

Landwirtin zurückzahlen

Mit Entscheidung vom 28. April hat der Bundesgerichtshof eine Entscheidung des Kammergerichts Berlin vom 26. August 2010 bestätigt. Die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) wird verpflichtet, 221 262,49 Euro an eine Landwirtin zu erstatten:

Mit Vertrag vom 25. Juni 2008 hatte die Klägerin als Berechtigte nach dem Ausgleichsleistungsgesetz Flächen in einem Umfang von 121,3139 Hektar von der BVVG erworben. Der vereinbarte und gezahlte Kaufpreis betrug 608 013,49 Euro. Dieser Preis war von der BVVG auf Grundlage von Vergleichswerten aus eigenen Verkäufen ermittelt worden.

Die Klägerin hielt den angesetzten Verkehrswert für überzogen. Sie ging von einem um 221 756,72 Euro geringeren Verkehrswert aus. Bereits das Landgericht Berlin hatte mit Entscheidung vom 27. Oktober 2010 auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens die BVVG verurteilt, 221 263,49 Euro nebst Zinsen an die Klägerin zurückzuzahlen. Dagegen legte die BVVG Berufung zum Kammergericht Berlin ein – ohne Erfolg.

In dem damaligen Prozess trug die Klägerin vor, dass der Verkehrswert ein Durchschnittswert der Verkäufe der vergangenen fünf Jahre zu sein habe. Die BVVG verwies auf das Recht der Europäischen Gemeinschaft. Ein zu geringer Kaufpreis verstoße gegen die Vorgaben der EU. Das Kammergericht hatte hervorgehoben, dass mit der Wertermittlung alle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreise einschließlich der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse zu berücksichtigen seien. Maßstab sei nicht der beste zu erzielende Preis. Alle am Markt angebotenen Grundstücke seien in die Verkehrswertermittlung einzubeziehen. Wenn alleiniger Maßstab nur die von der BVVG erzielten Preise sein sollten, bedürfe es keines Verkehrswertgutachtens.

Gegen die Entscheidung des Kammergerichts in Berlin wandte sich die BVVG. Die Beschwerde vor dem Bundesgerichtshof blieb aber ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof führt aus, dass der Verkehrswert eines Grundstückes sich aus der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 ergibt. Zwischen dem Verkehrswert im Sinne von Paragraph 194 Baugesetzbuch und dem Marktwert im Sinne des Europäischen Rechts



Christoph von Kätte

ergibt sich kein Unterschied. Die Kommission akzeptiere ausdrücklich die Wertermittlung per Verkehrswertgutachten. Bei den herangezogenen Vergleichswerten muss die Kaufgelegenheit prinzipiell für jedermann bestehen (offener Markt). Vergleichswerte, denen ein Bietverfahren ähnlich einer Versteigerung und die Veräußerung an den meistbietenden Bieter vorausgegangen sind, werden vom Bundesgerichtshof nicht gefordert.

Ausgeschlossen im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind jedoch die Verkäufe, die unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommen sind. Für den Normalfall eines Grundstücksverkaufs ist es typisch, dass die Kaufgelegenheit für jedermann gegeben ist. Als Vergleichswert ausgeschlossen sind „ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse“. Das kann gegeben sein, wenn der Kaufpreis erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweicht.

Mit dieser Entscheidung bestätigt der Bundesgerichtshof, dass die Gutachten der hoch anerkannten deutschen landwirtschaftlichen Gutachter bei der Preisermittlung die letztlich entscheidende Grundlage bilden und nicht etwa alleinig die von der BVVG eingeholten Ausschreibungsergebnisse oder erzielten Kaufpreise.

Bei Verträgen, in denen die Möglichkeit der Überprüfung des Kaufpreises vereinbart wurde, könnte eine Überprüfung interessant sein. Die Gutachter kommen oft zu Verkehrswerten, die ein Drittel unter den von der BVVG ermittelten Preisen liegen. Offen bleibt die Frage, ob die von den Gutachterausschüssen für die Kaufpreissammlung selektierten Kauffälle tatsächlich „gewöhnliche“ Kauffälle im Sinne des hier besprochenen Bundesgerichtshofurteils sind. In einzelnen Fällen werden Zweifel geäußert. Auch im Rahmen der Privatisierungsgrundsätze ist das Urteil des höchsten deutschen Zivilgerichtes (einzu-sehen unter: www.rafriep-oertner.de) von Bedeutung.

Dr. Christoph von Kätte ist Rechtsanwalt in Magdeburg und Kamern.