

## **Landkauf nach dem Ausgleichsleistungsgesetz: Rückforderungsanspruch gegen die BVVG**

In seiner schon etwas zurückliegenden Entscheidung vom 12. Dezember 2014, Az. V ZR 109/14, hat der Bundesgerichtshof (BGH) einen Rückforderungsanspruch des Käufers gegen die BVVG bei überhöhten Verkehrswerten bejaht und damit ein Urteil des Kammergerichts Berlin vom 31. März 2014, Az. 24 U 122/13, bestätigt.

Das Urteil des BGH betrifft die Kaufverträge, die zwischen 2007 und 2009 abgeschlossen und bei denen landwirtschaftliche Grundstücke unter Inanspruchnahme des nach § 3 Abs. 7 AusgLeistG vorgesehenen Preisnachlass von 35 % von der BVVG verkauft worden sind.

Der BGH hat festgestellt, dass die BVVG von dem in § 3 Abs. 7 Satz 1 AusgLeistG festgelegten Preis nicht abweichen durfte. Der Verkehrswert als Grundlage des Kaufpreises ist nach Massgabe der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln. Das Festsetzen des Verkehrswertes durch die BVVG selbst ist rechtswidrig.

Die BVVG hat in der Vergangenheit die Verkehrswerte zur Ermittlung des Kaufpreises fast immer zu hoch angesetzt. In mehreren Gerichtsverfahren ist die BVVG zwischenzeitlich zur Rückzahlung von zu viel gezahlten Beträgen verurteilt worden. Der Rückforderungsanspruch umfasst dabei neben dem zu viel bezahlten Betrag auch Zinsen in Höhe von 9 % über dem Basiszinssatz.

In dem von dem BGH entschiedenen Fall war in dem Kaufvertrag eine Anpassungsklausel vereinbart worden. Darauf kommt es aber nicht mehr an: das Kammergericht Berlin hat entschieden, dass auch die Grundstückskäufer, bei denen im Vertrag keine Anpassungsklausel enthalten ist, Rückzahlungsansprüche geltend machen können.

Entscheidend für einen Rückzahlungsanspruch ist, dass der von der BVVG festgesetzte Kaufpreis nicht dem tatsächlichen Verkehrswert entspricht, den der jeweils zuständige Gutachterausschuss festgesetzt hat. Die Verkehrswerte können bei den Gutachterausschüssen in Erfahrung gebracht werden. Die Auskunft sollte schriftlich erfolgen.

In seinem Urteil hat der BGH auch zur Frage der Verjährung der Rückzahlungsansprüche Stellung genommen. Die Verjährungsfrist beträgt gem. § 196 BGB zehn Jahre.

Vor allem bei den in 2007 geschlossenen Grundstückskaufverträgen droht die baldige Verjährung. Daher sollten die betroffenen Grundstückseigentümer keine Zeit mehr verlieren und ihre möglichen Ansprüche prüfen lassen.

Jens O. Leisse  
Rechtsanwalt