

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist nicht verhandelbar

Grundstücksrecht. Der Verkehrswert eines Grundstücks kann nicht von den Parteien eines Kaufvertrags frei vereinbart werden. Sie müssen ihn nach objektiven Kriterien ermitteln.

OLG Rostock, Urteil vom 12. Juli 2018, Az. 3 U 98/13

*Rechtsanwalt
Dr. Karsten Prote
von GTW*



Quelle: GTW

DER FALL

Die Klägerin verkaufte dem Land Mecklenburg-Vorpommern ein Grundstück. Im Kaufvertrag vom Dezember 1994 verwiesen die Parteien zur Preisbildung auf den Verkehrswert, den sie mit 140 DM je Quadratmeter festlegten. Später wurde das Grundstück vermessen, und es ergab sich ein Kaufpreis von gut 8,4 Mio. DM. Gemäß dem erweiterten Haushaltsvermerk im Haushaltsplan gewährte die Klägerin dem beklagten Land einen Abschlag in Höhe von 75% auf den Verkehrswert. Im

Kaufvertrag verpflichtete sich das Land dazu, innerhalb von drei Jahren mit dem Bau eines Verwaltungszentrums und einer Justizvollzugsanstalt zu beginnen und den Standort für 15 Jahre zu nutzen. Falls dies nicht geschehe, sei die Verkäuferin berechtigt, eine Nachzahlung in Höhe des Abschlags von gut 6 Mio. DM nebst Zinsen zu verlangen. Das Land errichtete die Gebäude nicht, und die Verkäuferin des Grundstücks klagte auf die vereinbarte Nachzahlung.

DIE FOLGEN

Das Landgericht gab der Klage statt: Die Parteien hätten den Verkehrswert des Grundstücks bindend vereinbart und das Land sei seiner vertraglichen Verpflichtung nicht nachgekommen. Das OLG Rostock kam hingegen zu dem Ergebnis, dass die Klage abgewiesen werden muss. Zwar ist das Land seiner Verpflichtung nicht nachgekommen. Die Verkäuferin verstößt jedoch mit ihrer Klage gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und das Über-

maßverbot. Der damals gezahlte Kaufpreis von gut 2 Mio. DM entspricht nach der Beweisaufnahme dem Verkehrswert des Grundstücks. Durch die Nachzahlung würde die Klägerin ein Vielfaches davon einfordern – und dies ist ein Verstoß gegen das Übermaßverbot. Zudem können die Parteien den Verkehrswert eines Grundstücks nicht vereinbaren – er muss nach objektiven Kriterien ermittelt werden.

WAS IST ZU TUN?

Unabhängig vom konkreten Fall macht das Urteil deutlich, dass der Verkehrswert eines Grundstücks nicht der Dispositionsfreiheit der Parteien unterliegt, sondern ausschließlich nach objektiven Kriterien bestimmt wird. Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im fraglichen Zeitpunkt „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen

Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. Parteien eines Kaufvertrags sollten daher erst gar nicht versuchen, zum Zweck der Preisbildung einen Verkehrswert verbindlich festzulegen. Sie sollten sich schlicht auf übereinstimmende Wertangaben verständigen. **ahl**