



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 109/14

Verkündet am:
12. Dezember 2014
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

AusglLeistG § 3; FIErWV § 9 Abs. 1, § 5; BGB § 196

- a) Die Privatisierungsstelle hat bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 3 Abs. 7 Satz 1 AusglLeistG, § 9 Abs. 1, § 5 FIErWV kein Ermessen. Das Ergebnis ihrer Ermittlung ist auch nicht wie ein Schiedsgutachten einer gerichtlichen Überprüfung entzogen.
- b) Der vertragliche Anspruch des Käufers auf Rückzahlung des über den Wertansatz nach § 3 Abs. 7 Satz 1 AusglLeistG hinausgehenden Teils des vereinbarten Kaufpreises verjährt nach § 196 BGB in einer Frist von zehn Jahren.

BGH, Urteil vom 12. Dezember 2014 - V ZR 109/14 - Kammergericht
LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Dezember 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Göbel

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 24. Zivilsenats des Kammergerichts vom 31. März 2014 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgesicht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger kaufte mit notariellem Vertrag vom 29. November 2007 von der Beklagten landwirtschaftliche Grundstücke unter Inanspruchnahme des in § 3 Abs. 7 AusglLeistG vorgesehenen Preisnachlasses von 35% des Verkehrswerts für 352.418,61 €. Ergänzend bestimmt der Kaufvertrag folgendes:

„Nach Ansicht des Käufers ergibt sich für ihn nach den Vorgaben des AusglLeistG und der FIErwV ein Anspruch darauf, die vertragsgegenständlichen Flächen zu einem günstigeren als dem

vereinbarten Kaufpreis erwerben zu können. Er behält sich daher vor, gerichtlich die erfolgte Kaufpreisbildung und -höhe einer Prüfung zu unterziehen sowie einen Anspruch auf Anpassung des vereinbarten Kaufpreises geltend zu machen.

Die Verkäuferin erklärt, dass sie bei der Kaufpreisbildung, die sie dem Käufer im Einzelnen dargelegt hat, nicht von niedrigeren Werten als den von ihr festgestellten und anhand anderer vergleichbarer Verkäufe in der Region abgeleiteten Vergleichswerten ausgehen durfte. Anderenfalls würde sie bei Vereinbarung eines niedrigeren Kaufpreises eine ggf. europarechtswidrige Beihilfe gewähren, zumindest aber einen höheren Preisnachlass als den durch das AusgLeistG vorgegebenen 35%igen Abschlag vom Verkehrswert.

Die Parteien sind sich jedoch darüber einig, dass sie den Vertrag entsprechend einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung ggf. anpassen werden. Die Einigkeit besteht jedoch auch darüber, dass der Vertrag mit dem vereinbarten Kaufpreis Bestand haben soll, sofern der Käufer den sich vorbehaltenen Kaufpreisanpassungsanspruch nicht weiterverfolgt oder ggf. durch ein Gericht rechtskräftig festgestellt wird, dass ihm ein solcher nicht zusteht.“

2 Der Kläger zahlte den vereinbarten Kaufpreis zu dem vereinbarten Fälligkeitstermin am 29. Februar 2008 an die Beklagte. Mit Schreiben vom 8. September 2011 erhob er Widerspruch gegen die Kaufpreisermittlung. Ein Gutachten vom 27. Dezember 2011 kam zu dem Ergebnis, dass der Verkehrswert für den Kaufgegenstand zum Stichtag 29. November 2007 nur 357.000 € betragen habe. Der Kläger meint, ihm stehe ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter 120.368,61 € zu. Die Beklagte beruft sich auf Verjährung.

