



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 77/18

vom

18. Juli 2019

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 18. Juli 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und die Richter Dr. Kazele und Dr. Hamdorf

beschlossen:

Die Anhörungsrüge des Klägers gegen das Urteil des Senats vom 15. Februar 2019 wird zurückgewiesen.

Gründe:

- 1 Die Anhörungsrüge ist unbegründet. Der Senat hat den Anspruch des Klägers auf rechtliches Gehör nicht verletzt (vgl. § 321a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO).
- 2
 1. Soweit die Anhörungsrüge beanstandet, dass der Senat die ergänzende Vertragsauslegung nicht hätte selbst vornehmen dürfen, weil im Hinblick auf die Bemessung des Ablösebetrages noch Feststellungen des Berufungsgerichts zu erwarten gewesen und die beiden Problemkreise „miteinander verzahnt“ seien, verkennt sie, dass die Parteien in dem notariellen Kaufvertrag vom 17. September 1996 nur ein Wiederkaufsrecht geregelt haben; ein Ablösungsrecht des Klägers ist in dem Vertrag dagegen nicht vorgesehen. Die Möglichkeit, die Ausübung des Wiederkaufsrechts durch Zahlung eines Ablösebetrages abzuwenden, beruhte auf einem Angebot der beklagten Stadt, nachdem der Kläger diese im Jahr 2013 über seine Verkaufsabsichten informiert hatte. Da die Parteien in dem notariellen Vertrag aus dem Jahr 1996 weder ein Ablösungsrecht des Klägers noch einen Ablösebetrag vereinbart hatten, ist die - von dem Prozessbevollmächtigten des Klägers auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vertretene - Auffassung unzutreffend, dass die Höhe des

17 Jahre nach Vertragsschluss von der beklagten Stadt angebotenen Ablösebetrages für die ergänzende Vertragsauslegung von Bedeutung sei. Die aufgrund der Unwirksamkeit der 30-jährigen Ausübungsfrist für das Wiederkaufsrecht entstandene Vertragslücke ist nach dem objektivierten hypothetischen Parteiwillen zu schließen (vgl. Senat, Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 175/09, NJW 2010, 3505 Rn. 27). Der von der beklagten Stadt nachträglich angebotene Ablösebetrag lässt aber keine Rückschlüsse darauf zu, welche Laufzeit die Parteien im Falle des Erkennens der Vertragslücke bei einer angemessenen Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben als redliche Vertragspartner für die Ausübung des Wiederkaufsrechts vereinbart hätten.

- 3 Unzutreffend ist auch die Auffassung der Anhörsungsrüge, die Sache hätte deswegen an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden müssen, weil bei der ergänzenden Vertragsauslegung noch in den Vorinstanzen gehaltener Vortrag des Klägers hätte berücksichtigt werden müssen. Danach habe der Kläger vorinstanzlich darauf hingewiesen, dass die Beklagte im Oktober 2016 Baugrundstücke bei einem Kaufpreisnachlass von 20 % mit einer Bindungsfrist von 15 Jahren angeboten habe; außerdem habe der damalige Leiter des Liegenschaftsamtes dem Gartenverein im Mai 1995 ausdrücklich zugesagt, die beklagte Stadt werde nach 10 bis 15 Jahren gegenüber den Käufern bei einem Weiterverkauf an Dritte keine Forderungen mehr stellen. Für den Senat bestand keine Grundlage für eine Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht. Dass der Kläger vorinstanzlich den erwähnten Vortrag gehalten hat, lässt sich weder dem Berufungsurteil noch dem von dem Berufungsgericht in Bezug genommenen landgerichtlichen Urteil noch der Revisionserwiderung entnehmen (vgl. § 559 Abs. 1 ZPO). Auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hat der Prozessbevollmächtigte nicht dargelegt, dass entsprechender Vortrag gehalten wurde. Da somit keine Anhaltspunkte bestanden, dass noch weitere für die ergänzende Vertragsauslegung bedeutsame Feststellungen zu

erwarten waren, kam eine Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht nicht in Betracht.

4 2. Die von dem Senat vorgenommene ergänzende Vertragsauslegung, dass die Vereinbarung über das Wiederkaufsrecht nicht unwirksam ist, sondern die Ausübungsfrist auf 20 Jahre herabgesetzt wird, stellt auch nicht einen neuen rechtlichen Gesichtspunkt dar, auf den der Kläger hätte hingewiesen und zu dem ihm Gelegenheit zu neuem Sachvortrag vor dem Berufungsgericht hätte gegeben werden müssen. Die Frage der Herabsetzung der Ausübungsfrist auf 20 Jahre war ein zentraler rechtlicher Aspekt in den Vorinstanzen und hat nicht erst im Revisionsverfahren Bedeutung erlangt. Wie sich aus dem Tatbestand des Berufungsurteils und des von ihm in Bezug genommenen landgerichtlichen Urteils ergibt, vertrat die beklagte Stadt die Auffassung, dass die vereinbarte 30-jährige Ausübungsfrist auf 20 Jahre zu reduzieren sei. Dementsprechend haben sich das Landgericht und das Berufungsgericht in ihren Entscheidungen mit der Frage einer Herabsetzung der Ausübungsfrist auseinandergesetzt. Ein gewissenhafter und kundiger Prozessbeteiligter musste daher damit rechnen, dass eine Herabsetzung der Ausübungsfrist auf 20 Jahre in Betracht kam, und durfte sich nicht darauf verlassen, dass sich der Senat der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts anschließen würde.

5 3. Eine Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht kam auch nicht zum Zwecke einer Überprüfung der Höhe des von der beklagten Stadt verlangten Ablösebetrags in Betracht. Zwar unterliegt die beklagte Stadt bei der Geltendmachung ihrer vertraglichen Rechte im Hinblick auf den verfolgten öffentlichen Zweck einer besonderen Ausübungskontrolle und muss nicht nur die Grundrechte beachten, sondern auch das Übermaßverbot einhalten (Senat, Urteil vom 13. Oktober 2006 - V ZR 33/06, NJW-RR 2007, 962 Rn. 16 und 19). Dass der Kläger unabhängig von der Laufzeit des Wiederkaufsrechts auch die

Bemessung des Ablösebetrages beanstandet hatte, lässt sich weder dem Berufungsurteil noch dem erstinstanzlichen Urteil noch dem Vorbringen der Revisi-
onserwiderung entnehmen. Hierauf hatte der Prozessbevollmächtigte des Klä-
gers auch nicht in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hingewiesen.
Wie die Anhörungsrüge zwar zutreffend darlegt, hatte dieser in der mündlichen
Verhandlung den Standpunkt vertreten, dass die Preisgestaltung im Rahmen
der ergänzenden Vertragsauslegung berücksichtigt werden müsse, weil der
Wert des Wiederkaufsrechts in direktem Zusammenhang zur Dauer der Bin-
dungsfrist stehe und daher ein Ausübungsrecht für die Dauer von 15 Jahren
eine angemessene Lösung sei. Dieses Vorbringen legte aber nicht nahe, dass
zwischen den Parteien auch die Angemessenheit des von dem Kläger gezahl-
ten Ablösebetrages als solche in Streit ist.

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 -