

Gericht: **BGH 5. Zivilsenat**
Entscheidungsdatum: **16.03.2018**
Rechtskraft: **ja**
Aktenzeichen: **V ZR 306/16**
ECLI: **ECLI:DE:BGH:2018:160318UVZR306.16.0**
Dokumenttyp: **Urteil**

Quelle:



Normen: **§ 307 Abs 1 S 1 BGB, § 307 Abs 3 S 1 BGB**
Zitiervorschlag: **BGH, Urteil vom 16. März 2018 – V ZR 306/16 –, juris**

Grundstückskaufvertrag: Wirksamkeit der von einer Gemeinde als Verkäufer verwendeten Klausel über die Verpflichtung des Käufers zur Abführung seines erzielten Mehrerlöses an die Gemeinde bei Weiterveräußerung des Grundstücks innerhalb von fünf Jahren

Leitsatz

1. Bei der in einem Grundstückskaufvertrag von der Gemeinde als Verkäufer verwendeten Klausel, dass der Käufer verpflichtet ist, den durch ihn erzielten Mehrerlös abzüglich der getätigten Investitionen an die Gemeinde abzuführen, wenn er das Grundstück in unbebautem Zustand innerhalb von fünf Jahren ab der Beurkundung weiterveräußert, handelt es sich um eine der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle unterliegende Preisnebenabrede.(Rn.24)
2. Eine solche Klausel benachteiligt den Käufer nicht unangemessen, wenn die Gemeinde hieran ein aner kennenswertes, über die reine Abschöpfung eines Veräußerungsgewinns hinausgehendes Interesse hat.(Rn.29)

Fundstellen

NSW BGB § 307 Ba (BGH-intern)
NSW BGB § 307 Cl (BGH-intern)
MDR 2018, 1055-1056 (Leitsatz und Gründe)
WM 2018, 1763-1766 (Leitsatz und Gründe)
NVwZ 2018, 1414-1416 (Leitsatz und Gründe)
ZfBR 2018, 664-667 (Leitsatz und Gründe)
ZfIR 2018, 655-659 (Leitsatz und Gründe)

Verfahrensgang

vorgehend LG Rostock 1. Zivilkammer, 24. November 2016, 1 S 139/15
vorgehend AG Güstrow, 3. Juli 2015, 60 C 152/15

Diese Entscheidung wird zitiert

Literaturnachweise

Martin Butzmann, IMR 2018, 385 (Anmerkung)
Matthias Simon, Josef Zintl, ZfIR 2018, 659-660 (Anmerkung)

Zeitschriften

BGH, DNotI-Report 2018, 118

Tenor

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Rostock - 1. Zivilkammer - vom 24. November 2016 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Die beklagte Stadt war Eigentümerin eines aus mehreren Flurstücken bestehenden Grundstücks. Das - damals noch mit abbruchreifen Gebäuden bebaute - Grundstück befindet sich in einem innerstädtischen Gebiet, welches als Wohngebiet ausgewiesen ist. Nachdem die Beklagte die Flurstücke öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben hatte, erwarb die Klägerin, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, mit notariellem Vertrag vom 21. Mai 2014 von der Beklagten drei der sechs Flurstücke zu einem Gesamtpreis von 103.168 €; der Kaufpreis je qm betrug 62 € und entsprach mindestens dem Marktpreis. § 6 des Vertrages enthält folgende Klausel, die die Beklagte seit Jahren in einer Vielzahl ihrer Verträge verwendet:

„Sollte der Käufer das heute gekaufte Grundstück in unbebautem Zustand innerhalb von fünf Jahren ab der heutigen Beurkundung weiterveräußern, wird er verpflichtet, den durch ihn erzielten Mehrerlös an die B. Stadt abzuführen, wobei jedoch die durch den Käufer getätigten Investitionen einschließlich gezahlter Zinsen in Abzug zu bringen sind“.

2 Mit notariellem Vertrag vom 9. Oktober 2014 veräußerte die Klägerin eines der erworbenen Flurstücke unbebaut an einen Dritten weiter und erzielte hierfür einen Kaufpreis von 67 € je qm. Die Beklagte forderte die Klägerin daraufhin auf, den Mehrerlös von 2.735 € (67 € - 62 € = 5 € x 547 qm) auszugleichen. Am 5. Dezember 2014 überwies die Klägerin den geforderten Betrag unter Vorbehalt.

