NICKEL EIDING

RECHTSANWÄLTE NOTARE
STEUERBERATER WIRTSCHAFTSPRÜFER

HARALD NICKEL RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT

Pressespiegel

„Landgericht Hanau – Nachzahlungsklausel in Immobilien-Kaufverträgen des Bundes ist nichtig“

(Stand: 17.12.2015)

Haufe.de Shop Akademie Service & Support

HAUFE.de/Immobilien Wonach suchen Sie? Anmelden

Wirtschaft & Politik Verwaltung Wohnungswirtschaft Investment Entwicklung & Vermarktung Themen

Marktanalysen Projekte & Deals

17.12.2015 | BImA

Teilen

Nachzahlungsklausel in Verträgen zu Bundesimmobilien nichtig

Bund wollte nach Verkauf von Kasernengelände an Wertsteigerung teilhaben
Bild: Klaus Klingberg / pixelio.de

Eine Klausel, nach der Käufer von Immobilien aus Bundesbesitz Nachzahlungen leisten müssen, wenn sich der Grundstückswert nachträglich erhöht, wurde vom Landgericht (LG) Hanau für unwirksam erklärt.

Das Landgericht (LG) Hanau hat eine Nachzahlungsklausel aus Kaufverträgen für Grundstücke und Immobilien aus Bundesbesitz für ungültig erklärt. Laut der Klausel werden zusätzliche Zahlungen fällig, wenn sich der Wert des Grundstücks später erhöht, z. B. weil eine Gemeinde das Grundstück in Bauland umwandelt.

In dem entschiedenen Fall hatte ein Unternehmen in den Jahren 2005 und 2006 vom Bund zwei ehemalige Kasernengelände gekauft und dabei für den Fall höherwertigerer Nutzungen in der Zukunft Nachzahlungen zugesichert. Eines der Gelände wurde sodann von einer Grünfläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt, auf dem anderen Gelände wurde ein Haus im Außenbereich genehmigt und errichtet, ohne dass dies in die Kaufpreiskalkulation des Bundes eingeflossen war. Im Jahr 2013 verlangte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für den Bund eine Nachzahlung von 180.000 Euro und zog vor Gericht.

Die Klage scheiterte vor dem LG Hanau, weil das Gericht die Nachzahlungsklausel wegen unangemessener Benachteiligung des Käufers für nichtig hielt. Auch das OLG Frankfurt war im anschließenden Berufungsprozess dieser Auffassung, so der Prozessbevollmächtigte des Grundstückskäufers. Daraufhin nahm der Bund die Berufung gegen das Urteil des LG Hanau zurück – wohl auch, um zu verhindern, dass sich der BGH mit der umstrittenen Klausel befasst.

(LG Hanau, Urteil v. 17.2.2015, 9 O 1350/13)

Haufe Online Redaktion/dpa

Primavera 24 .de
Unsere Region online
14°
7°
IMPRESSUM KONTAKT E-PAPER ONLINE RADIOS
0800 / 66 66 400
kostenlose Studio-Hotline
START NACHRICHTEN SPORT FOTOS MAIN.TV AKTIONEN BÜRGER-REPORTER JOBS EVENTS HEIMAT SERVICE SPECIALS

WER DEM BUND GRUNDSTÜCKE ABGEKAUFT HAT, KANN JETZT GELD ZURÜCKFORDERN

Hanauer Landgericht erklärt Nachzahlungsklauseln für nichtig

HANAU. Eine Entscheidung des Hanauer Landgerichts beschert Privatleuten wie Kommunen möglicherweise einen Geldregen. Dem Gericht zufolge sind nämlich die seit den 90ern festgelegten Nachzahlungsklauseln in Immobilien-Kaufverträgen des Bundes rechtswidrig. Wer dem Bund Grundstücke abgekauft hat, kann mit dieser Entscheidung Geld zurückfordern oder die Zahlung künftig verweigern. Die Nachzahlungen sind oft dann fällig, wenn sich der Grundstückswert nach dem Kauf gesteigert hat. Ansprüche darauf, das Geld zurückzubekommen, verjähren nach 10 Jahren.

PUBLIC MANAGER
Das Onlineportal für Entscheider im öffentlichen Bereich

Haufe TVöD Office Premium
HAUFE.

Landgericht Hanau: Nachzahlungsklausel in Immobilien-Kaufverträgen des Bundes ist nichtig

Die in einzelnen Immobilien-Kaufverträgen des Bundes seit den 1990er Jahren festgelegten Nachzahlungsklauseln sind rechtswidrig. Dies entschied jetzt das Landgericht Hanau. Käufer von Grundstücken des Bundes können auf der Grundlage dieser Entscheidung Geld vom Bund zurückfordern oder Zahlungen verweigern. Dies gilt für private Käufer wie Kommunen gleichermaßen.

Harald Nickel, Gesellschafter Nickel Eiding

Nachzahlungen waren nach einer Vielzahl von Grundstückskaufverträgen häufig dann fällig, wenn sich der Grundstückswert nach dem Kauf erhöhte. Dies geschah dann, wenn die Grundstücke auch noch Jahre nach Abwicklung des Geschäfts höherwertiger als beim Kauf angenommen nutzbar sind oder genutzt werden. Dabei bedient sich der Bund verschiedener, zumeist aber mehrfach verwendeter vertraglicher Formulierungen ähnlicher Inhalte.

Vertreten durch den Hanauer Rechtsanwalt Harald Nickel des Büros Nickel Eiding, Hanau am Main, ließ der Käufer zweier Kasernengelände derartige jahrzehntelang unbeanstandet verwendete Nachzahlungsklauseln in Kaufverträgen des Bundes gerichtlich überprüfen. Ein Privatunternehmen hatte in den Jahren 2005 und 2006 zwei ehemalige Hanauer Kasernengelände vom Bund erworben und dabei Nachzahlungen für den Fall höherwertigerer Nutzungen in der Zukunft vertraglich zugesichert. Daraufhin hatte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für den Bund im Jahre 2013 rund 180.000,00 EURO verlangt, die zu zahlen sich Nickels Mandant auf dessen Rat hin mit der Begründung weigerte, die Nachzahlungsklauseln in den Kaufverträgen des Bundes seien nichtig. Im Fall eines Kasernengeländes war durch einen gemeindlichen Bebauungsplan eine Grünfläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt worden. Im zweiten Fall ging es um den Bau eines Hauses im Außenbereich. Er wurde genehmigt und ausgeführt, ohne dass dies der Kaufpreiskalkulation des Bundes zugrunde gelegt worden war.

Das mit der daraufhin erhobenen Zahlungsklage des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), befasste Landgericht Hanau schloss sich der Rechtsauffassung der Hanauer Wirtschaftskanzlei bereits mit einem ersten Hinweisbeschluss am 7. Januar 2015 an. Das Gericht empfahl dem Bund, sich mit dem Käufer auf einen Verzicht auf Nachzahlungen zu vergleichen, um so ein mögliches Grundsatzurteil zu Lasten des Bundes, anwendbar auch für vergleichbare andere Fälle, zu vermeiden.

Obwohl Rechtsanwalt Harald Nickel für den Käufer hierzu bereit gewesen wäre, lehnte der Bund jede Vergleichsregelung unter Hinweis auf eine jahrzehntelang unbeanstandete Praxis ab. Daraufhin wies das befasste Landgericht die Zahlungsklage des Bundes durch Urteil vom 17. Februar 2015 mit der Begründung ab, die Nachzahlungsregelungen der beiden umstrittenen Kaufverträge seien jeweils, der Auffassung von Rechtsanwalt Harald Nickel folgend, nichtig. Hieraus könne der Bund Zahlungsansprüche also nicht ableiten. Gegen diese Entscheidung wandte sich der Bund durch Berufung zum Oberlandesgericht.

Die Richter des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main erklärten im Verhandlungstermin vom 11. November 2015, auch dort halte man die die Nachzahlungsklausel für die beiden betroffenen Grundstückskaufverträge für nichtig. Neben den bereits vom Landgericht angeführten Gründen für die Annahme der Unwirksamkeit der Nachzahlungsklausel, meldete der Senat noch weiter reichende Bedenken an der Wirksamkeit der zu beurteilenden Nachzahlungsklauseln des Bundes an, als sie das Landgericht sah. Er machte deutlich, dass er sich aus diesem Grund dem erstinstanzlichen Urteil anzuschließen gedenke.

Zugleich kündigten die Berufungsrichter an, wegen der grundsätzlichen Bedeutung der aufgeworfenen Rechtsfragen Revision gegen das anstehende Urteil zum Bundesgerichtshof zuzulassen. Dadurch sollte eine nochmalige Überprüfung der Rechtsfragen durch das höchste deutsche Zivilgericht möglich werden. „Wir sind eigentlich mit der Vorüberlegung an das Urteil des Landgerichts herangegangen, dass die vom Käufer beanstandete Nachzahlungsregelung möglich sein müsste. Nach eingehender Prüfung sind wir dann aber auch anhand der einschlägigen Rechtsprechung des BGH zur gegenteiligen Auffassung gelangt", so der Berichterstatter des Senats im Verhandlungstermin.

