

Kaufpreisreduktion erst bei grobem Missverhältnis zum Wert

Öffentliches Recht. Überschreitet der Kaufpreis den Verkehrswert um weniger als 20%, ist eine Herabsetzung des Kaufpreises nicht gerechtfertigt, wenn eine Gemeinde ihr Vorkaufsrecht ausübt.

*LG Hamburg, Urteil vom 11. Februar 2022,
Az. 351 O 1/19*

*Rechtsanwältin
Nadja Huber
von Oberthür & Partner*



Urheber: Frank Peters

DER FALL

Ein Eigentümer verkaufte ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück für 3,7 Mio. Euro. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungsverordnung, und die Stadt übte das

Vorkaufsrecht aus. Gleichzeitig setzte sie den Kaufpreis herab, da das Grundstück einen geringeren Verkehrswert habe. Hiergegen klagte der Eigentümer – mit Erfolg!

DIE FOLGEN

Die Voraussetzungen dafür, den Kaufpreis gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB a.F. herabzusetzen, liegen nicht vor. Maßgebliche Rechtslage ist der Zeitpunkt, zu dem der Ausübungsbescheid erlassen wurde. Soweit § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert worden ist, wird die neue Vorschrift erst für Vorkaufsbescheide ab dem 23. Juni 2021 angewendet. Nach der alten Regelung konnte die Gemeinde den Kaufpreis herabsetzen, wenn er den Verkehrswert in „einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet“. Umstritten ist, in welchem Fall eine solche „deutliche Überschreitung“ anzunehmen ist. Nach

der Entscheidung des LG Hamburg reicht ein Plus von unter 20% jedenfalls nicht aus. Zwischen dem Kaufpreis und dem Verkehrswert muss ein grobes Missverhältnis bestehen. Die Vertragsparteien müssen sich nicht an dem Marktwert orientiert haben, sondern können bei der Preisfindung Erwägungen angestellt haben, die mit einem marktorientierten Interessenausgleich nichts zu tun haben können. Zusätzlich muss diese deutliche Überschreitung des Verkehrswerts auch für den Rechtsverkehr erkennbar sein, sie muss sich daher dem beteiligten Rechtskreis geradezu aufdrängen.

WAS IST ZU TUN?

§ 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB n.F. ermöglicht, den Kaufpreis herabzusetzen, wenn er über dem Verkehrswert liegt. Dass er ihn deutlich oder in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise überschreitet, ist nicht mehr nötig. Dies führt dazu, dass Gemeinden, wenn sie ein Vorkaufsrecht ausüben, aktuell bereits bei einer Differenz von 10% den Kaufpreis herabsetzen. Hiergegen sollte gerichtlich vorgegangen werden. Denn die Neuregelung ändert nichts daran, dass bei der Wertermittlung ein gewisser Bewertungsspielraum des Sachverständigen besteht. Verkehrswert-

schätzungen von Grundstücken können durchaus mehr als 10% voneinander abweichen, ohne dass die Wertungen der Sachverständigen falsch sein müssen. Wenn selbst Experten den Wert eines Grundstücks unterschiedlich bewerten, ist es nicht möglich, den Verkehrswert punktgenau zu bestimmen. Davon unabhängig kann der Verkäufer bei Herabsetzung des Kaufpreises innerhalb eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Ausübungsbescheids vom Kaufvertrag zurücktreten. (redigiert von Anja Hall)