3 Mit der Klage verlangt die Klägerin Rückzahlung der überwiesenen Summe nebst Zinsen sowie die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht sie abgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

I.

4 Das Berufungsgericht meint, die Klägerin habe keinen Anspruch auf Rückzahlung des überwiesenen Betrages gemäß § 812 Abs. 1 BGB, weil die Leistung mit Rechtsgrund erfolgt sei. Die Bestimmung in § 6 des notariellen Vertrages sei wirksam. Hierfür könne dahinstehen, ob der Vertrag als sogenannter städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zu qualifizieren sei und ob er deshalb nur einer Angemessenheitskontrolle unterliege oder ob die Wirksamkeit seiner einzelnen Bestimmungen, sofern es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen handele, auch am strengeren Maßstab der §§ 305 ff. BGB zu messen sei. Denn auch eine Inhaltskontrolle der als sogenannte Preisnebenabrede zu verstehenden Mehrerlösklausel des Kaufvertrages führe zu dem Ergebnis, dass sie wirksam sei. Die Klausel sei weder überraschend noch intransparent. Die Klägerin werde durch die Klausel auch nicht unangemessen i.S.d. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB benachteiligt. Zwar berühre eine Mehrerlösklausel die Freiheit des Käufers, das Grundstück allein für eige-

ne Rechnung zu veräußern. Dem Interesse der Klägerin stehe aber ein Interesse der Beklagten gegenüber, das schützenswert sei. Die Beklagte habe mit dem Verkauf des Grundstücks an die Klägerin ersichtlich städtebauliche und planerische Zwecke verfolgt. Dieser Zweck der Mehrerlösklausel sei im Hinblick auf die Knappheit von Wohnraum und bebauungsfähigen Grundstücken in zentraler Stadtlage aner kennenswert und zu berücksichtigen. Eine unverhältnismäßige Belastung der Klägerin könne nicht festgestellt werden, weil die Mehrerlösklausel in ihrer Geltungsdauer auf fünf Jahre beschränkt sei und sichergestellt werde, dass die Klägerin als Käuferin etwaige Investitionen des Grundstücks nebst Zinsen gegenrechnen dürfe.

II.

- 5** Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung stand. Da die zwischen den Parteien vereinbarte Mehrerlösklausel wirksam ist, hat die Beklagte die streitgegenständliche Zahlung mit Rechtsgrund erlangt. Ein bereicherungsrechtlicher Rückzahlungsanspruch der Klägerin gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB besteht daher nicht.
- 6** 1. Das Berufungsgericht prüft die Wirksamkeit der Klausel zutreffend auf ihre AGB-rechtliche Wirksamkeit. Die Vorschrift des § 11 Abs. 2 BauGB, die für städtebauliche Verträge eine Angemessenheitsprüfung vorsieht, steht einer solchen Prüfung nicht entgegen.
- 7** a) Allerdings verdrängt nach der Rechtsprechung des Senats die spezialgesetzliche Rechtsfolge-regelung des § 11 Abs. 2 BauGB für städtebauliche Verträge grundsätzlich die Vorschriften der §§ 305 ff. BGB (vgl. Senat, Urteil vom 29. November 2002 - V ZR 105/02, BGHZ 153, 93, 99 f. zum AGBG; Urteil vom 26. Juni 2015 - V ZR 271/14, NJW 2015, 3169 Rn. 9). Offen gelassen wurde von dem Senat lediglich, ob das auch für Verträge gilt, die nach Inkrafttreten der in Um-setzung der EG-Richtlinie vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträ-gen eingefügten Vorschrift des § 24a AGBG (jetzt § 310 Abs. 3 BGB) geschlossen wurden (Senat, Urteil vom 29. November 2002 - V ZR 105/02, BGHZ 153, 93, 100; Urteil vom 26. Juni 2015 - V ZR 271/14, NJW 2015, 3169 Rn. 9). Da dieser Vorbehalt des Senats auf den europarechtlich begründeten Anforderungen des Verbraucherrechtsschutzes beruht, bezieht er sich nur auf städ-tebauliche Verträge mit Verbrauchern. Hier handelt es sich aber nicht um einen Verbraucherver-trag, weil die Klägerin als Gesellschaft mit beschränkter Haftung Unternehmerin gemäß § 14 Abs. 1 BGB ist.
- 8** b) Der Vorrang des § 11 Abs. 2 BauGB kommt hier aber deshalb nicht zum Tragen, weil es sich bei dem zwischen den Parteien geschlossenen Kaufvertrag nicht um einen städtebaulichen Ver-trag im Sinne des § 11 Abs. 1 BauGB handelt.
- 9** aa) Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung oder die Deckung des Wohnbedarfs von der ortsansässigen Bevölkerung sein. 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 ortsansässigen Bürgern Bauflächen zu deut-lich unter dem Verkehrswert liegenden Preisen veräußert (vgl. Senat, Urteil vom 29. November 2002 - V ZR 105/02, BGHZ 153, 93, 103; Urteil vom 26. Juni 2015 - V ZR 271/14, NJW 2015, 3169 Rn. 8; siehe 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 & Develop-ment 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). Demgegenüber ist es für die Annahme eines städtebaulichen Vertrags nicht ausreichend, dass eine Gemeinde ein Baugrundstück verkauft, mag sie hiermit auch die Er-wartung verbinden, das Grundstück werde zeitnah bebaut. Vielmehr muss der Vertrag Verpflich-tungen enthalten, die die von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Ziele zu fördern und zu

