

Neues Wertgutachten als Grundlage für Nachforderungen aus Grundstückskaufverträgen



Vorstellung der Chronologie

Rechtslage zum Zeitpunkt Kaufvertragsabschluss 17.04.2014

- § 125 NKomVG Nichtigkeit
- Anfechtung 119 ff BGB
- Auslegung
- Wegfall/Störung der Geschäftsgrundlage

Sachverhalt

- Öffentliche Ausschreibung/Verkaufsangebot der Stadt Varel mit Vorgaben
- Mindestkaufpreisvorstellung 5,0 Millionen € Flurstücke 53/6; 102/19; 93/3
Gesamtfläche 66.146 qm, Ziffer 3 des Verkaufsangebotes
- Kaufpreisgrundlage: Ergebnis Wertgutachten des Gutachtausschusses
- Mindestgebot höher als Wertgutachten: Höheres Gebot wird Grundlage des Kaufvertrages

Gebot Peters GBR 14.10.2013

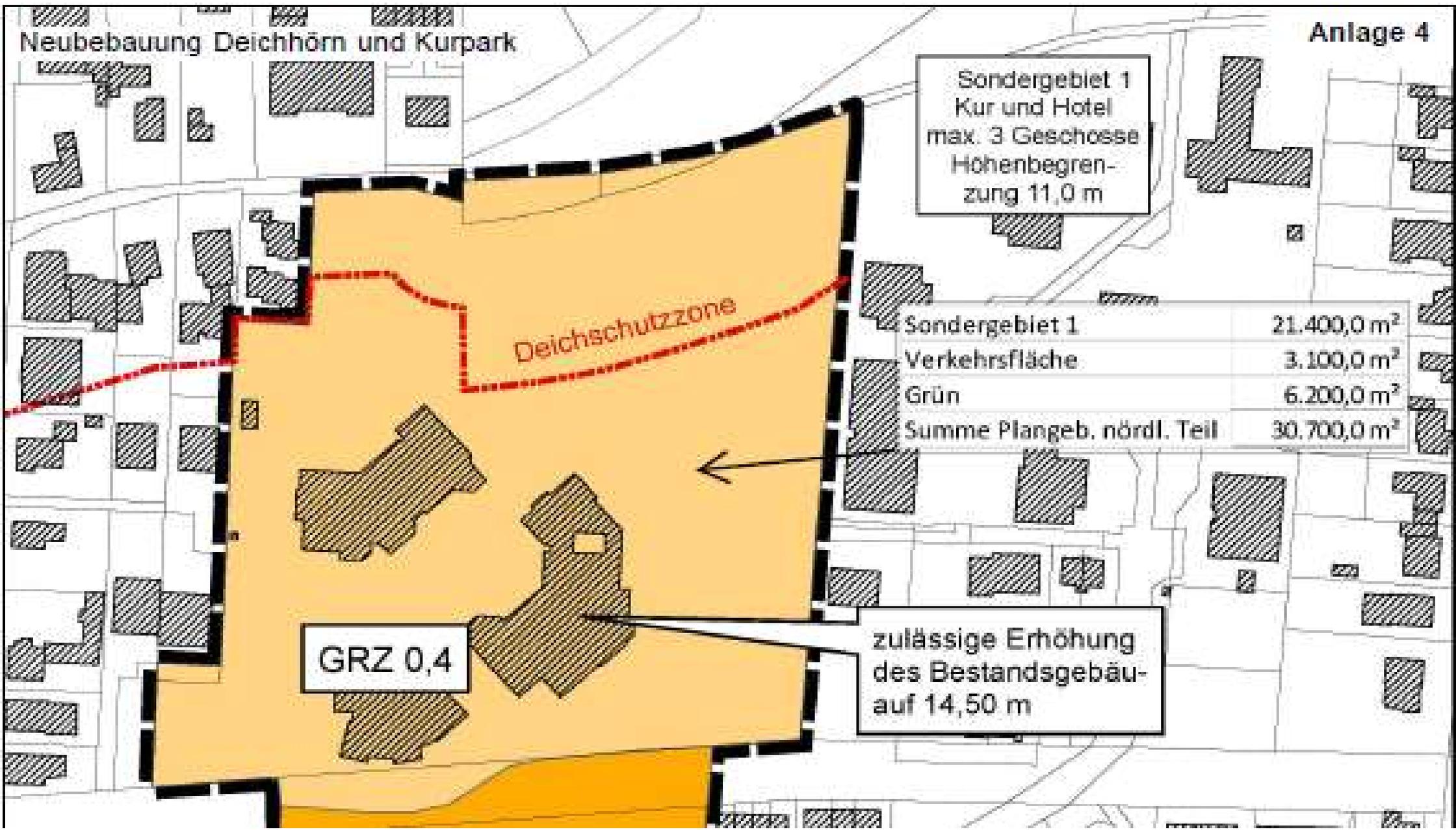
- Bedingung 5.000.000,00 €
- Gebot 5.200.000,00 €
- Wertgutachten 5.136.000,00 €

