

Standortsicherung: Rückforderung von Mehrerlösen auch außerhalb typischer BVVG-Verträge

Zur Erinnerung: BGH, Urteil vom 14. September 2018, Az. V ZR 12/17

Ø Worum geht es?

- BVVG privatisiert Grundstücke u.a. nach § 3 AusglLeistG, §§ 1 ff. FIErwV zu vergünstigten Preisen
- EALG – Kaufvertrag: Zustimmung der BVVG zur Nutzung des Kaufgegenstandes für WEA nur, wenn
 - Mehrerlös gezahlt und
 - BVVG in die Verhandlungen zum Nutzungsvertrag einbezogen wird (Dreiseitiger Gestattungsvertrag)

∅ Die Entscheidung: Mehrerlösklauseln sind unwirksam

- Begründung:
 - Privatisierung = öffentliche Aufgabe
 - BVVG kann sich der Mittel des Privatrechts bedienen, z. B. einen Kaufvertrag schließen,
 - Aber nicht Vereinbarungen im Kaufvertrag „frei aushandeln“, muss stattdessen AusgILG, FIErwV beachten
 - FIErwV /AusgILG:
 - ü Rücktrittsrecht, wenn Kaufgegenstand / wesentliche Flächen hiervon tatsächlich anders als land-/forstwirtschaftlich genutzt wird
 - ü Wenn nein: § 12 Abs. 3 S. 1 FIErwV: Zustimmung zur Verfügung (bpD, Baulast) ist (ANSPRUCH!) zu erteilen
 - ü Keine Beteiligungsrechte an Verhandlungen über Nutzungsvertrag
 - ü Kein Anspruch der BVVG auf Abführung eines sog. Mehrerlöses

Was gilt für Mehrerlösklauseln bei Nicht-EALG-Kaufverträgen?

Ø Worum geht es?

- TreuhandG: BVVG privatisiert ehemals volkseigene Grundstücke nicht nur zu vergünstigten Konditionen (EALG, FIErwV), sondern auch
- Zum Verkehrswert __ Ermittlung durch Vergleichswertverfahren, Ausschreibung
- Grundstückskaufverträge enthalten Mehrerlösklausel analog EALG-KaufV

Sind diese Klauseln wirksam?

Was gilt für Mehrerlösklauseln bei Nicht-EALG-Kaufverträgen?

Ø **Rechtliche Bewertung:**

- BGH, Urteil vom 14. September 2018, Az. V ZR 12/17 ist nicht ohne weiteres anwendbar AusgLG, FIERwV gelten nicht
- Trotzdem kein rechtsfreier Raum:
 - BVVG handelt im Privatisierungsauftrag: Bindung an Privatisierungsgrundsätze und Protokollnotizen
(<https://www.bvvg.de/INTERNET/internet.nsf/HTMLST/Privatisierungsgrunds%C3%A4tze>)
__ Keine Regelungen zum Mehrerlös / Ausgestaltung der Kaufverträge
 - „Mehrerlösklauseln = AGB (BGH, Urteil vom 14. September 2018, Az. V ZR 12/17. Vorformulierung für eine Vielzahl von Fällen) und als sog. Preisnebenklauseln überprüfbar (BGH, Urteil vom 16.03.2018, Az. V ZR 306/16)
 - Strenger Maßstab: § 307 I 1, § 310 I 1 und 2 BGB: Keine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners
 - Bewertungsmaßstäbe sind bei Kaufverträgen zum Marktwert strenger als bei einem Verkauf zu subventionierten Preisen (BGH, Urteil vom 20.03.2018, Az. V ZR 169/17) , denn dem Käufer wurde kein Vorteil gewährt

Was gilt für Mehrerlösklauseln bei Nicht-EALG-Kaufverträgen?

- BGH (Urteil vom 16.03.2018, Az. V ZR 306/16) nimmt eine Interessenabwägung vor:
 - ü Grundsatz: Dem Käufer gebühren grundsätzlich alle mit dem Eigentum an der Sache verbundenen Vorteile, auch etwaige Wertsteigerungen der Kaufsache infolge Marktentwicklung
 - ü Dies gilt insbesondere, wenn er zum Marktpreis gekauft hat
 - ü Mehrerlösklauseln, die nur dazu dienen, das Vermögen des Verkäufers zu mehren, sind unangemessen
 - ü Anders, wenn der Verkäufer „*ein anerkanntes, über die reine Abschöpfung eines Veräußerungsgewinns hinausgehendes Interesse hat*“, z.B. Verhinderung reiner Spekulationskäufe (BGH, Urteil vom 16.03.2018, Az. V ZR 306/16)
- Hier:
 - Anerkanntes Interesse BVVG: Zweckbindung Iw/fw Nutzung __ kein Argument bei AFL [keine Umnutzung] und geringfügiger Umnutzung
 - Interesse des Eigentümers, über das Grundstück, dass er zum

Was gilt für Mehrerlösklauseln bei Nicht-EALG-Kaufverträgen?

- Vorliegend:
 - Einerseits: Anerkennenswertes Interesse BVVG?
 - ü Zweckbindung Iw/fw Nutzung __ kein Argument bei AFL [keine Umnutzung] und geringfügiger Umnutzung
 - ü Reine Gewinnabschöpfung hat der BGH nicht einmal beim EALG-Kaufvertrag gebilligt, trotz subventionierten Kaufpreises
 - Andererseits aber Interesse des Eigentümers, über das Grundstück, dass er zum Verkehrswert kaufte, auch frei verfügen zu können
 - Mehrerlösklausel trägt dem Interesse des Eigentümers keine Rechnung

Ø **Fazit:**

- Unangemessene Benachteiligung und damit Unwirksamkeit der Mehrerlösklausel in BVVG-Kaufverträgen außerhalb EALG, FIErwV nicht fernliegend!
- Rückforderungsansprüche geltend machen!