sichern geeignet sind.

- 10** bb) Solche Verpflichtungen werden in dem Kaufvertrag vom 21. Mai 2014 nicht begründet. Eine Bauverpflichtung ist der Klägerin hierin nicht auferlegt worden. Eine solche ergibt sich auch nicht aus der streitgegenständlichen Mehrerlösklausel. Diese führt zwar dazu, dass die Klägerin bei einer Veräußerung des Grundstücks in unbebautem Zustand innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren einen Mehrerlös abführen muss und deshalb eine solche Veräußerung wirtschaftlich nicht „lohnend“ ist, während eine Veräußerung in bebautem Zustand innerhalb desselben Zeitraums ohne weiterer Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Beklagten möglich ist. Die Beklagte kann aber aufgrund der Klausel nicht verhindern, dass die Klägerin den vereinbarten Zeitraum von fünf Jahren abwartet und das Grundstück anschließend in unbebautem Zustand weiterveräußert. Auch wenn hiernach die Beklagte - wie das Berufungsgericht ausführt - mit dem Verkauf an die Klägerin die Erwartung verbunden hat, dass die in einem Wohngebiet liegenden Flurstücke einer zeitnahen Bebauung und Wohnnutzung zugeführt wurden, fehlt es an entsprechenden Regelungen in dem Vertrag, die dieses städtebauliche Ziel sichern.
- 11** 2. Wie das Berufungsgericht zutreffend sieht, hält die hier zu beurteilende Mehrerlösklausel einer AGB-rechtlichen Überprüfung stand.
- 12** a) Die Klausel ist eine Allgemeine Geschäftsbedingung i.S.d. § 305 BGB, weil sie nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts von der Beklagten seit Jahren in einer Vielzahl ihrer Verträge verwendet wird.
- 13** b) Ohne Rechtsfehler und von der Revision unbeanstandet geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Klausel nicht überraschend i.S.d. § 305c Abs. 1 BGB ist, weil eine Regelung über die Abführung eines Mehrerlöses in notariellen Kaufverträgen mit der öffentlichen Hand gerichtsbekannt üblich sei.
- 14** c) Entgegen der von der Revision vertretenen Auffassung ist die Klausel nicht intransparent.
- 15** aa) Gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB - die Vorschrift gilt gemäß § 310 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB auch bei der Verwendung gegenüber einem Unternehmer - kann sich eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners, die gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB die Unwirksamkeit der betreffenden Bestimmung zur Folge hat, auch daraus ergeben, dass diese nicht klar und verständlich ist. Das Transparenzgebot verpflichtet den Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen, den Regelungsgehalt einer Klausel möglichst klar und überschaubar darzustellen. Zudem verlangt das aus dem Transparenzgebot abgeleitete Bestimmtheitsgebot, dass die Klausel die wirtschaftlichen Nachteile und Belastungen insoweit erkennen lässt, wie dies nach den Umständen gefordert werden kann (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urteil vom 14. Januar 2014 - XI ZR 355/12, BGHZ 199, 355 Rn. 23 mwN). Bei der Bewertung der Transparenz einer Vertragsklausel ist auf die Verständnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners abzustellen (vgl. Senat, Urteil vom 8. November 2002 - V ZR 78/02, ZfIR 2003, 198, 199; BGH, Urteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 104/14, NJW 2015, 2244 Rn. 15 mwN).
- 16** bb) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ist die Beurteilung der Klausel als transparent durch das Berufungsgericht, die einer uneingeschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfung unterliegt (vgl. Senat, Urteil vom 12. Dezember 2014 - V ZR 109/14, NJW-RR 2015, 1008 Rn. 12 mwN), nicht zu beanstanden.
- 17** (1) Der Begriff des „Mehrerlöses“ ist hinreichend klar. Das Berufungsgericht versteht hierunter zutreffend die Differenz zwischen Erwerbspreis und Weiterverkaufspreis berechnet nach Quadratmeterpreisen ohne Nebenkosten. In diesem Zusammenhang kommt es nicht darauf an, ob die Gegenleistung, die der Käufer bei der Weiterveräußerung erlangt, in Geld oder in einer sonstigen

