

Rückzahlungsansprüche gegen die BVVG wegen überhöhter Kaufpreise

Der Bundesgerichtshof weist mit seiner Entscheidung vom 12.12.2014 zum Az. V ZR 109/14 die BVVG in die Schranken. Der BGH hat entschieden, dass auch die BVVG sich an die öffentlich-rechtlichen Wertermittlungsverfahren für die Festlegung des Kaufpreises für landwirtschaftliche Grundstücke zu halten hat und diese nicht, so wie bisher praktiziert, durch ihre eigenen „Verkehrswerte“ ersetzen darf. Jeder einzelne Käufer, der nach § 3 AusglLeistG Flächen erworben hat, noch bevor das zweite Flächenerwerbsänderungsgesetz (2. FlErwÄndG) in Kraft getreten ist, kann von diesem Urteil profitieren, denn der Bundesgerichtshof spricht diesen Erwerberrn gemeinsam mit dem Kammergericht Berlin Rückzahlungsansprüche für überhöhte Kaufpreise zu.

Zunächst hatte der BGH allerdings nur über den **Zeitraum** zu entscheiden, in dem diese Ansprüche geltend gemacht werden können. Das Kammergericht hatte die Ansprüche nach einem Zeitraum von drei Jahren als verjährt erklärt. Dies sieht der BGH anders: er legt fest, dass die **Verjährungsfrist zehn Jahre** beträgt, jeweils beginnend am 31. Dezember desjenigen Jahres, in dem der Kaufvertrag abgeschlossen worden ist.

Im zu entscheidenden Fall hatte der Kläger in seinen Kaufvertrag eine so genannte **Anpassungsklausel** aufnehmen lassen, wonach er sich vorbehielt, die Höhe des Kaufpreises überprüfen zu lassen und Rückzahlungsansprüche geltend zu machen. Auch hierzu hat sich das Kammergericht bereits positioniert: auch diejenigen Erwerber, die eine solche Anpassungsklausel nicht in ihrem Vertrag stehen haben, können die Rückzahlungsansprüche geltend machen. Die Ursache hierfür ist vermutlich, dass die BVVG nach der Erhebung der Rückzahlungsansprüche des hiesigen Klägers grundsätzlich die Aufnahme einer solchen Anpassungsklausel in ihren Kaufvertrag verweigert hat. Hierzu wurde durch die Zentrale in Berlin mitgeteilt, dass eine Anpassungsklausel nicht aufgenommen werden dürfe, denn dem Erwerber stehe es frei, vor Abschluss des Kaufvertrages den Preis prüfen zu lassen; in diesen Fällen wurde dann der Kaufvertrag vollständig „im Interesse anderer Erwerber“, so die offizielle Version, zurückgestellt. In jedem Fall ist es also unerheblich, ob die Klausel im Vertrag enthalten ist oder nicht. Also auch, wenn der Erwerber selbst unterschrieben hat, dass der Kaufpreis „einvernehmlich“ festgelegt worden sei, bleiben die Rückzahlungsansprüche erhalten.

Maßgebend ist also lediglich, dass **der Kaufpreis der BVVG nicht dem tatsächlichen Verkehrswert** entspricht, den der jeweils zuständige Gutachterausschuss festgelegt hat. Diese Verkehrswerte können ohne Probleme bei den Gutachterausschüssen erfragt werden; sie müssen nicht zwangsläufig Gegenstand eines vollständigen Gutachtens sein. Allerdings sollte die Auskunft schriftlich erteilt werden. Da die BVVG wohl kaum freiwillig eine Rückzahlung leisten wird, ist das sich anschließende Verfahren kurz skizziert wie folgt: der Rückforderungsanspruch wird sich regelmäßig auf mehr als 5.000 € belaufen, so dass es erforderlich ist, das Landgericht Berlin anzurufen. Dies kann ausschließlich über einen Rechtsanwalt geschehen. Das Verfahren, das dann auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und des Kammergerichts Berlin geführt wird, ist kaum Gegenargumenten der BVVG ausgesetzt und wird nach entsprechender gutachterlicher Wertfeststellung deshalb auch erfolgreich sein können mit der Maßgabe, dass die BVVG nachträglich auch die Verfahrenskosten bezahlen muss.

Die **Kernaussage der Entscheidung des BGH** lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Ein Käufer hat unabhängig von einer Anpassungsklausel einen Rückzahlungsanspruch, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert übersteigt;
- die BVVG hat kein Recht, den Kaufpreis einer gerichtlichen Prüfung zu entziehen;
- der Verkaufspreis muss nach gesetzlich bestimmten Voraussetzungen, nämlich nach der Wertermittlungsverordnung, ermittelt werden.

Folgende Fallgruppen können von dieser Entscheidung profitieren:

- Erwerber, die Pächter sind, nach § 3 Abs. 1 AusglLeistG
- Wiedereinrichter, die Erwerber nach § 3 Abs. 2 AusglLeistG sind
- Alteigentümer, die nach § 3 Abs. 5 **alte Fassung** (bis Ende des Jahres 2009) erworben haben
- nur sehr eingeschränkt profitieren können unter Umständen Alteigentümer, die nach § 3 Abs. 5 **neue Fassung** erwerben, wenn der regionale Wertansatz entweder gar nicht vorliegt oder sich als ungeeignet zur Wertermittlung erweist

RAin Catherine Wildgans, Tauentzienstraße 9-12, 10789 Berlin

Tel. 030-88715092; e-mail: ius@ra-wildgans.de