Einer Weiterführung des Verfahrens, wie es der Senat durch Zulassung der Revision dem Bund eröffnet hätte, mochte sich die BImA als dessen Vertreter jedoch nicht aussetzen. Deshalb nahm sie angesichts der überzeugenden Argumentationsführung der Frankfurter Richter die Berufung im Anschluss an eine vom Gericht eingeräumte Frist für eine Stellungnahme gegen das erstinstanzliche Urteil Anfang Dezember 2015 zurück. Damit steht fest, dass der Erwerber zweier Kasernengelände wegen der Teilnichtigkeit der seinerzeit mit dem Bund geschlossenen Kaufverträge keine Nachzahlungen wegen Werterhöhungen nach dem Erwerb leisten muss.

Die Bedeutung des Verfahrens geht nach Einschätzung von Rechtsanwalt Harald Nickel über die zwei Einzelfälle weit hinaus. Einerseits könnten Käufer bereits entrichtete Nachzahlungen auf der Grundlage gleicher Vertragsklauseln voraussichtlich zurückverlangen. Derartige Ansprüche auf Herausgabe verjähren spätestens nach Ablauf von zehn Jahren seit dem Zeitpunkt der Nachzahlung. „Betroffene sollten sofort Verjährungsfragen prüfen", rät der Hanauer Rechtsanwalt. Auch dürften Käufer mit gleichen Nachzahlungsklauseln künftig nicht zu Nachzahlungen herangezogen werden. Noch bedeutender sei allerdings, dass nicht nur die Nachzahlungsklauseln der beiden vor dem Hanauer Landgericht verhandelten Fälle nach Auffassung auch der befassten Richter nichtig sind, sondern auch viele ähnliche Vertragsregelungen des Bundes mit privaten und öffentlichen Käufern. „Nach meiner Auffassung sind selbst die vom Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags für kommunale Erstzugriffskäufe 2012 definierten Nachzahlungsbedingungen, soweit sie so vom Bund in Verträge mit Städten und Gemeinden systematisch übernommen wurden, mutmaßlich unwirksam", schätzt Nickel.

Vor allem für Eigentümer, die in den Jahren 2005/2006 Nachzahlungen wegen Grundstücksgeschäften mit dem Bund entrichtet haben, ist deshalb schnelles Handeln gefragt, um etwaige Rückzahlungsansprüche durch Verjährung nicht zu verlieren. Dabei ist nicht erst das jeweilige Jahresende maßgeblich. „Wir stehen daher ab sofort auch kurzfristig für Ersteinschätzungen zur Verfügung, wenn es darum geht, Erfolgsaussichten, aber auch Verjährungsrisiken zu identifizieren", so Rechtsanwalt Harald Nickel. Mit seinem Immobilienrechts-Kompetenzteam bereite er sich darauf vor, die nach Bekanntwerden der Entscheidung an ihn herangetragenen Interessen weiterer betroffener Grundstückskäufer zu vertreten.

„Das Urteil des Landgerichts Hanau und die dazu von den Richtern des 4. Zivilsenats des OLG Frankfurt geäußerten Ansichten sind wegweisend und aus meiner Sicht zutreffend. Private und öffentliche Projektentwickler und Investoren sollten deshalb fachmännisch genau prüfen lassen, welche Gelder sie in den vergangenen Jahren nachträglich entrichtet haben, welche Forderungen künftig an sie herangetragen werden und ob sie von der aktuellen Entscheidung betroffen sind. Das gilt natürlich auch für Käufer, welche mit anderweitigen Verkäufern vergleichbare Vereinbarungen getroffen haben", so Rechtsanwalt Harald Nickel weiter.

Gefällt mir 0 Twittern

Links:
www.nickel.de

Mein FinanzNachrichten Benutzername Passwort Login Jetzt Anmelden! Passwort vergessen?

FinanzNachrichten.de
Alle News zu Aktien, Börse und Wirtschaft

Startseite Nachrichten Aktienkurse Fonds Anleihen Derivate Rohstoffe Devisen Watchlist

Hanau (ots) -

- Querverweis: Bildmaterial wird über obs versandt und ist abrufbar unter http://www.presseportal.de/bilder -

Die in einzelnen Immobilien-Kaufverträgen des Bundes seit den 1990er Jahren festgelegten Nachzahlungsklauseln sind rechtswidrig. Dies entschied jetzt das Landgericht Hanau. Käufer von Grundstücken des Bundes können auf der Grundlage dieser Entscheidung Geld vom Bund zurückfordern oder Zahlungen verweigern. Dies gilt für private Käufer wie Kommunen gleichermaßen.

Nachzahlungen waren nach einer Vielzahl von Grundstückskaufverträgen häufig dann fällig, wenn sich der Grundstückswert nach dem Kauf erhöhte. Dies geschah dann, wenn die Grundstücke auch noch Jahre nach Abwicklung des Geschäfts höherwertiger als beim Kauf angenommen nutzbar sind oder genutzt werden. Dabei bedient sich der Bund verschiedener, zumeist aber mehrfach verwendeter vertraglicher Formulierungen ähnlicher Inhalte.

Vertreten durch den Hanauer Rechtsanwalt Harald Nickel des Büros Harald Nickel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft, Hanau am Main, ließ der Käufer zweier Kasernengelände derartige jahrzehntelang unbeanstandet verwendete Nachzahlungsklauseln in Kaufverträgen des Bundes gerichtlich überprüfen. Ein Privatunternehmen hatte in den Jahren 2005 und 2006 zwei ehemalige Hanauer Kasernengelände vom Bund erworben und dabei Nachzahlungen für den Fall höherwertigerer Nutzungen in der Zukunft vertraglich zugesichert. Daraufhin hatte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für den Bund im Jahre 2013 rund 180.000,00 EURO verlangt, die zu zahlen sich Nickels Mandant auf dessen Rat hin mit der Begründung weigerte, die Nachzahlungsklauseln in den Kaufverträgen des Bundes seien nichtig. Im Fall eines Kasernengeländes war durch einen gemeindlichen Bebauungsplan eine Grünfläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt worden. Im zweiten Fall ging es um den Bau eines Hauses im Außenbereich. Er wurde genehmigt und ausgeführt, ohne dass dies der Kaufpreiskalkulation des Bundes zugrunde gelegt worden war.

Das mit der daraufhin erhobenen Zahlungsklage des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), befasste Landgericht Hanau schloss sich der Rechtsauffassung der Hanauer Wirtschaftskanzlei bereits mit einem ersten Hinweisbeschluss am 7. Januar 2015 an. Das Gericht empfahl dem Bund, sich mit dem Käufer auf einen Verzicht auf Nachzahlungen zu vergleichen, um so ein mögliches Grundsatzurteil zu Lasten des Bundes, anwendbar auch für vergleichbare andere Fälle, zu vermeiden.

Obwohl Rechtsanwalt Harald Nickel für den Käufer hierzu bereit gewesen wäre, lehnte der Bund jede Vergleichsregelung unter Hinweis auf eine jahrzehntelang unbeanstandete Praxis ab. Daraufhin wies das befasste Landgericht die Zahlungsklage des Bundes durch Urteil vom 17. Februar 2015 mit der Begründung ab, die Nachzahlungsregelungen der beiden umstrittenen Kaufverträge seien jeweils, der Auffassung von Rechtsanwalt Harald Nickel folgend, nichtig. Hieraus könne der Bund Zahlungsansprüche also nicht ableiten. Gegen diese Entscheidung wandte sich der Bund durch Berufung zum Oberlandesgericht.

Die Richter des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main erklärten im Verhandlungstermin vom 11. November 2015, auch dort halte man die die Nachzahlungsklausel für die beiden betroffenen Grundstückskaufverträge für nichtig. Neben den bereits vom Landgericht angeführten Gründen für die Annahme der Unwirksamkeit der Nachzahlungsklausel, meldete der Senat noch weiter reichende Bedenken an der Wirksamkeit der zu beurteilenden Nachzahlungsklauseln des Bundes an, als sie das Landgericht sah. Er machte deutlich, dass er sich aus diesem Grund dem erstinstanzlichen Urteil anzuschließen gedenke.

Zugleich kündigten die Berufungsrichter an, wegen der grundsätzlichen Bedeutung der aufgeworfenen Rechtsfragen Revision gegen das anstehende Urteil zum Bundesgerichtshof zuzulassen. Dadurch sollte eine nochmalige Überprüfung der Rechtsfragen durch das höchste deutsche Zivilgericht möglich werden. "Wir sind eigentlich mit der Vorüberlegung an das Urteil des Landgerichts herangegangen, dass die vom Käufer beanstandete Nachzahlungsregelung möglich sein müsste. Nach eingehender Prüfung sind wir dann aber auch anhand der einschlägigen Rechtsprechung des BGH zur gegenteiligen Auffassung gelangt", so der Berichterstatter des Senats im Verhandlungstermin.

Einer Weiterführung des Verfahrens, wie es der Senat durch Zulassung der Revision dem Bund eröffnet hätte, mochte sich die BImA als dessen Vertreter jedoch nicht aussetzen. Deshalb nahm sie angesichts der überzeugenden Argumentationsführung der Frankfurter Richter die Berufung im Anschluss an eine vom Gericht eingeräumte Frist für eine Stellungnahme gegen das erstinstanzliche Urteil Anfang Dezember 2015 zurück. Damit steht fest, dass der Erwerber zweier Kasernengelände wegen der Teilnichtigkeit der seinerzeit mit dem Bund geschlossenen Kaufverträge keine Nachzahlungen wegen Werterhöhungen nach dem Erwerb leisten muss.