Leistung besteht. Entscheidend ist eine wirtschaftliche Betrachtung, so dass es keinen Unterschied macht, ob sich der Mehrerlös daraus ergibt, dass der Kaufpreis bei der Weiterveräußerung höher ist als der von dem Käufer selbst entrichtete Kaufpreis oder daraus, dass der Käufer bei der Weiterveräußerung andere geldwerte Vorteile erlangt, die den von ihm gezahlten Kaufpreis übersteigen. So würde es auch bei dem von der Revision angeführten Fall liegen, dass der Käufer als Gegenleistung für die Eigentumsübertragung im Wege eines Grundstückstauschs ein Grundstück erhält, dessen Wert über dem vom Käufer entrichteten Kaufpreis liegt. Die Beklagte weist in ihrer Revisionserwiderng zu Recht darauf hin, dass unter Erlös im Kontext eines Verkaufs die Gegenleistung für den veräußerten Gegenstand gemeint ist, ohne Rücksicht darauf, welcher Art diese ist.

- 18** (2) Keine Unklarheiten bestehen entgegen der Auffassung der Revision auch für den Fall, dass der Erst-Käufer - hier die Klägerin - bei einem Weiterverkauf geldwerte Zugeständnisse machen muss, ohne die der vereinbarte Verkaufspreis von dem Zweit-Käufer nicht gezahlt wird. Bei der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise reduziert sich in einem solchen Fall die von dem Zweit-Käufer zu erbringende Gegenleistung, so dass auch der von dem Erst-Käufer an die Beklagte abzuführende Mehrerlös entsprechend geringer ist (vgl. zu der Berücksichtigung der von dem Verkäufer übernommenen, üblicherweise von dem Käufer zu tragenden Erwerbsnebenkosten als Abzugsposten im Rahmen der Prüfung der Sittenwidrigkeit eines Immobilienkaufvertrags Senat, Urteil vom 15. Januar 2016 - V ZR 278/14, NJW-RR 2016, 692). Die von der Prozessbevollmächtigten der Klägerin in der mündlichen Verhandlung weiter aufgeworfene Frage, ob die von der Klägerin bei der Veräußerung anfallende Steuer einen Abzugsposten darstelle, stellt sich nicht, weil die Klägerin den Mehrerlös an die Beklagte abführen muss, also gerade keinen Veräußerungsgewinn erzielt.
- 19** (3) Schließlich begründet die Klausel entgegen der von der Prozessbevollmächtigten der Klägerin vertretenen Auffassung auch keine Zweifel, für welchen Veräußerungsfall sie eingreifen soll. Mit dem „heute gekauften Grundstück“ können nur die von der Klägerin erworbenen und in dem Vertrag näher bezeichneten drei Flurstücke gemeint sein. Dass die Mehrerlösklausel auch bei einem nur teilweisen Weiterverkauf des Grundstücks zum Tragen kommt, liegt auf der Hand; andernfalls ließe sie sich ohne weiteres umgehen.
- 20** d) Ebenso wenig folgt die Unwirksamkeit der Mehrerlösklausel aus einer inhaltlichen Unangemessenheit gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, § 310 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB. (Auch) hieran ist die Klausel zu prüfen.
- 21** aa) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs folgt allerdings aus § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB, dass formularmäßige Abreden, die Art und Umfang der vertraglichen Hauptleistung und der hierfür zu zahlenden Vergütung unmittelbar bestimmen (so genannte Preishauptabreden), von der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB ausgenommen sind. Hiervon zu unterscheiden sind die kontrollfähigen Preisnebenabreden, also Abreden, die zwar mittelbare Auswirkungen auf Preis und Leistung haben, an deren Stelle aber, wenn eine wirksame vertragliche Regelung fehlt, dispositives Gesetzesrecht treten kann. Anders als die unmittelbaren Preisabreden bestimmen sie nicht das Ob und den Umfang von Entgelten, sondern treten als ergänzende Regelung, die lediglich die Art und Weise der zu erbringenden Vergütung und/oder etwaige Preismodifikationen zum Inhalt haben, „neben“ eine bereits bestehende Preishauptabrede. Sie weichen von dem das dispositive Recht beherrschenden Grundsatz ab, nach dem die Preisvereinbarung der Parteien bei Vertragsschluss für die gesamte Vertragsdauer bindend ist, und sind daher einer Inhaltskontrolle unterworfen (vgl. BGH, Urteil vom 14. Mai 2014 - VIII ZR 114/13, BGHZ 201, 230 Rn. 15 mwN).
- 22** bb) Der Senat hat sich mit dieser Abgrenzungsfrage insbesondere im Zusammenhang mit sog.