Inhalt Wertgutachten

- 64.200 qm 80,00 € 5.136.000,00 €

Grundlage

- von der Stadt vorgelegte Bebauungsplankonzept
- Ziff. 2.6.1 Abbruch vorhandener Gebäude/höhere planerische Ausnutzung oder Ertüchtigung und Aufstockung
- Bebauung Deichverteidigungslinie/Abstimmung Deichbehörde



Neubebauung Deichhorn und Kurpark

Anlage 4

Sondergebiet 1
Kur und Hotel
max. 3 Geschosse
Höhenbegrenzung 11,0 m

Deichschutzzone

Sondergebiet 1	21.400,0 m ²
Verkehrsfläche	3.100,0 m ²
Grün	6.200,0 m ²
Summe Plangeb. nördl. Teil	30.700,0 m ²

GRZ 0,4

zulässige Erhöhung
des Bestandsgebäu-
auf 14,50 m

Zwischenergebnis

- Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses entsprach das Kaufpreisangebot dem im Wertgutachten berechneten Verkehrswert
- Nichtigkeit § 125 NKomVG zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses somit nicht gegeben
- Anfechtung gem. § 119 BGB Kalkulationsirrtum rechtlich nicht anerkannt
- Wegfall/Störung der Geschäftsgrundlage kein Raum, da keine Änderungen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschluss erfolgt sind

Zeitraum zwischen Kaufvertragsschluss und Auflassung

Veränderung zum Verkaufsangebot: Nichtigkeit § 125 NKomVG?

Verkaufsangebot:

Nr. 7 Zwingend einzuhalten sind die Vorgaben zur GRZ, zu den Gebäudehöhen und maximal zulässigen Vollgeschossen

Nr. 8 Fremdenbeherbergung

Erweiterte Bebauungsmöglichkeit Deichschutzzone

Zeitpunkt der Beurteilung BGH 12.07.2013

- Zeitpunkt des Vertragsschlusses –Verpflichtungsgeschäft 43 - ist maßgebend
- Begründung: Der dingliche Vertrag § 873 BGB enthält die Willenserklärungen (Einigung) zwischen Käufer und Verkäufer über den Eigentumsübergang Auflassung 925 BGB.
- Dieser dingliche Vertrag enthält keine Vereinbarung über einen Leistungsaustausch (Kaufpreis/Kaufgegenstand), sondern ist auf unmittelbaren Eigentumsübergang gerichtet

Begründung BGH

- Anderenfalls könnte sich die Gemeinde immer dann auf das Verbot des § 125 NKomVG berufen, wenn sich zwischen Abschluss des Kaufvertrages und der Auflassung das zunächst ausgewogene Verhältnis von Leistung/Gegenleistung zu ihren Ungunsten verändert.
- Eine solche Privilegierung ist gegenüber privaten Verkäufern nicht gerechtfertigt.

Zwischenergebnis:

- Keine Nichtigkeit gem. § 125 NKomVG durch Änderungen in der Bebaubarkeit zwischen Kaufvertragsabschluss und Auflassung

Kaufpreisnachforderung wegen Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB

Setzt aufgrund der Subsidiarität eine Regelungslücke voraus, d. h. wenn im konkreten Fall keine Spezialregelung greift.