Die Bedeutung des Verfahrens geht nach Einschätzung von Rechtsanwalt Harald Nickel über die zwei Einzelfälle weit hinaus. Einerseits könnten Käufer bereits entrichtete Nachzahlungen auf der Grundlage gleicher Vertragsklauseln voraussichtlich zurückverlangen. Derartige Ansprüche auf Herausgabe verjähren spätestens nach Ablauf von zehn Jahren seit dem Zeitpunkt der Nachzahlung. "Betroffene sollten sofort Verjährungsfragen prüfen", rät der Hanauer Rechtsanwalt. Auch dürften Käufer mit gleichen Nachzahlungsklauseln künftig nicht zu Nachzahlungen herangezogen werden. Noch bedeutender sei allerdings, dass nicht nur die Nachzahlungsklauseln der beiden vor dem Hanauer Landgericht verhandelten Fälle nach Auffassung auch der befassten Richter nichtig sind, sondern auch viele ähnliche Vertragsregelungen des Bundes mit privaten und öffentlichen Käufern. "Nach meiner Auffassung sind selbst die vom Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags für kommunale Erstzugriffskäufe 2012 definierten Nachzahlungsbedingungen, soweit sie so vom Bund in Verträge mit Städten und Gemeinden systematisch übernommen wurden, mutmaßlich unwirksam", schätzt Nickel.

Vor allem für Eigentümer, die in den Jahren 2005/2006 Nachzahlungen wegen Grundstücksgeschäften mit dem Bund entrichtet haben, ist deshalb schnelles Handeln gefragt, um etwaige Rückzahlungsansprüche durch Verjährung nicht zu verlieren. Dabei ist nicht erst das jeweilige Jahresende maßgeblich. "Wir stehen daher ab sofort auch kurzfristig für Ersteinschätzungen zur Verfügung, wenn es darum geht, Erfolgsaussichten, aber auch Verjährungsrisiken zu identifizieren", so Rechtsanwalt Harald Nickel. Mit seinem Immobilienrechts-Kompetenzteam bereite er sich darauf vor, die nach Bekanntwerden der Entscheidung an ihn herangetragenen Interessen weiterer betroffener Grundstückskäufer zu vertreten.

"Das Urteil des Landgerichts Hanau und die dazu von den Richtern des 4. Zivilsenats des OLG Frankfurt geäußerten Ansichten sind wegweisend und aus meiner Sicht zutreffend. Private und öffentliche Projektentwickler und Investoren sollten deshalb fachmännisch genau prüfen lassen, welche Gelder sie in den vergangenen Jahren nachträglich entrichtet haben, welche Forderungen künftig an sie herangetragen werden und ob sie von der aktuellen Entscheidung betroffen sind. Das gilt natürlich auch für Käufer, welche mit anderweitigen Verkäufern vergleichbare Vereinbarungen getroffen haben", so Rechtsanwalt Harald Nickel weiter.

OTS: Harald Nickel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft newsroom: http://www.presseportal.de/nr/119204 newsroom via RSS: http://www.presseportal.de/rss/pm_119204.rss2

Pressekontakt: Detlef Hans Franke, FuP Kommunikations-Management GmbH, Tel.: 069 / 95 43 16 0, Mobil: 0171 / 41 42 811, Fax: 069 / 95 43 16 25, E-Mail: detlef.franke@fup-kommunikation.de

© 2015 news aktuell

AKTIEN CHECK
BENUTZERNAME Name PASSWORT ••••••• LOGIN PASSWORT VERGESSEN? REGISTRIERUNG KURSSUCHE
DAX 10.806 +3,21% MDAX 21.007 +1,66% TecDAX 1.827 +1,90% Dow Jones 0,00% Nasdaq 100 +1,46% mehr >
Aktien Anleihen Fonds Derivate Devisen
Home Analysen News Aktien des Tages Kolumnen Videos Termine Lexikon Kurse Forum Newsletter

Landgericht Hanau - Nachzahlungsklausel in Immobilien-Kaufverträgen des Bundes ist nichtig (FOTO)

Empfehlen Tweet +1

17.12.15 10:30
news aktuell

Hanau (ots) -

Die in einzelnen Immobilien-Kaufverträgen des Bundes seit den 1990er Jahren festgelegten Nachzahlungsklauseln sind rechtswidrig. Dies entschied jetzt das Landgericht Hanau. Käufer von Grundstücken des Bundes können auf der Grundlage dieser Entscheidung Geld vom Bund zurückfordern oder Zahlungen verweigern. Dies gilt für private Käufer wie Kommunen gleichermaßen.

Nachzahlungen waren nach einer Vielzahl von Grundstückskaufverträgen häufig dann fällig, wenn sich der Grundstückswert nach dem Kauf erhöhte. Dies geschah dann, wenn die Grundstücke auch noch Jahre nach Abwicklung des Geschäfts höherwertiger als beim Kauf angenommen nutzbar sind oder genutzt werden. Dabei bedient sich der Bund verschiedener, zumeist aber mehrfach verwendeter vertraglicher Formulierungen ähnlicher Inhalte.

Vertreten durch den Hanauer Rechtsanwalt Harald Nickel des Büros Harald Nickel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft, Hanau am Main, ließ der Käufer zweier Kasernengelände derartige jahrzehntelang unbeanstandet verwendete Nachzahlungsklauseln in Kaufverträgen des Bundes gerichtlich überprüfen. Ein Privatunternehmen hatte in den Jahren 2005 und 2006 zwei ehemalige Hanauer Kasernengelände vom Bund erworben und dabei Nachzahlungen für den Fall höherwertigerer Nutzungen in der Zukunft vertraglich zugesichert. Daraufhin hatte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für den Bund im Jahre 2013 rund 180.000,00 EURO verlangt, die zu zahlen sich Nickels Mandant auf dessen Rat hin mit der Begründung weigerte, die Nachzahlungsklauseln in den Kaufverträgen des Bundes seien nichtig. Im Fall eines Kasernengeländes war durch einen gemeindlichen Bebauungsplan eine Grünfläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt worden. Im zweiten Fall ging es um den Bau eines Hauses im Außenbereich. Er wurde genehmigt und ausgeführt, ohne dass dies der Kaufpreiskalkulation des Bundes zugrunde gelegt worden war.

Das mit der daraufhin erhobenen Zahlungsklage des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), befasste Landgericht Hanau schloss sich der Rechtsauffassung der Hanauer Wirtschaftskanzlei bereits mit einem ersten Hinweisbeschluss am 7. Januar 2015 an. Das Gericht empfahl dem Bund, sich mit dem Käufer auf einen Verzicht auf Nachzahlungen zu vergleichen, um so ein mögliches Grundsatzurteil zu Lasten des Bundes, anwendbar auch für vergleichbare andere Fälle, zu vermeiden.

Obwohl Rechtsanwalt Harald Nickel für den Käufer hierzu bereit gewesen wäre, lehnte der Bund jede Vergleichsregelung unter Hinweis auf eine jahrzehntelang unbeanstandete Praxis ab. Daraufhin wies das befasste Landgericht die Zahlungsklage des Bundes durch Urteil vom 17. Februar 2015 mit der Begründung ab, die Nachzahlungsregelungen der beiden umstrittenen Kaufverträge seien jeweils, der Auffassung von Rechtsanwalt Harald Nickel folgend, nichtig. Hieraus könne der Bund Zahlungsansprüche also nicht ableiten. Gegen diese Entscheidung wandte sich der Bund durch Berufung zum Oberlandesgericht.

Die Richter des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main erklärten im Verhandlungstermin vom 11. November 2015, auch dort halte man die die Nachzahlungsklausel für die beiden betroffenen Grundstückskaufverträge für nichtig. Neben den bereits vom Landgericht angeführten Gründen für die Annahme der Unwirksamkeit der Nachzahlungsklausel, meldete der Senat noch weiter reichende Bedenken an der Wirksamkeit der zu beurteilenden Nachzahlungsklauseln des Bundes an, als sie das Landgericht sah. Er machte deutlich, dass er sich aus diesem Grund dem erstinstanzlichen Urteil anzuschließen gedenke.

Zugleich kündigten die Berufungsrichter an, wegen der grundsätzlichen Bedeutung der aufgeworfenen Rechtsfragen Revision gegen das anstehende Urteil zum Bundesgerichtshof zuzulassen. Dadurch sollte eine nochmalige Überprüfung der Rechtsfragen durch das höchste deutsche Zivilgericht möglich werden. "Wir sind eigentlich mit der Vorüberlegung an das Urteil des Landgerichts herangegangen, dass die vom Käufer beanstandete Nachzahlungsregelung möglich sein müsste. Nach eingehender Prüfung sind wir dann aber auch anhand der einschlägigen Rechtsprechung des BGH zur gegenteiligen Auffassung gelangt", so der Berichterstatter des Senats im Verhandlungstermin.