Nachbewertungsklauseln in Privatisierungsverträgen der Treuhandanstalt befasst. Die in solchen Verträgen vorgesehene Erhöhung des zunächst vereinbarten Kaufpreises aufgrund einer Nachbewertung der verkauften Grundstücke unterliegt als Preishauptabrede nicht der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle. Dies beruht darauf, dass aufgrund eines fehlenden funktionsfähigen Grundstücksmarkts im Zeitpunkt des Vertragsschlusses lediglich ein bezifferter Kaufpreis als „vorläufiger Wertansatz“ festgelegt werden konnte und damit noch keine feste Entgeltabsprache getroffen war. Die endgültige Höhe des Kaufpreises sollte später festgelegt werden (vgl. Senat, Urteil vom 26. Januar 2001 - V ZR 452/99, BGHZ 146, 331, 338 f.; siehe auch Senat, Urteil vom 14. November 2003 - V ZR 144/03, NJW-RR 2004, 263, 264, zugleich zur Abgrenzung zu einer Freistellungsverpflichtung des Verkäufers von weitergehenden Entschädigungsansprüchen eines Restitutionsberechtigten bei einem investiven Verkauf gemäß § 3 BInvG).

- 23** cc) Anders liegt es, wenn der Kaufpreis fest vereinbart sein, also weder einer Nachfestsetzung unterliegen noch unter einer von dem Verhalten der Parteien unabhängigen Bedingung stehen soll, außerdem aber eine Zahlungsverpflichtung des Käufers vorgesehen ist, die an ein bestimmtes zukünftiges Verhalten des Käufers anknüpft. Eine solche Verpflichtung wird regelmäßig nicht als Teil der Preisabsprache anzusehen sein, sondern als Mittel, das künftige Verhalten des Käufers zu beeinflussen. Dann aber scheidet eine Qualifizierung als Preishauptabrede aus.
- 24** So liegt der Fall auch bei der hier zu beurteilenden Mehrerlösklausel. Sie tritt „neben“ den fest vereinbarten Kaufpreis und sanktioniert - insoweit vergleichbar mit einer Vertragsstrafenregelung - das Verhalten des Käufers, der die erworbenen Flurstücke innerhalb der vorgesehenen fünf Jahre in unbebautem Zustand veräußert. Die zusätzliche Zahlungsverpflichtung stellt sich deshalb als kontrollfähige Preisnebenabrede dar.
- 25** dd) Die von dem Berufungsgericht deshalb zu Recht vorgenommene Angemessenheitsprüfung weist entgegen der Auffassung der Revision keine Rechtsfehler auf. Eine unangemessene Benachteiligung der Klägerin ist mit der Klausel nicht verbunden.
- 26** (1) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine Benachteiligung unangemessen, wenn der Verwender durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vorneherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen (vgl. BGH, Urteil vom 17. September 2009 - III ZR 207/08, NJW 2010, 57 Rn. 18 mwN). Zur Beurteilung bedarf es einer umfassenden Würdigung, in die die Art des konkreten Vertrags, die typischen Interessen beider Parteien, die Anschauungen der beteiligten Verkehrskreise und die sich aus der Gesamtheit der Rechtsordnung ergebenden Bewertungskriterien einzubeziehen sind (vgl. BGH, Urteil vom 24. März 2010 - VIII ZR 178/08, BGHZ 185, 96 Rn. 26; siehe auch Senat, Urteil vom 9. Februar 1990 - V ZR 200/88, BGHZ 110, 241, 244 zu § 9 Abs. 1 AGB-Gesetz).
- 27** (2) Im Rahmen dieser Interessenabwägung ist zunächst zu berücksichtigen, dass dem Käufer grundsätzlich alle mit dem Eigentum an der Sache verbundenen Vorteile gebühren, so dass ihm auch etwaige Wertsteigerungen der Kaufsache infolge einer Marktentwicklung zustehen sollen. Dieses Recht des Käufers schränkt die Mehrerlösklausel ein, wobei dies unabhängig davon gilt, ob das Grundstück von vorneherein mit dem Ziel eines kurzfristigen, gewinnbringenden Weiterverkaufs erworben wurde oder sich die Absicht der Weiterveräußerung erst nach dem Erwerb des Grundstücks eingestellt hat.
- 28** (3) Verwendete die Gemeinde eine Mehrerlösklausel nur zu dem Zweck, ihr Vermögen zu mehren, würde sie - als Verwenderin der Allgemeinen Geschäftsbedingungen - ihre eigenen Interessen in unangemessener Weise auf Kosten des Käufers durchsetzen. Dies wäre unzulässig; die Vertragsfreiheit der Gemeinde ist insoweit im Unterschied zu einer Individualvereinbarung eingeschränkt. Diese Einschränkung ist nicht ihrerseits unangemessen. Will die Gemeinde ein Grund-