3 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Kammergericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen Antrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht hält den geltend gemachten Anspruch jedenfalls für verjährt. Sowohl für den Anspruch auf Anpassung des Kaufpreises als auch für einen aus der Anpassung resultierenden Rückzahlungsanspruch gelte nicht die Verjährungsfrist von zehn Jahren nach § 196 BGB, sondern die regelmäßige Verjährungsfrist. Diese habe mit Vertragsschluss begonnen. Die Anpassungsregelung sei auch nicht als ein Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 BGB anzusehen mit der Folge, dass erst die rechtskräftige Feststellung der geschuldeten Leistung durch Gerichtsurteil den Lauf der Verjährung auslöse. Denn die Anpassung des Kaufpreises richte sich nach dem tatsächlichen Verkehrswert. Dem Beginn der Verjährung stehe auch nicht die fehlende Kenntnis des Klägers von der Person des Schuldners und den den Anspruch begründenden Umständen entgegen. Der Kläger sei unmittelbar nach Vertragsschluss in der Lage gewesen, seinen möglichen Rückzahlungsanspruch gerichtlich geltend zu machen. An dieser Beurteilung ändere es nichts, wenn als Beginn der Verjährung nicht der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages, sondern derjenige der Kaufpreiszahlung zugrunde gelegt werde. Dann beginne die Verjährung zwar nicht schon am 1. Januar 2008, sondern erst am 1. Januar 2009. Die dreijährige Frist habe der Kläger durch seine am 29. Dezember 2011 eingereichte Klage aber dennoch nicht gewahrt, weil er den Kostenvorschuss zu spät habe einzahlen lassen.

II.

5 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Der geltend gemachte Rückzahlungsanspruch ist nicht verjährt.

- 6 1. Das Berufungsgericht geht allerdings zutreffend davon aus, dass dem Kläger ein Rückzahlungsanspruch zusteht, wenn sich der Verkehrswert, der der Berechnung des vereinbarten Kaufpreises zugrunde liegt, als überhöht erweist.
- 7 a) Die Parteien haben in § 2 Nr. 4 des Kaufvertrags vereinbart, den Kaufvertrag an das Ergebnis einer gerichtlichen Überprüfung des Verkehrswerts anzupassen. Diese Anpassung kann bei dem von dem Kläger erwarteten und für das Revisionsverfahren zu unterstellenden Ergebnis dieser Prüfung nur in einer Herabsetzung des Kaufpreises und in einem vertraglichen Rückzahlungsanspruch des Klägers bestehen. Denn der Kläger hatte zunächst den vereinbarten - möglicherweise überhöhten - Kaufpreis bei Fälligkeit zu zahlen und konnte eine Reduktion des Kaufpreises erst nach rechtskräftiger Feststellung verlangen, dass der für die Berechnung des Kaufpreises nach § 3 Abs. 7 AusglLeistG zugrunde gelegte Verkehrswert niedriger als von der Beklagten angenommen ist.
- 8 b) Den Rückzahlungsanspruch kann der Kläger unmittelbar geltend machen. Wer eine Anpassung des Vertrags verlangen kann, muss nicht erst diese durchsetzen. Er kann, unabhängig davon, auf welcher Grundlage sie erfolgt, auch unmittelbar die Ansprüche geltend machen, die sich aus der Anpassung ergeben (Senat, Urteile vom 24. November 1995 - V ZR 174/94, NJW 1996, 1054, 1056 für § 315 Abs. 3 BGB, vom 30. September 2011 - V ZR 17/11, BGHZ 191, 139 Rn. 34 für § 313 Abs. 1 BGB und vom 12. Mai 2006 - V ZR 97/05, NJW 2006, 2843 Rn. 27 für einen Vorvertrag).
- 9 2. Richtig ist ferner, dass dieser Anspruch im Sinne sowohl von § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB als auch im Sinne von § 200 BGB nicht erst mit dem Ergebnis der vorbehaltenen gerichtlichen Überprüfung entsteht. Wenn der Verkehrs-

wert von der Beklagten oder von dem Gericht entsprechend § 315 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 2 BGB nach billigem Ermessen zu bestimmen oder wie durch einen Schiedsgutachter nach § 317, § 319 Abs. 1 Satz 2 BGB für die Parteien verbindlich festzustellen wäre, entstünde er zwar erst mit dem Abschluss einer gerichtlichen Überprüfung (vgl. Senat, Urteil vom 24. November 1995 - V ZR 174/94, NJW 1996, 1054, 1056; BGH, Urteil vom 4. Juli 2013 - III ZR 52/12, WM 2013, 1452 Rn. 33). So ist es bei der Ermittlung des Verkehrswerts und des davon abhängigen Kaufpreises bei Verkäufen nach § 3 AusglLeistG aber nicht.

- 10 a) Ein Leistungsbestimmungsrecht setzt nach § 315 Abs. 1 und 3 BGB voraus, dass einer der Vertragsschließenden die Leistung nach billigem Ermessen bestimmen soll. Das ist hier nach Ansicht des Klägers die Beklagte, die den von ihm geschuldeten Kaufpreis nach billigem Ermessen zu bestimmen habe. Denkbar wäre auch eine Anpassungsklausel, nach welcher die Bestimmung der Leistung entsprechend den § 315 Abs. 3 Satz 2 BGB durch Urteil erfolgen soll (Senat, Urteile vom 7. April 1978 - V ZR 141/75, BGHZ 71, 276, 284 und vom 3. Februar 1995 - V ZR 222/93, NJW 1995, 1360). Ein solches Leistungsbestimmungsrecht ist nur anzunehmen, wenn die Leistung nicht schon in dem Vertrag und den in dem Vertrag in Bezug genommenen Vorschriften oder Regelwerken festgelegt ist, sondern letztlich erst durch die Entscheidung der bestimmungsberechtigten Vertragspartei festgelegt wird (Senat, Urteil vom 5. Juli 1991 - V ZR 117/90, NJW-RR 1992, 142 und BGH, Urteil vom 23. November 1994 - IV ZR 124/93, BGHZ 128, 54, 57 f.; Erman/Hager, BGB, 14. Aufl., § 315 Rn. 7). Dabei wäre es unschädlich, wenn das Ermessen der Vertragspartei gebunden wäre. Es muss nur überhaupt bestehen (BGH, Urteil vom 11. Oktober 2006 - VIII ZR 270/05, NJW 2007, 210 Rn. 19). Bei einer der Schiedsgutachtenabrede ähnlichen Vereinbarung käme es darauf an, dass die von der Partei oder dem Dritten vorzunehmende Feststellung - hier des Ver-

kehrswerts - und die Ausfüllung der damit gegebenenfalls verbundenen Wertungsspielräume einer gerichtlichen Überprüfung entzogen sein sollen (BGH, Urteil vom 4. Juli 2013 - III ZR 52/12, WM 2013, 1452 Rn. 28).

11 b) Ein Recht der Beklagten, den Kaufpreis in diesem Sinne verbindlich festzulegen oder festzustellen, verneint das Berufungsgericht zu Recht.

12 aa) Die Auslegung der maßgeblichen Regelung in § 2 Nr. 4 des Kaufvertrags der Parteien unterliegt zwar der vollständigen Überprüfung durch den Senat, weil es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt (vgl. BGH, Urteil vom 5. Juli 2005 - X ZR 60/04, BGHZ 163, 321, 323). Die Beklagte verwendet sie in einer Vielzahl von Verträgen (vgl. KG, NL-BzAR 2011, 27, dazu Senat, Beschluss vom 28. April 2011 - V ZR 192/10, ZOV 2011, 120). Die Auslegung des Berufungsgerichts ist aber auch in diesem erweiterten Prüfungsrahmen nicht zu beanstanden, sondern zutreffend.

13 bb) Schon dem Wortlaut der Klausel lässt sich eine Befugnis der Beklagten oder des Gerichts zur verbindlichen Festlegung oder Feststellung des Kaufpreises nach billigem Ermessen entsprechend § 315 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 2, § 317, § 319 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht entnehmen. Denn darin wird dem Kläger eine gerichtliche Überprüfung des Verkehrswerts gerade vorbehalten. Davon sind auch die Oberlandesgerichte ausgegangen, die im Zusammenhang mit der Klausel § 315 Abs. 3 BGB erwähnt haben (KG, NL-BzAR 2011, 27, 29 und OLG Dresden, RdL 2014, 96, 97).

14 cc) Die am Wortlaut orientierte Auslegung wird durch den Vertragszweck bestätigt. Der Kaufvertrag dient der Erfüllung des Erwerbsanspruchs des Klägers nach § 3 Abs. 1 AusgLeistG. Nach dieser Vorschrift kann der Kläger von der Beklagten den Verkauf landwirtschaftlicher Flächen nicht nur in dem in § 3 Abs. 3 AusgLeistG festgelegten Umfang, sondern auch zu dem in § 3 Abs. 7

Satz 1 AusglLeistG festgelegten Preis verlangen. Von diesem Preis dürfte die Beklagte nicht abweichen. Sie darf die Bedingungen, zu denen die Verkäufe nach § 3 AusglLeistG durchgeführt werden, nicht privatautonom, also abweichend von den gesetzlich bestimmten Voraussetzungen festlegen (Senat, Urteil vom 4. Mai 2007 - V ZR 162/06, ZOV 2007, 30 Rn. 9; vgl. auch Senat, Urteil vom 21. Juli 2006 - V ZR 158/05, WM 2006, 2101 Rn. 22). Das gilt auch für den Verkaufspreis.

15 dd) Aus dem vorgeschriebenen Verfahren bei dem Abschluss von Kaufverträgen nach § 3 AusglLeistG ergibt sich entgegen der Ansicht des Klägers nichts anderes. Die Beklagte hat den - in § 3 Abs. 7 Satz 1 AusglLeistG als „Wertansatz“ bezeichneten - Kaufpreis nach § 9 Abs. 1 Satz 2 FIErwV nicht zu bestimmen, sondern nach Maßgabe des (hier einschlägigen) § 5 FIErwV und den in dieser Vorschrift in Bezug genommenen Vorschriften der Wertermittlungsverordnung (dazu: Senat, Beschluss vom 28. April 2011 - V ZR 192/10, ZOV 2011, 120 Rn. 7) zu „ermitteln“. Die Ermittlung des Kaufpreises durch die Beklagte bindet weder den Käufer noch die Privatisierungsstelle selbst. Beide dürfen nach dem hier noch maßgeblichen § 5 Abs. 1 Satz 4 FIErwV in der bis zum 10. Juli 2009 geltenden Fassung die Bestimmung des Verkehrswerts durch ein Verkehrswertgutachten nach § 192 BauGB durch den zuständigen Gutachterausschuss verlangen.

16 ee) Ein Bestimmungsrecht lässt sich auch nicht, wie der Kläger meint, aus § 3a AusglLeistG ableiten. Danach gelten Kaufverträge nach § 3 AusglLeistG, die vor dem 28. Januar 1999 abgeschlossen wurden, mit der Maßgabe als bestätigt, dass der Verkäufer bei Verträgen mit anderen als den in § 3 Abs. 2 Satz 3 oder § 3 Abs. 5 Satz 1 bezeichneten Personen den Kaufpreis nach den Absätzen 2 und 3 bestimmt. Zweck dieser Regelung war es, die durch einen Verstoß des deutschen Gesetzgebers gegen das Beihilfeverbot

des Gemeinschaftsrechts nichtig gewordenen Kaufverträge zu heilen. Ein Preisanhebungsrecht des Verkäufers hat der Gesetzgeber vorgesehen, weil die Heilung nur durch Beseitigung des Verstoßes erfolgen konnte (Begründung des Entwurfs eines Vermögensrechtsergänzungsgesetzes in BT-Drucks. 14/1932 S. 16). Dass dazu in die Verträge eine besondere Anhebungsermächtigung eingefügt wurde, zeigt, dass die Beklagte als Privatisierungsstelle ohne eine solche besondere Regelung gerade nicht berechtigt ist, den Verkaufspreis nach billigem Ermessen festzulegen.

17 3. Unzutreffend ist aber die Annahme des Berufungsgerichts, der aus einer geschuldeten Anpassung des Kaufvertrags folgende Rückzahlungsanspruch unterliege ebenso wie der Anspruch auf Anpassung selbst der regelmäßigen Verjährungsfrist nach §§ 195, 199 BGB. Der Anspruch verjährt vielmehr nach § 196 BGB in einer Frist von zehn Jahren.

18 a) Diese Frist gilt, vorbehaltlich besonderer Regelungen wie § 902 BGB, für jeden Anspruch auf eine Verfügung über ein Recht an einem Grundstück und für jeden Anspruch auf die Gegenleistung für diese Verfügung. Unerheblich ist, auf welchem Rechtsgrund der Anspruch beruht (Senat, Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 118/07, NJW-RR 2008, 824 Rn. 20 f.). Deshalb gilt § 196 BGB nicht nur für die wechselseitigen Primäransprüche aus einem Vertrag, der eine Verfügung über ein Grundstück zum Gegenstand hat (dazu: Erman/Schmidt-Räntsch, BGB, 14. Aufl., § 196 Rn. 6), sondern auch für die Sekundäransprüche und für die wechselseitigen Bereicherungsansprüche bei Nichtigkeit eines solchen Vertrags (Senat, Urteile vom 25. Januar 2008 - V ZR 118/07, NJW-RR 2008, 824 Rn. 20 f. und vom 6. Februar 2009 - V ZR 26/08, NVwZ-RR 2009, 412 Rn. 30). Es kommt entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht darauf an, ob ein nichtiger oder gescheiterter Vertrag vollständig rückabgewickelt wird. Der Anspruch auf die Gegenleistung ver-

jährt auch dann nach § 196 BGB, wenn der Anspruch auf die Rückabwicklung der Verfügung nicht geltend gemacht wird oder gar nicht besteht, etwa weil es nicht zu einer Verfügung gekommen ist (Senat, Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 118/07, aaO Rn. 24). Gegenstand des Anspruchs muss nicht die gesamte Gegenleistung sein. Wenn die Gegenleistung für die Verfügung über das Grundstück mehrere Komponenten hat, genügt es, wenn der Zahlungsanspruch eine davon ist (Senat, Urteil vom 8. November 2013 - V ZR 95/12, NJW 2014, 1000 Rn. 11, 14). Entsprechendes gilt für die Rückabwicklung der Gegenleistung, die sich auf Teile der insgesamt geschuldeten Leistung beschränken kann (Senat, Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 118/07, aaO Rn. 27).

19 b) Nach diesen Grundsätzen unterliegt der Rückzahlungsanspruch des Klägers der Verjährungsfrist gemäß § 196 BGB.

20 aa) Das folgt allerdings, anders als der Kläger meint, nicht daraus, dass der Kaufvertrag der Parteien wegen Verstoßes gegen § 3 Abs. 7 Satz 1 AusglLeistG teilnichtig wäre. Ein solcher Verstoß liegt nämlich nicht vor. Er wird durch die Anpassungsregelung in § 2 Nr. 4 des Vertrags gerade vermieden. Diese Regelung stellt sicher, dass der Kläger im Ergebnis nur den gesetzlich vorgeschriebenen Preis von 65% des (tatsächlichen) Verkehrswerts bezahlen muss.

21 bb) Der Rückzahlungsanspruch des Klägers unterliegt aber deshalb der Verjährungsfrist des § 196 BGB, weil er auf Rückabwicklung von Teilen der im Vertrag vereinbarten Gegenleistung gerichtet ist. Der Kaufpreis durfte den in § 3 Abs. 7 Satz 1 AuslLeistG bestimmten Betrag nicht überschreiten. Ob der dazu von der Beklagten ermittelte Verkehrswert zutraf, war zwischen den Parteien streitig. Sie mussten deshalb eine Regelung treffen, die sicherstellte, dass im Ergebnis nur der gesetzlich festgelegte Kaufpreis zu zahlen war. Ob sie da-

zu einen möglicherweise zu niedrigen Kaufpreis verbunden mit einem Nachforderungsrecht der Beklagten vereinbarten oder - wie hier - umgekehrt einen möglicherweise überhöhten Kaufpreis verbunden mit einem Rückforderungsrecht des Klägers, ist für die Anwendbarkeit von § 196 BGB gleichgültig. Gegenstand des Anspruchs ist im einen wie im anderen Fall ein Teil des Kaufpreises, mithin der Gegenleistung für die Verfügung im Sinne von § 196 BGB.

22

c) An diesem Ergebnis ändert entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nichts, dass der Anspruch der Parteien nach § 313 Abs. 1 BGB auf Anpassung eines Vertrags bei Wegfall der Geschäftsgrundlage der regelmäßigen Verjährungsfrist unterliegen soll (in diesem Sinne: Bamberger/Roth/Unberath, BGB, 3. Aufl., § 313 Rn. 95; MünchKomm-BGB/Finkenauer, 6. Aufl., § 313 Rn. 109; NK-BGB/Krebs, 2. Aufl., § 313 Rn. 97; Soergel/Teichmann, BGB, 13. Aufl., § 313 Rn. 152; BeckOK-UrhG/Ahlberg/Götting, Stand: 1. September 2013, § 32 Rn. 98). Ob dem insbesondere bei Grundstückskaufverträgen zu folgen wäre, ist hier nicht zu entscheiden. Der Anpassungsanspruch des Klägers nach § 2 Nr. 4 des Kaufvertrags dient nämlich keiner der Anpassung eines Vertrags an den Wegfall der Geschäftsgrundlage vergleichbaren Gestaltungsaufgabe. Er soll lediglich eine Überprüfung des Kaufpreises ermöglichen und zu einer Rückzahlung des überzahlten Kaufpreises führen, wenn der Preisberechnung nach § 3 Abs. 7 AusglLeistG, § 4 FIErwV ein überhöhter Verkehrswert zugrunde liegt. Ein solcher Anspruch unterliegt nicht der regelmäßigen Verjährungsfrist. Er ist dem bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch des Käufers bei Nichtigkeit des Vertrags vergleichbar, der nach der erwähnten Rechtsprechung des Senats (Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 118/07, NJW-RR 2008, 824 Rn. 20 f.) gemäß § 196 BGB verjährt.

III.

23

Der Anspruch des Klägers ist danach nicht verjährt. Da Feststellungen zum Verkehrswert fehlen, ist die Sache nicht entscheidungsreif. Das Berufungsurteil ist deshalb aufzuheben. Die Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses wird nach Maßgabe der Wertermittlungsverordnung (dazu Senat, Beschluss vom 28. April 2011 - V ZR 192/10, ZOV 2011, 120 Rn. 7-9) festzustellen haben, ob der Verkehrswert der verkauften Flächen bei Vertragsschluss niedriger war, als bei der Berechnung des vereinbarten Verkaufspreises angenommen.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Weinland

RiBGH Dr. Göbel ist infolge
Urlaubs an der Unterschrift
gehindert.

Karlsruhe, den 9. Januar 2015

Die Vorsitzende
Stresemann

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 12.07.2013 - 32 O 12/12 -

KG Berlin, Entscheidung vom 31.03.2014 - 24 U 122/13 -