Einer Weiterführung des Verfahrens, wie es der Senat durch Zulassung der Revision dem Bund eröffnet hätte, mochte sich die BImA als dessen Vertreter jedoch nicht aussetzen. Deshalb nahm sie angesichts der überzeugenden Argumentationsführung der Frankfurter Richter die Berufung im Anschluss an eine vom Gericht eingeräumte Frist für eine Stellungnahme gegen das erstinstanzliche Urteil Anfang Dezember 2015 zurück. Damit steht fest, dass der Erwerber zweier Kasernengelände wegen der Teilnichtigkeit der seinerzeit mit dem Bund geschlossenen Kaufverträge keine Nachzahlungen wegen Werterhöhungen nach dem Erwerb leisten muss.

Die Bedeutung des Verfahrens geht nach Einschätzung von Rechtsanwalt Harald Nickel über die zwei Einzelfälle weit hinaus. Einerseits könnten Käufer bereits entrichtete Nachzahlungen auf der Grundlage gleicher Vertragsklauseln voraussichtlich zurückverlangen. Derartige Ansprüche auf Herausgabe verjähren spätestens nach Ablauf von zehn Jahren seit dem Zeitpunkt der Nachzahlung. "Betroffene sollten sofort Verjährungsfragen prüfen", rät der Hanauer Rechtsanwalt. Auch dürften Käufer mit gleichen Nachzahlungsklauseln künftig nicht zu Nachzahlungen herangezogen werden. Noch bedeutender sei allerdings, dass nicht nur die Nachzahlungsklauseln der beiden vor dem Hanauer Landgericht verhandelten Fälle nach Auffassung auch der befassten Richter nichtig sind, sondern auch viele ähnliche Vertragsregelungen des Bundes mit privaten und öffentlichen Käufern. "Nach meiner Auffassung sind selbst die vom Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags für kommunale Erstzugriffskäufe 2012 definierten Nachzahlungsbedingungen, soweit sie so vom Bund in Verträge mit Städten und Gemeinden systematisch übernommen wurden, mutmaßlich unwirksam", schätzt Nickel.

Vor allem für Eigentümer, die in den Jahren 2005/2006 Nachzahlungen wegen Grundstücksgeschäften mit dem Bund entrichtet haben, ist deshalb schnelles Handeln gefragt, um etwaige Rückzahlungsansprüche durch Verjährung nicht zu verlieren. Dabei ist nicht erst das jeweilige Jahresende maßgeblich. "Wir stehen daher ab sofort auch kurzfristig für Ersteinschätzungen zur Verfügung, wenn es darum geht, Erfolgsaussichten, aber auch Verjährungsrisiken zu identifizieren", so Rechtsanwalt Harald Nickel. Mit seinem Immobilienrechts-Kompetenzteam bereite er sich darauf vor, die nach Bekanntwerden der Entscheidung an ihn herangetragenen Interessen weiterer betroffener Grundstückskäufer zu vertreten.

"Das Urteil des Landgerichts Hanau und die dazu von den Richtern des 4. Zivilsenats des OLG Frankfurt geäußerten Ansichten sind wegweisend und aus meiner Sicht zutreffend. Private und öffentliche Projektentwickler und Investoren sollten deshalb fachmännisch genau prüfen lassen, welche Gelder sie in den vergangenen Jahren nachträglich entrichtet haben, welche Forderungen künftig an sie herangetragen werden und ob sie von der aktuellen Entscheidung betroffen sind. Das gilt natürlich auch für Käufer, welche mit anderweitigen Verkäufern vergleichbare Vereinbarungen getroffen haben", so Rechtsanwalt Harald Nickel weiter.

Pressekontakt:
Detlef Hans Franke, FuP Kommunikations-Management GmbH,
Tel.: 069 / 95 43 16 0, Mobil: 0171 / 41 42 811,
Fax: 069 / 95 43 16 25,
E-Mail: detlef.franke@fup-kommunikation.de

presseportal.de

business press 24

About businesspress24 publish Ressrelease Distributionlist FAQ Sitemap Advertising / Mediadata Contact Imprint

HOME PRESSRELEASES PRESSEMITTEILUNGEN PRESSBOXES CONTENT WHITEPAPER CALENDAR PR SUPPLIER SERVICES

Landgericht Hanau - Nachzahlungsklausel in Immobilien-Kaufverträgen des Bundes ist nichtig (FOTO)

(ots) -
Die in einzelnen Immobilien-Kaufverträgen des Bundes seit den 1990er Jahren festgelegten Nachzahlungsklauseln sind rechtswidrig. Dies entschied jetzt das Landgericht Hanau. Käufer von Grundstücken des Bundes können auf der Grundlage dieser Entscheidung Geld vom Bund zurückfordern oder Zahlungen verweigern. Dies gilt für private Käufer wie Kommunen gleichermaßen.

Nachzahlungen waren nach einer Vielzahl von Grundstückskaufverträgen häufig dann fällig, wenn sich der Grundstückswert nach dem Kauf erhöhte. Dies geschah dann, wenn die Grundstücke auch noch Jahre nach Abwicklung des Geschäfts höherwertiger als beim Kauf angenommen nutzbar sind oder genutzt werden. Dabei bedient sich der Bund verschiedener, zumeist aber mehrfach verwendeter vertraglicher Formulierungen ähnlicher Inhalte.

Vertreten durch den Hanauer Rechtsanwalt Harald Nickel des Büros Harald Nickel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft, Hanau am Main, ließ der Käufer zweier Kasernengelände derartige jahrzehntelang unbeanstandet verwendete Nachzahlungsklauseln in Kaufverträgen des Bundes gerichtlich überprüfen. Ein Privatunternehmen hatte in den Jahren 2005 und 2006 zwei ehemalige Hanauer Kasernengelände vom Bund erworben und dabei Nachzahlungen für den Fall höherwertigerer Nutzungen in der Zukunft vertraglich zugesichert. Daraufhin hatte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für den Bund im Jahre 2013 rund 180.000,00 EURO verlangt, die zu zahlen sich Nickels Mandant auf dessen Rat hin mit der Begründung weigerte, die Nachzahlungsklauseln in den Kaufverträgen des Bundes seien nichtig. Im Fall eines Kasernengeländes war durch einen gemeindlichen Bebauungsplan eine Grünfläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt worden. Im zweiten Fall ging es um den Bau eines Hauses im Außenbereich. Er wurde genehmigt und ausgeführt, ohne dass dies der

Kaufpreiskalkulation des Bundes zugrunde gelegt worden war.

Das mit der daraufhin erhobenen Zahlungsklage des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), befasste Landgericht Hanau schloss sich der Rechtsauffassung der Hanauer Wirtschaftskanzlei bereits mit einem ersten Hinweisbeschluss am 7. Januar 2015 an. Das Gericht empfahl dem Bund, sich mit dem Käufer auf einen Verzicht auf Nachzahlungen zu vergleichen, um so ein mögliches Grundsatzurteil zu Lasten des Bundes, anwendbar auch für vergleichbare andere Fälle, zu vermeiden.

Obwohl Rechtsanwalt Harald Nickel für den Käufer hierzu bereit gewesen wäre, lehnte der Bund jede Vergleichsregelung unter Hinweis auf eine jahrzehntelang unbeanstandete Praxis ab. Daraufhin wies das befasste Landgericht die Zahlungsklage des Bundes durch Urteil vom 17. Februar 2015 mit der Begründung ab, die Nachzahlungsregelungen der beiden umstrittenen Kaufverträge seien jeweils, der Auffassung von Rechtsanwalt Harald Nickel folgend, nichtig. Hieraus könne der Bund Zahlungsansprüche also nicht ableiten. Gegen diese Entscheidung wandte sich der Bund durch Berufung zum Oberlandesgericht.

Die Richter des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main erklärten im Verhandlungstermin vom 11. November 2015, auch dort halte man die die Nachzahlungsklausel für die beiden betroffenen Grundstückskaufverträge für nichtig. Neben den bereits vom Landgericht angeführten Gründen für die Annahme der Unwirksamkeit der Nachzahlungsklausel, meldete der Senat noch weiter reichende Bedenken an der Wirksamkeit der zu beurteilenden Nachzahlungsklauseln des Bundes an, als sie das Landgericht sah. Er machte deutlich, dass er sich aus diesem Grund dem erstinstanzlichen Urteil anzuschließen gedenke.

Zugleich kündigten die Berufungsrichter an, wegen der grundsätzlichen Bedeutung der aufgeworfenen Rechtsfragen Revision gegen das anstehende Urteil zum Bundesgerichtshof zuzulassen. Dadurch sollte eine nochmalige Überprüfung der Rechtsfragen durch das höchste deutsche Zivilgericht möglich werden. "Wir sind eigentlich mit der Vorüberlegung an das Urteil des Landgerichts herangegangen, dass die vom Käufer beanstandete Nachzahlungsregelung möglich sein müsste. Nach eingehender Prüfung sind wir dann aber auch anhand der einschlägigen Rechtsprechung des BGH zur gegenteiligen Auffassung gelangt", so der Berichterstatter des Senats im Verhandlungstermin.

Einer Weiterführung des Verfahrens, wie es der Senat durch Zulassung der Revision dem Bund eröffnet hätte, mochte sich die BImA als dessen Vertreter jedoch nicht aussetzen. Deshalb nahm sie angesichts der überzeugenden Argumentationsführung der Frankfurter Richter die Berufung im Anschluss an eine vom Gericht eingeräumte Frist für eine Stellungnahme gegen das erstinstanzliche Urteil Anfang Dezember 2015 zurück. Damit steht fest, dass der Erwerber zweier Kasernengelände wegen der Teilnichtigkeit der seinerzeit mit dem Bund geschlossenen Kaufverträge keine Nachzahlungen wegen Werterhöhungen nach dem Erwerb leisten muss.

Die Bedeutung des Verfahrens geht nach Einschätzung von Rechtsanwalt Harald Nickel über die zwei Einzelfälle weit hinaus. Einerseits könnten Käufer bereits entrichtete Nachzahlungen auf der Grundlage gleicher Vertragsklauseln voraussichtlich zurückverlangen. Derartige Ansprüche auf Herausgabe verjähren spätestens nach Ablauf von zehn Jahren seit dem Zeitpunkt der Nachzahlung. "Betroffene sollten sofort Verjährungsfragen prüfen", rät der Hanauer Rechtsanwalt. Auch dürften Käufer mit gleichen Nachzahlungsklauseln künftig nicht zu Nachzahlungen herangezogen werden. Noch bedeutender sei allerdings, dass nicht nur die Nachzahlungsklauseln der beiden vor dem Hanauer Landgericht verhandelten Fälle nach Auffassung auch der befassten Richter nichtig sind, sondern auch viele ähnliche Vertragsregelungen des Bundes mit privaten und öffentlichen Käufern. "Nach meiner Auffassung sind selbst die vom Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags für kommunale Erstzugriffskäufe 2012 definierten Nachzahlungsbedingungen, soweit sie so vom Bund in Verträge mit Städten und Gemeinden systematisch übernommen wurden, mutmaßlich unwirksam", schätzt Nickel.

Vor allem für Eigentümer, die in den Jahren 2005/2006 Nachzahlungen wegen Grundstücksgeschäften mit dem Bund entrichtet haben, ist deshalb schnelles Handeln gefragt, um etwaige Rückzahlungsansprüche durch Verjährung nicht zu verlieren. Dabei ist nicht erst das jeweilige Jahresende maßgeblich. "Wir stehen daher ab sofort auch kurzfristig für Ersteinschätzungen zur Verfügung, wenn es darum geht, Erfolgsaussichten, aber auch Verjährungsrisiken zu identifizieren", so Rechtsanwalt Harald Nickel. Mit seinem Immobilienrechts-Kompetenzteam bereite er sich darauf vor, die nach Bekanntwerden der Entscheidung an ihn herangetragenen Interessen weiterer betroffener Grundstückskäufer zu vertreten.

"Das Urteil des Landgerichts Hanau und die dazu von den Richtern des 4. Zivilsenats des OLG Frankfurt geäußerten Ansichten sind wegweisend und aus meiner Sicht zutreffend. Private und öffentliche Projektentwickler und Investoren sollten deshalb fachmännisch genau prüfen lassen, welche Gelder sie in den vergangenen Jahren nachträglich entrichtet haben, welche Forderungen künftig an sie herangetragen werden und ob sie von der aktuellen Entscheidung betroffen sind. Das gilt natürlich auch für Käufer, welche mit anderweitigen Verkäufern vergleichbare Vereinbarungen getroffen haben", so Rechtsanwalt Harald Nickel weiter.

Pressekontakt:
Detlef Hans Franke, FuP Kommunikations-Management GmbH,
Tel.: 069 / 95 43 16 0, Mobil: 0171 / 41 42 811,
Fax: 069 / 95 43 16 25,
E-Mail: detlef.franke(at)fup-kommunikation.de

HARALD NICKEL RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT

Landgericht Hanau - Nachzahlungsklausel in Immobilien-Kaufverträgen des Bundes ist nichtig

17.12.2015 – 10:30

Landgericht Hanau - Nachzahlungsklausel in Immobilien-Kaufverträgen des Bundes ist nichtig / Harald Nickel, Harald Nickel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft. Weiterer Text über ots und www.presseportal.de/nr/119204 / Die Verwendung dieses Bildes ist für redaktionelle Zwecke honorarfrei. Veröffentlichung bitte unter Quellenangabe: ...

Hanau (ots) - Die in einzelnen Immobilien-Kaufverträgen des Bundes seit den 1990er Jahren festgelegten Nachzahlungsklauseln sind rechtswidrig. Dies entschied jetzt das Landgericht Hanau. Käufer von Grundstücken des Bundes können auf der Grundlage dieser Entscheidung Geld vom Bund zurückfordern oder Zahlungen verweigern. Dies gilt für private Käufer wie Kommunen gleichermaßen.

Nachzahlungen waren nach einer Vielzahl von Grundstückskaufverträgen häufig dann fällig, wenn sich der Grundstückswert nach dem Kauf erhöhte. Dies geschah dann, wenn die Grundstücke auch noch Jahre nach Abwicklung des Geschäfts höherwertiger als beim Kauf angenommen nutzbar sind oder genutzt werden. Dabei bedient sich der Bund verschiedener, zumeist aber mehrfach verwendeter vertraglicher Formulierungen ähnlicher Inhalte.

Vertreten durch den Hanauer Rechtsanwalt Harald Nickel des Büros Harald Nickel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft, Hanau am Main, ließ der Käufer zweier Kasernengelände derartige jahrzehntelang unbeanstandet verwendete Nachzahlungsklauseln in Kaufverträgen des Bundes gerichtlich überprüfen. Ein Privatunternehmen hatte in den Jahren 2005 und 2006 zwei ehemalige Hanauer Kasernengelände vom Bund erworben und dabei Nachzahlungen für den Fall höherwertigerer Nutzungen in der Zukunft vertraglich zugesichert. Daraufhin hatte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für den Bund im Jahre 2013 rund 180.000,00 EURO verlangt, die zu zahlen sich Nickels Mandant auf dessen Rat hin mit der Begründung weigerte, die Nachzahlungsklauseln in den Kaufverträgen des Bundes seien nichtig. Im Fall eines Kasernengeländes war durch einen gemeindlichen Bebauungsplan eine Grünfläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt worden. Im zweiten Fall ging es um den Bau eines Hauses im Außenbereich. Er wurde genehmigt und ausgeführt, ohne dass dies der Kaufpreiskalkulation des Bundes zugrunde gelegt worden war.

Das mit der daraufhin erhobenen Zahlungsklage des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), befasste Landgericht Hanau schloss sich der Rechtsauffassung der Hanauer Wirtschaftskanzlei bereits mit einem ersten Hinweisbeschluss am 7. Januar 2015 an. Das Gericht empfahl dem Bund, sich mit dem Käufer auf einen Verzicht auf Nachzahlungen zu vergleichen, um so ein mögliches Grundsatzurteil zu Lasten des Bundes, anwendbar auch für vergleichbare andere Fälle, zu vermeiden.

Obwohl Rechtsanwalt Harald Nickel für den Käufer hierzu bereit gewesen wäre, lehnte der Bund jede Vergleichsregelung unter Hinweis auf eine jahrzehntelang unbeanstandete Praxis ab. Daraufhin wies das befasste Landgericht die Zahlungsklage des Bundes durch Urteil vom 17. Februar 2015 mit der Begründung ab, die Nachzahlungsregelungen der beiden umstrittenen Kaufverträge seien jeweils, der Auffassung von Rechtsanwalt Harald Nickel folgend, nichtig. Hieraus könne der Bund Zahlungsansprüche also nicht ableiten. Gegen diese Entscheidung wandte sich der Bund durch Berufung zum Oberlandesgericht.

Die Richter des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main erklärten im Verhandlungstermin vom 11. November 2015, auch dort halte man die die Nachzahlungsklausel für die beiden betroffenen Grundstückskaufverträge für nichtig. Neben den bereits vom Landgericht angeführten Gründen für die Annahme der Unwirksamkeit der Nachzahlungsklausel, meldete der Senat noch weiter reichende Bedenken an der Wirksamkeit der zu beurteilenden Nachzahlungsklauseln des Bundes an, als sie das Landgericht sah. Er machte deutlich, dass er sich aus diesem Grund dem erstinstanzlichen Urteil anzuschließen gedenke.

Zugleich kündigten die Berufungsrichter an, wegen der grundsätzlichen Bedeutung der aufgeworfenen Rechtsfragen Revision gegen das anstehende Urteil zum Bundesgerichtshof zuzulassen. Dadurch sollte eine nochmalige Überprüfung der Rechtsfragen durch das höchste deutsche Zivilgericht möglich werden. "Wir sind eigentlich mit der Vorüberlegung an das Urteil des Landgerichts herangegangen, dass die vom Käufer beanstandete Nachzahlungsregelung möglich sein müsste. Nach eingehender Prüfung sind wir dann aber auch anhand der einschlägigen Rechtsprechung des BGH zur gegenteiligen Auffassung gelangt", so der Berichterstatter des Senats im Verhandlungstermin.

Einer Weiterführung des Verfahrens, wie es der Senat durch Zulassung der Revision dem Bund eröffnet hätte, mochte sich die BImA als dessen Vertreter jedoch nicht aussetzen. Deshalb nahm sie angesichts der überzeugenden Argumentationsführung der Frankfurter Richter die Berufung im Anschluss an eine vom Gericht eingeräumte Frist für eine Stellungnahme gegen das erstinstanzliche Urteil Anfang Dezember 2015 zurück. Damit steht fest, dass der Erwerber zweier Kasernengelände wegen der Teilnichtigkeit der seinerzeit mit dem Bund geschlossenen Kaufverträge keine Nachzahlungen wegen Werterhöhungen nach dem Erwerb leisten muss.

Die Bedeutung des Verfahrens geht nach Einschätzung von Rechtsanwalt Harald Nickel über die zwei Einzelfälle weit hinaus. Einerseits könnten Käufer bereits entrichtete Nachzahlungen auf der Grundlage gleicher Vertragsklauseln voraussichtlich zurückverlangen. Derartige Ansprüche auf Herausgabe verjähren spätestens nach Ablauf von zehn Jahren seit dem Zeitpunkt der Nachzahlung. "Betroffene sollten sofort Verjährungsfragen prüfen", rät der Hanauer Rechtsanwalt. Auch dürften Käufer mit gleichen Nachzahlungsklauseln künftig nicht zu Nachzahlungen herangezogen werden. Noch bedeutender sei allerdings, dass nicht nur die Nachzahlungsklauseln der beiden vor dem Hanauer Landgericht verhandelten Fälle nach Auffassung auch der befassten Richter nichtig sind, sondern auch viele ähnliche Vertragsregelungen des Bundes mit privaten und öffentlichen Käufern. "Nach meiner Auffassung sind selbst die vom Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags für kommunale Erstzugriffskäufe 2012 definierten Nachzahlungsbedingungen, soweit sie so vom Bund in Verträge mit Städten und Gemeinden systematisch übernommen wurden, mutmaßlich unwirksam", schätzt Nickel.

Vor allem für Eigentümer, die in den Jahren 2005/2006 Nachzahlungen wegen Grundstücksgeschäften mit dem Bund entrichtet haben, ist deshalb schnelles Handeln gefragt, um etwaige Rückzahlungsansprüche durch Verjährung nicht zu verlieren. Dabei ist nicht erst das jeweilige Jahresende maßgeblich. "Wir stehen daher ab sofort auch kurzfristig für Ersteinschätzungen zur Verfügung, wenn es darum geht, Erfolgsaussichten, aber auch Verjährungsrisiken zu identifizieren", so Rechtsanwalt Harald Nickel. Mit seinem Immobilienrechts-Kompetenzteam bereite er sich darauf vor, die nach Bekanntwerden der Entscheidung an ihn herangetragenen Interessen weiterer betroffener Grundstückskäufer zu vertreten.

"Das Urteil des Landgerichts Hanau und die dazu von den Richtern des 4. Zivilsenats des OLG Frankfurt geäußerten Ansichten sind wegweisend und aus meiner Sicht zutreffend. Private und öffentliche Projektentwickler und Investoren sollten deshalb fachmännisch genau prüfen lassen, welche Gelder sie in den vergangenen Jahren nachträglich entrichtet haben, welche Forderungen künftig an sie herangetragen werden und ob sie von der aktuellen Entscheidung betroffen sind. Das gilt natürlich auch für Käufer, welche mit anderweitigen Verkäufern vergleichbare Vereinbarungen getroffen haben", so Rechtsanwalt Harald Nickel weiter.

Pressekontakt:

Detlef Hans Franke, FuP Kommunikations-Management GmbH,
Tel.: 069 / 95 43 16 0, Mobil: 0171 / 41 42 811,
Fax: 069 / 95 43 16 25,
E-Mail: detlef.franke@fup-kommunikation.de

Wirkt mehr
als einmal: ots.
PRESSEPORTAL
TWEETS 3.734
FOLGE ICH 175
FOLLOWER 189
GEFÄLLT MIR 2
Folgen
ots Rechts-News
Tweets
Tweets & Antworten
Fotos & Videos
Wem folgen? · Aktualisieren · Alle anzeigen

ots Rechts-News @ots_Recht · 14 Min.
Landgericht Hanau - Nachzahlungsklausel in Immobilien-Kaufverträgen des Bundes ist nichtig (FOTO) ift.tt/1Rqq7w8 #ots #Recht
Landgericht Hanau - Nachzahlungsklausel in Imm...
Hanau (ots) - Die in einzelnen Immobilien-Kaufverträgen des Bundes seit den 1990er Jahren festgelegten Nachzahlungsklauseln sind rechtswidrig. Dies entschi...
presseportal.de
11:14 - 17. Dez. 2015 · Details
Kurzfassung ausblenden

T · · Online
Websuche mit Google
Suchen
NAVIGATION

Urteile

Gericht: Klausel in Verträgen zu Bundesimmobilien nichtig

16.12.2015, 13:59 Uhr | dpa

TEILEN TWITTERN DRUCKEN MAILEN REDAKTION

Das Landgericht Hanau hat eine Nachzahlungsklausel aus Kaufverträgen für Grundstücke und Immobilien aus Bundesbesitz für ungültig erklärt. Durch die Klausel werden zusätzliche Zahlungen fällig, wenn sich der Grundstückswert später erhöht - beispielsweise weil eine Gemeinde aus dem Grundstück Bauland macht. Das Hanauer Gericht erklärte dies in einer jetzt bekanntgewordenen Entscheidung für rechtswidrig (Az. 9 O 1350/13).

MEHR ZU HESSEN

- Hessen-Quiz: wie gut kennen Sie sich in Hessen aus?

Betroffen sind Verträge der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Der Hanauer Anwalt Harald Nickel, der das Urteil erstritten hatte, ging am Mittwoch davon aus, dass "viele weitere" dieser Klauseln unwirksam seien. Damit könnten auf den Bund Rückforderungen in Millionenhöhe zukommen.

Im vorliegenden Fall hatten zwei Grundstückskäufer Nachforderungen über 200 000 Euro und 1,1 Millionen Euro abgelehnt. Die Bundesanstalt zog vor Gericht und verlor. Vor einer nächstinstanzlichen Entscheidung nahm die Behörde die Berufung nach Angaben des Oberlandesgerichts Frankfurt Anfang Dezember zurück.

TEILEN TWITTERN DRUCKEN MAILEN REDAKTION

16.12.2015 - 13:27 - Politik, Recht & Gesellschaft

Drucken PDF Empfehlen

Landgericht Hanau: Nachzahlungsklausel in Immobilien-Kaufverträgen des Bundes ist nichtig

Pressemitteilung von: Nickel Eiding Rechtsanwälte, Hanau

Rechtsanwalt Harald Nickel

Käufer können in vergleichbaren Fällen Zahlungen zurückfordern

Die in einzelnen Immobilien-Kaufverträgen des Bundes seit den 1990er Jahren festgelegten Nachzahlungsklauseln sind rechtswidrig. Dies entschied jetzt das Landgericht Hanau. Käufer von Grundstücken des Bundes können auf der Grundlage dieser Entscheidung Geld vom Bund zurückfordern oder Zahlungen verweigern. Dies gilt für private Käufer wie Kommunen gleichermaßen.

Nachzahlungen waren nach einer Vielzahl von Grundstückskaufverträgen häufig dann fällig, wenn sich der Grundstückswert nach dem Kauf erhöhte. Dies geschah dann, wenn die Grundstücke auch noch Jahre nach Abwicklung des Geschäfts höherwertiger, als beim Kauf angenommen, nutzbar sind oder genutzt werden. Dabei bedient sich der Bund verschiedener, zumeist aber mehrfach verwendeter vertraglicher Formulierungen ähnlicher Inhalte.

Vertreten durch den Hanauer Rechtsanwalt Harald Nickel des Büros Nickel Eiding, Hanau am Main, ließ der Käufer zweier Kasernengelände derartige jahrzehntelang unbeanstandet verwendete Nachzahlungsklauseln in Kaufverträgen des Bundes gerichtlich überprüfen. Ein Privatunternehmen hatte in den Jahren 2005 und 2006 zwei ehemalige Hanauer Kasernengelände vom Bund erworben und dabei Nachzahlungen für den Fall höherwertigerer Nutzungen in der Zukunft vertraglich zugesichert. Daraufhin hatte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für den Bund im Jahre 2013 rund 180.000,00 EURO verlangt, die zu zahlen sich Nickels Mandant auf dessen Rat hin mit der Begründung weigerte, die Nachzahlungsklauseln in den Kaufverträgen des Bundes seien nichtig. Im Fall eines Kasernengeländes war durch einen gemeindlichen Bebauungsplan eine Grünfläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt worden. Im zweiten Fall ging es um den Bau eines Hauses im Außenbereich. Er wurde genehmigt und ausgeführt, ohne dass dies der Kaufpreiskalkulation des Bundes zugrunde gelegt worden war.

Vielen Dank für Ihr Feedback! Zurück

Diese Anzeige wird überprüft, um Ihre zukünftige Nutzererfahrung zu verbessern.

Unterstützen Sie uns dabei, Ihnen bessere Anzeigen zu zeigen, indem Sie Ihre Anzeigeneinstellungen aktualisieren.

Google

Das mit der daraufhin erhobenen Zahlungsklage des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), befasste Landgericht Hanau schloss sich der Rechtsauffassung der Hanauer Wirtschaftskanzlei bereits mit einem ersten Hinweisbeschluss am 7. Januar 2015 an. Das Gericht empfahl dem Bund, sich mit dem Käufer auf einen Verzicht auf Nachzahlungen zu vergleichen, um so ein mögliches Grundsatzurteil zu Lasten des Bundes, anwendbar auch für vergleichbare andere Fälle, zu vermeiden.

Obwohl Rechtsanwalt Harald Nickel für den Käufer hierzu bereit gewesen wäre, lehnte der Bund jede Vergleichsregelung unter Hinweis auf eine jahrzehntelange unbeanstandete Praxis ab. Daraufhin wies das befasste Landgericht die Zahlungsklage des Bundes durch Urteil vom 17. Februar 2015 mit der Begründung ab, die Nachzahlungsregelungen der beiden umstrittenen Kaufverträge seien jeweils, der Auffassung von Rechtsanwalt Harald Nickel folgend, nichtig. Hieraus könne der Bund Zahlungsansprüche also nicht ableiten. Gegen diese Entscheidung wandte sich der Bund durch Berufung zum Oberlandesgericht.

Die Richter des Oberlandesgericht Frankfurt am Main erklärten im Verhandlungstermin vom 11. November 2015, auch dort halte man die die Nachzahlungsklausel für die beiden betroffenen Grundstückskaufverträge für nichtig. Neben den bereits vom Landgericht angeführten Gründen für die Annahme der Unwirksamkeit der Nachzahlungsklausel, meldete der Senat noch weiterreichende Bedenken an der Wirksamkeit der zu beurteilenden Nachzahlungsklauseln des Bundes an, als sie das Landgericht sah. Er machte deutlich, dass er sich aus diesem Grund dem erstinstanzlichen Urteil anzuschließen gedenke.

Zugleich kündigten die Berufungsrichter an, der grundsätzlichen Bedeutung der aufgeworfenen Rechtsfragen wegen der BImA durch Zulassung der Revision gegen das anstehende Urteil zum Bundesgerichtshof den Weg zu einer nochmaligen Überprüfung der Rechtsfragen durch das höchste deutsche Zivilgericht zu eröffnen. „Wir sind eigentlich mit der Vorüberlegung an das Urteil des Landgerichts herangegangen, dass die vom Käufer beanstandete Nachzahlungsregelung möglich sein müsste. Nach eingehender Prüfung sind wir dann aber auch anhand der einschlägigen Rechtsprechung des BGH zur gegenteiligen Auffassung gelangt", so der Berichterstatter des Senats im Verhandlungstermin.

Einer Weiterführung des Verfahrens, wie es der Senat durch Zulassung der Revision dem Bund eröffnet hätte, mochte sich die BImA als dessen Vertreter jedoch nicht aussetzen und nahm in Ansehung der überzeugenden Argumentationsführung der Frankfurter Richter die Berufung im Anschluss an eine vom Gericht eingeräumte Stellungnahmefrist gegen das erstinstanzliche Urteil Anfang Dezember 2015 zurück. Damit steht fest, dass der Erwerber zweier Kasernengelände wegen der Teilnichtigkeit der seinerzeit mit dem Bund geschlossenen Kaufverträge keine Nachzahlungen wegen Werterhöhungen nach dem Erwerb leisten muss.

Die Bedeutung des Verfahrens geht nach Einschätzung von Rechtsanwalt Harald Nickel über die zwei Einzelfälle weit hinaus. Einerseits könnten Käufer bereits entrichtete Nachzahlungen auf der Grundlage gleicher Vertragsklauseln voraussichtlich zurückverlangen. Derartige Herausgabeansprüche verjähren spätestens nach Ablauf von zehn Jahren seit dem Zeitpunkt der Nachzahlung. „Betroffene sollten sofort Verjährungsfragen prüfen", rät der Hanauer Rechtsanwalt. Auch dürften Käufer mit gleichen Nachzahlungsklauseln künftig nicht zu Nachzahlungen herangezogen werden. Noch bedeutender sei allerdings, dass nicht nur die Nachzahlungsklauseln der beiden vor dem Hanauer Landgericht verhandelten Fälle nach Auffassung auch der befassten Richter nichtig sind, sondern auch viele ähnliche Vertragsregelungen des Bundes mit privaten und öffentlichen Käufern. „Nach meiner Auffassung sind selbst die vom Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags für kommunale Erstzugriffskäufe 2012 definierten Nachzahlungsbedingungen, soweit sie so vom Bund in Verträge mit Städten und Gemeinden systematisch übernommen wurden, mutmaßlich unwirksam", schätzt Nickel.

Vor allem für Eigentümer, die in den Jahren 2005/2006 Nachzahlungen wegen Grundstücksgeschäften mit dem Bund entrichtet haben, ist deshalb schnelles Handeln gefragt, um etwaige Rückzahlungsansprüche durch Verjährung nicht zu verlieren. Dabei ist nicht erst das jeweilige Jahresende maßgeblich. „Wir stehen daher ab sofort auch kurzfristig für Ersteinschätzungen zur Verfügung, wenn es darum geht, Erfolgsaussichten, aber auch Verjährungsrisiken zu identifizieren", so Rechtsanwalt Harald Nickel. Mit seinem Immobilienrechts-Kompetenzteam bereite er sich darauf vor, die nach Bekanntwerden der Entscheidung an ihn herangetragenen Interessen weiterer betroffener Grundstückskäufer zu vertreten.

„Das Urteil des Landgerichts Hanau und die dazu von den Richtern des 4. Zivilsenats des OLG Frankfurt geäußerten Ansichten sind wegweisend und aus meiner Sicht zutreffend. Private und öffentliche Projektentwickler und Investoren sollten deshalb fachmännisch genau prüfen lassen, welche Gelder sie in den vergangenen Jahren nachträglich entrichtet haben, welche Forderungen künftig an sie herangetragen werden und ob sie von der aktuellen Entscheidung betroffen sind. Das gilt natürlich auch für Käufer, welche mit anderweitigen Verkäufern vergleichbare Vereinbarungen getroffen haben", so Rechtsanwalt Harald Nickel weiter.

Zum Website-Artikel: www.nickel.de/urteil

Diese Pressemitteilung wurde auf openPR veröffentlicht.

Nickel Eiding Rechtsanwälte
Hutier Business Carée
Sophie-Scholl-Platz 2
63452 Hanau/Main
Fon: +49 (0)6181 30410-0
info@nickel-eiding.com

Die Nickel Eiding Rechtsanwälte Partnergesellschaft ist ein führendes mittelständisches Rechtsberatungsunternehmen, das unter anderem als Syndikuskanzlei bedeutender Interessen- und Unternehmensverbände fungiert. Zu den Mandanten gehören mittelständische und große Unternehmen, Kommunen und anderweitige staatliche Institutionen, Privatleute, Versicherer und Verbände. Die Nickel Eiding Rechtsanwälte bieten eine Full-Service-Rechtsberatung und agieren im Rahmen besonderer Spezialisierungen bei Bedarf nicht nur regional, sondern auch bundesweit und grenzüberschreitend. Weitere Informationen: www.nickel.de

News-ID: 884071 • Views: 99

firmenpresse
full-service PR Portal
Über firmenpresse | Pressemitteilung veröffentlichen | Presseverteiler | FAQ | Sitemap | Werbung / Mediadaten | Kontakt | Impressum
HOME | PRESSEMITTEILUNGEN | PRESSRELEASES | PRESSEFÄCHER | FACHARTIKEL | WHITEPAPER | TERMINE | PR DIENSTLEISTER | SERVICES
Anmeldung merken | Login | kostenlos registrieren | Passwort vergessen ? | Suche | in PresseMitteilungen | Go

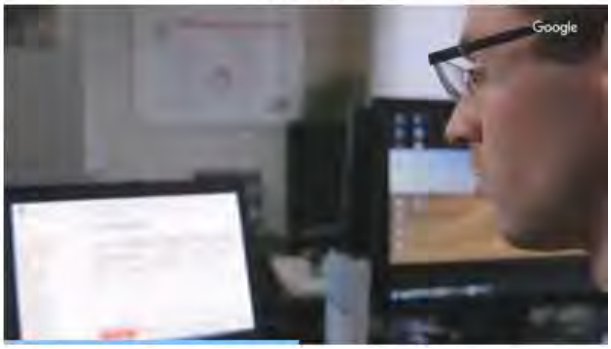
Landgericht Hanau - Nachzahlungsklausel in Immobilien-Kaufverträgen des Bundes ist nichtig (FOTO)

ID: 1301170

Die Anzeige wird nicht mehr angezeigt. Rückgängig
Was war das Problem mit dieser Anzeige?

(ots) -
Die in einzelnen Immobilien-Kaufverträgen des Bundes seit den
1990er Jahren festgelegten Nachzahlungsklauseln sind rechtswidrig.

WERBUNG



Dies entschied jetzt das Landgericht Hanau. Käufer von Grundstücken des Bundes können auf der Grundlage dieser Entscheidung Geld vom Bund zurückfordern oder Zahlungen verweigern. Dies gilt für private Käufer wie Kommunen gleichermaßen.