Auslegung und ergänzende Vertragsauslegung nach §§ 133, 157 BGB
haben Vorrang!

Auslegung von Willenserklärungen

Definition

- Aus Sicht eines sorgfältigen Empfängers
- Unter Berücksichtigung aller erkennbaren Umstände des Einzelfalles
- Wortlaut Begleitumstände, Äußerung der Parteien, Zweck, Interessenlage, Treu- und Glauben, Verkehrssitte
- Erläuternde/ergänzende Vertragsauslegung

Fakten

- Vorbemerkung im Kaufvertrag nennt explizit die Entwicklung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Unter weitest gehendem Erhalt der heutigen Kuranlage
- Unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele Ziffer 7 und 8 des Verkaufsangebotes
- In den Vorbemerkungen werden Beschlüsse vom 28.11.2013 und 26.03.2014 genannt

Keine Vorabbindung des Rates

- Jegliche Vorabfestlegungen im Kaufvertrag hinsichtlich der Ausgestaltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist rechtswidrig. Entscheidungsfreiheit hat der Rat.
- Dementsprechend Ziff. 8 des Verkaufsangebotes letztendliche Entscheidungsfreiheit des Rates

Ziffer 7 des Verkaufsangebotes

- „zwingend“ sind gem. Ziffer 7 nur die Vorgaben zur GRZ, zu den Gebäudehöhen und maximal zulässigen Vollgeschossen

Tatsächliche Veränderungen durch das Bauvorhaben

- GRZ wird nicht erhöht
- Gebäude Höhen von 11,00 m auf 11,50 m führt nicht zu einem weiteren Geschoss, sondern Akzeptanz architektonischer Details
- (weitere zukünftige Planungsrechtliche Abweichung obliegen der Entscheidung des Rates)

Ziffer 8 Mindestanforderungen des Entwicklungskonzeptes nicht zwingend vorgeschrieben

- Erhalt der Kuranlage

Wertgutachten 2.6.1 -hat keinen Einfluss auf
Kaufpreis genommen -

Gutachter nimmt aufgrund der Hinderlichkeit der Gebäude einen Abbruch an, da die vorhandenen Gebäude eine höhere planerische Ausnutzung der Fläche beeinträchtigen

Verkaufsangebot

- „die Bausubstanz kann in das zu entwickelnde Konzept integriert werden“
- Beschluss zum Kaufvertragsabschluss „ unter weitest gehendem Erhalt der Kuranlage“

Bebauung der Deichschutzzone

Einbeziehung der bereits im Jahr 2000 genehmigten bebaubaren Fläche der Deichschutzzone im Wertgutachten

Antrag durch Käufer an die Deichbehörde erst im Oktober 2014 im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung

Wertsicherungsklausel § 3 Abs. 1 Kaufvertrag

- Wertsicherungsklausel ist vertraglich vereinbart um etwaigen Spekulationsgewinnen durch Verkauf des unbebauten Grundstückes vorzubeugen
- Keine weiteren Vereinbarungen im Falle von Veränderungen

Ergebnis der Auslegung

- Aufgrund der Regelungen im Kaufvertrag
- Bedingungen, Rücktritts- und Eintrittsklauseln
- § 1 Seite 5
- § 2 Seiten 8/9
- § 3 Abs. 2 Seite 9

ist deutlich, dass die Parteien abschließend aus ihrer Sicht alle regelungsbedürftigen Punkte im Vertrag berücksichtigt haben



Deichschutzzone

- Dies gilt auch hinsichtlich der Berücksichtigung der Bebaubarkeit der Deichschutzzone –siehe Plan Wertgutachten-
- Die Festlegung auf einen Gesamtkaufpreis lässt ebenfalls darauf schließen, dass kein Ausgleich für eine erweiterte oder geringfügigere Bebauung erfolgen sollte.
- Gleiches gilt auch für die Grundstücksgröße, keine vertraglichen Regelungen bei Abweichungen

Ergebnis

- Keine Anhaltspunkte für nicht berücksichtigte Interessen der Vertragsparteien
- Regelungen Wegfall/Störung der Geschäftsgrundlage subsidiär