stück nicht selbst nutzen, wohl aber von künftigen Bodenwertsteigerungen profitieren, steht es ihr frei, ein Erbbaurecht an dem Grundstück zu vergeben.

- 29** (4) Zulässig kann eine Mehrerlösklausel aber sein, wenn die Gemeinde hieran ein aner kennenswertes, über die reine Abschöpfung eines Veräußerungsgewinns hinausgehendes Interesse hat. Ein solches Interesse ist gegeben, wenn die Gemeinde mit der Verwendung der Klausel erreichen möchte, dass nur solche Personen das Grundstück erwerben, die es bebauen möchten, und auf diese Weise kurzfristige Spekulationen mit unbebauten Grundstücken zu verhindern sucht. Muss der Erwerber einen Mehrerlös an die Gemeinde abführen, lohnt ein Erwerb lediglich zu Spekulationszwecken mit dem unbebauten Grundstück nicht. Die Gemeinde ist bei der Erreichung des Ziels, dass bebaubare Grundstücke bebaut werden (vgl. auch § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 WoFG), nicht auf das Mittel des städtebaulichen Vertrags beschränkt. Sie kann auch andere Instrumente einsetzen; hierzu gehört eine Mehrerlösklausel.
- 30** Dass die von der Beklagten verwendete Mehrerlösklausel diesem Zweck diene, ergibt sich aus der Lage des Grundstücks in einem als Wohngebiet ausgewiesenem innerstädtischen Gebiet; weiterer Feststellungen zu den Absichten der Gemeinde bedurfte es nicht.
- 31** (5) In Abwägung zu diesem aner kennenswertem Interesse der Gemeinde hat der Käufer die mit der Klausel verbundenen Nachteile hinzunehmen. Hierbei ist insbesondere der mit fünf Jahren überschaubare Zeitraum zu berücksichtigen, für den die Erlösabführungspflicht gilt. Zudem kann der Käufer innerhalb dieses Zeitraums eine Wertsteigerung des Grundstücks durch eine Weiterveräußerung realisieren, indem er das Grundstück zuvor bebaut. Wenn er fünf Jahre abwartet und erst dann veräußert, steht ihm ein etwaiger Mehrerlös darüberhinaus auch bei einer Veräußerung in unbebautem Zustand zu. Er muss es nur hinnehmen, dass er einen durch den Weiterverkauf ohne Bebauung innerhalb von fünf Jahren erzielten Gewinn nicht behalten darf.
- 32** 3. Da die Klägerin hiernach in der Hauptsache keinen Anspruch auf Rückzahlung des Mehrerlöses in Höhe von 2.735,00 € hat, fehlt es auch für die geltend gemachte Erstattung der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten an einer Anspruchsgrundlage, so dass das Berufungsgericht die Klage zu Recht insgesamt abgewiesen hat.

III.

- 33** Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Göbel

Haberkamp