinen Bestand haben; es ist insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO), und es verbleibt lediglich bei der Abweisung des auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten gerichteten Klageantrags.

21 2. Der Senat kann im Umfang der Aufhebung in der Sache selbst entscheiden, weil weitere Feststellungen weder zu erwarten noch erforderlich sind (§ 563 Abs. 3 ZPO).

22 a) Entgegen der Auffassung der Beklagten bestehen gegen eine vierjährige Frist für die Bebauung keine grundsätzlichen Bedenken. Eine solche Frist ist vielmehr in Einheimischenmodellen regelmäßig - und so auch hier - angemessen

(vgl. Nachw. bei Senat, Urteil vom 16. Dezember 2022 - V ZR 144/21, ZfIR 2023, 139 Rn. 14).

23 b) Anhaltspunkte für einen Ermessensfehler der Klägerin bei Ablehnung der beantragten Fristverlängerung um fünf Jahre ergeben sich aus den getroffenen Feststellungen nicht.

24 aa) Die Klägerin darf aus haushaltsrechtlichen Gründen Vermögensgegenstände regelmäßig nicht unter Wert veräußern (hier: Art. 75 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern); ohne die dem Einheimischenmodell zugrundeliegenden Zweckbindungen verstieße die Subventionierung des Bodenpreises gegen das kommunalrechtliche Schenkungsverbot (vgl. etwa Reicherzer/Köstler, NVwZ 2025, 1553, 1554). Einheimischenmodelle müssen außerdem unionsrechtlichen Kriterien genügen (zusammenfassend Portz, KommJur 2013, 201). Die Klägerin ist deshalb gehalten, das Erreichen des dem im Einheimischenmodell geschlossenen Vertrag zugrunde liegenden Subventionszwecks (s.o. Rn. 7) sicherzustellen.

25 bb) Vor diesem Hintergrund erweist es sich nicht als ermessensfehlerhaft, dass sie sich auf die beantragte Verlängerung der Frist um mehr als das Doppelte, nämlich um weitere fünf statt der ursprünglich vorgesehenen vier Jahre, nicht eingelassen hat. Die Beklagte hatte innerhalb der Baufrist von vier Jahren nicht mit dem Bau begonnen und gab selbst an, mindestens drei weitere Jahre zu benötigen, um das erforderliche Kapital für den Baubeginn aufzubringen. Damit hätte das unter Wert veräußerte Grundstück mindestens sieben Jahre vollständig brach gelegen, anstatt dem Zweck der Förderung des ortsansässigen Wohnens Einheimischer zugeführt zu werden. Dass die klagende Gemeinde, wie die Beklagte unter Verweis auf die Niederschrift einer Gemeinderatssitzung vorbringt, die Baufrist bei anderen Erwerbern um ein, in Ausnahmefällen sogar um zwei Jahre verlängert haben mag, ist deshalb - auch mit Rücksicht auf den

Grundsatz der Gleichbehandlung (vgl. hierzu mit Blick auf die Vergabepraxis im Einheimischenmodell BayVGH, BeckRS 2013, 50825 Rn. 5) - unerheblich.

- 26 c) Die Klägerin hat nach fristgerechter Ausübung des Wiederkaufsrechts einen Anspruch auf lastenfreie Rückübertragung des Grundstücks gegen die Beklagte Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises nebst den für die Herstellung einer Gasstichleitung angefallenen Kosten. Der beantragten Verurteilung der Beklagten zu einer Bewilligung der Eintragung der Klägerin als Alleineigentümerin in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Urkunde bedurfte es dabei wegen § 894 ZPO nicht; entbehrlich ist auch der Ausspruch, dass die - hierzu verpflichtete - Beklagte die Lastenfreiheit des Grundstücks „auf ihre Kosten“ herzustellen hat. Eine Teilabweisung der Klage ist mit den genannten Abweichungen von dem Klageantrag nicht verbunden, weil die Klägerin ihr auf die Hauptsache bezogenes Rechtsschutzziel vollen Umfangs erreicht.

- 27 3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 Satz 1, § 92 Abs. 2 ZPO.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

LG München II, Entscheidung vom 08.11.2024 - 2 O 4284/23 -

OLG München, Entscheidung vom 04.07.2025 - 31 U 3998/24 e -

Verkündet am:

17. Juli 2026

Rinke, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle