



# MedienInformation

4. Juni 2021

## **Bundesgerichtshof: Urteile zu Kaufpreiserückzahlungsansprüchen bei BVVG-Verkäufen nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010**

Mit zwei Urteilen vom 23. April 2021 (V ZR 147/19 und V ZR 248/19) hat der Bundesgerichtshof (BGH) in letzter Instanz Schadensersatzansprüche verneint, die Käufer landwirtschaftlicher Flächen gegenüber der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH geltend gemacht hatten.

Den beiden Entscheidungen lag im Wesentlichen folgender Sachverhalt zugrunde:

Die BVVG veräußerte in den Jahren 2011 und 2012 landwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der zwischen Bund und ostdeutschen Ländern vereinbarten Privatisierungsgrundsätze (PG) 2010 im Wege des Direkterwerbs an die Kläger. Der Kaufpreis wurde dabei auf Basis des Vergleichspreis-systems der BVVG (VPS) gebildet. Die Einholung eines Verkehrswertgutachtens lehnte die BVVG in den beiden Fällen unter Verweis auf entsprechende Festlegungen des Bundes sowie ihre ständige Praxis ab. Nach Vollzug der Kaufverträge und Zahlung der vereinbarten Kaufpreise verlangten die Kläger einen Teil des jeweiligen Kaufpreises zurück. Sie argumentierten, dass sich aus den PG 2010 für die BVVG die Pflicht und für die Käufer ein unmittelbarer Anspruch ergebe, in Fällen des Pächter-Direkterwerbs vor Abschluss der Kaufverträge ein Verkehrswertgutachten einzuholen, auf dessen Basis der Kaufpreis zu bestimmen sei.

Dem ist der BGH mit folgenden Argumenten nicht gefolgt:

Bei den PG 2010 der BVVG handelt es sich um eine interne, allgemeine Verwaltungsvorschrift, die die BVVG als Privatisierungsstelle des Bundes im Innenverhältnis zu ihrer Gesellschafterin, der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) zu beachten hat und welche bei Bedarf flexibel geändert werden kann. Das bedeutet, dass die PG 2010 nicht schon durch ihre Veröffentlichung Außenwirkung entfalten. Die BVVG wäre nur bei einer entsprechenden ständigen Praxis über den Gleichheitssatz (Art. 3 GG) verpflichtet gewesen, auf Verlangen eines Käufers ein Verkehrswertgutachten einzuholen und die Flächen zum gutachterlichen Wert zu veräußern. Da eine entsprechende Praxis weder bestand noch besteht, lagen die Voraussetzungen für einen Schadensersatzanspruch nicht vor.

Die BVVG war auch nicht verpflichtet, in die PG 2010-Kaufverträge eine „Kaufpreisüberprüfungsklausel“ aufzunehmen, um eine Überprüfung des Kaufpreises nach Abschluss des Kaufvertrages zu ermöglichen.

Mit den beiden Urteilen bestätigt der BGH das Vorgehen der BVVG, bei Direktverkäufen auf der Grundlage der PG 2010 keine Verkehrswertgutachten einzuholen.

Im Verfahren V ZR 147/19 führt der BGH außerdem aus, dass etwaige Schadensersatzansprüche nach § 195 BGB verjährt gewesen wären. Die Verjährungsfrist hätte demnach drei Jahre betragen.