Nachzahlungen waren nach einer Vielzahl von Grundstückskaufverträgen häufig dann fällig, wenn sich der Grundstückswert nach dem Kauf erhöhte. Dies geschah dann, wenn die Grundstücke auch noch Jahre nach Abwicklung des Geschäfts höherwertiger als beim Kauf angenommen nutzbar sind oder genutzt werden. Dabei bedient sich der Bund verschiedener, zumeist aber mehrfach verwendeter vertraglicher Formulierungen ähnlicher Inhalte.

Vertreten durch den Hanauer Rechtsanwalt Harald Nickel des Büros Harald Nickel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft, Hanau am Main, ließ der Käufer zweier Kasernengelände derartige jahrzehntelang unbeanstandet verwendete Nachzahlungsklauseln in Kaufverträgen des Bundes gerichtlich überprüfen. Ein Privatunternehmen hatte in den Jahren 2005 und 2006 zwei ehemalige Hanauer Kasernengelände vom Bund erworben und dabei Nachzahlungen für den Fall höherwertigerer Nutzungen in der Zukunft vertraglich zugesichert. Daraufhin hatte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für den Bund im Jahre 2013 rund 180.000,00 EURO verlangt, die zu zahlen sich Nickels Mandant auf dessen Rat hin mit der Begründung weigerte, die Nachzahlungsklauseln in den Kaufverträgen des Bundes seien nichtig. Im Fall eines Kasernengeländes war durch einen gemeindlichen Bebauungsplan eine Grünfläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt worden. Im zweiten Fall ging es um den Bau eines Hauses im Außenbereich. Er wurde genehmigt und ausgeführt, ohne dass dies der

Kaufpreiskalkulation des Bundes zugrunde gelegt worden war.

Das mit der daraufhin erhobenen Zahlungsklage des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), befasste Landgericht Hanau schloss sich der Rechtsauffassung der Hanauer Wirtschaftskanzlei bereits mit einem ersten Hinweisbeschluss am 7. Januar 2015 an. Das Gericht empfahl dem Bund, sich mit dem Käufer auf einen Verzicht auf Nachzahlungen zu vergleichen, um so ein mögliches Grundsatzurteil zu Lasten des Bundes, anwendbar auch für vergleichbare andere Fälle, zu vermeiden.

Obwohl Rechtsanwalt Harald Nickel für den Käufer hierzu bereit gewesen wäre, lehnte der Bund jede Vergleichsregelung unter Hinweis auf eine jahrzehntelang unbeanstandete Praxis ab. Daraufhin wies das befasste Landgericht die Zahlungsklage des Bundes durch Urteil vom 17. Februar 2015 mit der Begründung ab, die Nachzahlungsregelungen der beiden umstrittenen Kaufverträge seien jeweils, der Auffassung von Rechtsanwalt Harald Nickel folgend, nichtig. Hieraus könne der Bund Zahlungsansprüche also nicht ableiten. Gegen diese Entscheidung wandte sich der Bund durch Berufung zum Oberlandesgericht.

Die Richter des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main erklärten im Verhandlungstermin vom 11. November 2015, auch dort halte man die die Nachzahlungsklausel für die beiden betroffenen Grundstückskaufverträge für nichtig. Neben den bereits vom Landgericht angeführten Gründen für die Annahme der Unwirksamkeit der Nachzahlungsklausel, meldete der Senat noch weiter reichende Bedenken an der Wirksamkeit der zu beurteilenden Nachzahlungsklauseln des Bundes an, als sie das Landgericht sah. Er machte deutlich, dass er sich aus diesem Grund dem erstinstanzlichen Urteil anzuschließen gedenke.

Zugleich kündigten die Berufungsrichter an, wegen der grundsätzlichen Bedeutung der aufgeworfenen Rechtsfragen Revision gegen das anstehende Urteil zum Bundesgerichtshof zuzulassen. Dadurch sollte eine nochmalige Überprüfung der Rechtsfragen durch das höchste deutsche Zivilgericht möglich werden. "Wir sind eigentlich mit der Vorüberlegung an das Urteil des Landgerichts herangegangen, dass die vom Käufer beanstandete Nachzahlungsregelung möglich sein müsste. Nach eingehender Prüfung sind wir dann aber auch anhand der einschlägigen Rechtsprechung des BGH zur gegenteiligen Auffassung gelangt", so der Berichterstatter des Senats im Verhandlungstermin.

Einer Weiterführung des Verfahrens, wie es der Senat durch Zulassung der Revision dem Bund eröffnet hätte, mochte sich die BImA als dessen Vertreter jedoch nicht aussetzen. Deshalb nahm sie angesichts der überzeugenden Argumentationsführung der Frankfurter Richter die Berufung im Anschluss an eine vom Gericht eingeräumte Frist für eine Stellungnahme gegen das erstinstanzliche Urteil Anfang Dezember 2015 zurück. Damit steht fest, dass der Erwerber zweier Kasernengelände wegen der Teilnichtigkeit der seinerzeit mit dem Bund geschlossenen Kaufverträge keine Nachzahlungen wegen Werterhöhungen nach dem Erwerb leisten muss.

Die Bedeutung des Verfahrens geht nach Einschätzung von Rechtsanwalt Harald Nickel über die zwei Einzelfälle weit hinaus. Einerseits könnten Käufer bereits entrichtete Nachzahlungen auf der Grundlage gleicher Vertragsklauseln voraussichtlich zurückverlangen. Derartige Ansprüche auf Herausgabe verjähren spätestens nach Ablauf von zehn Jahren seit dem Zeitpunkt der Nachzahlung. "Betroffene sollten sofort Verjährungsfragen prüfen", rät der Hanauer Rechtsanwalt. Auch dürften Käufer mit gleichen Nachzahlungsklauseln künftig nicht zu Nachzahlungen herangezogen werden. Noch bedeutender sei allerdings, dass nicht nur die Nachzahlungsklauseln der beiden vor dem Hanauer Landgericht verhandelten Fälle nach Auffassung auch der befassten Richter nichtig sind, sondern auch viele ähnliche Vertragsregelungen des Bundes mit privaten und öffentlichen Käufern. "Nach meiner Auffassung sind selbst die vom Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags für kommunale Erstzugriffskäufe 2012 definierten Nachzahlungsbedingungen, soweit sie so vom Bund in Verträge mit Städten und Gemeinden systematisch übernommen wurden, mutmaßlich unwirksam", schätzt Nickel.

Vor allem für Eigentümer, die in den Jahren 2005/2006 Nachzahlungen wegen Grundstücksgeschäften mit dem Bund entrichtet haben, ist deshalb schnelles Handeln gefragt, um etwaige Rückzahlungsansprüche durch Verjährung nicht zu verlieren. Dabei ist nicht erst das jeweilige Jahresende maßgeblich. "Wir stehen daher ab sofort auch kurzfristig für Ersteinschätzungen zur Verfügung, wenn es darum geht, Erfolgsaussichten, aber auch Verjährungsrisiken zu identifizieren", so Rechtsanwalt Harald Nickel. Mit seinem Immobilienrechts-Kompetenzteam bereite er sich darauf vor, die nach Bekanntwerden der Entscheidung an ihn herangetragenen Interessen weiterer betroffener Grundstückskäufer zu vertreten.

"Das Urteil des Landgerichts Hanau und die dazu von den Richtern des 4. Zivilsenats des OLG Frankfurt geäußerten Ansichten sind wegweisend und aus meiner Sicht zutreffend. Private und öffentliche Projektentwickler und Investoren sollten deshalb fachmännisch genau prüfen lassen, welche Gelder sie in den vergangenen Jahren nachträglich entrichtet haben, welche Forderungen künftig an sie herangetragen werden und ob sie von der aktuellen Entscheidung betroffen sind. Das gilt natürlich auch für Käufer, welche mit anderweitigen Verkäufern vergleichbare Vereinbarungen getroffen haben", so Rechtsanwalt Harald Nickel weiter.

Pressekontakt:
Detlef Hans Franke, FuP Kommunikations-Management GmbH,
Tel.: 069 / 95 43 16 0, Mobil: 0171 / 41 42 811,
Fax: 069 / 95 43 16 25,
E-Mail: detlef.franke(at)fup-kommunikation.de

fair-NEWS.de
DAS KOSTENLOS NUTZBARE PRESSEPORTAL
Google™ Benutzerdefinierte Suche SUCHE
HOME | PRESSBOARD | PR-SHOP | AMAZON-SHOP | VIDEOS | AKKREDITIERUNG | MEDIA-DATEN | WERBUNG | KONTAKT
Neue Pressemitteilung erfassen | Pressefächer | Archiv | Kategorien | Recherche | FAQ / Hilfe

17.12.2015 | 11:08 Uhr

G+1 0

Landgericht Hanau - Nachzahlungsklausel in Immobilien-Kaufverträgen des Bundes ist nichtig (FOTO)

Gmail for Work
Seien Sie professioneller
mit individualisierter E-Mail-Adresse von Google Apps.
Kostenlose Testversion starten

Pressemitteilung von Harald Nickel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft

(fair-NEWS) Die in einzelnen Immobilien-Kaufverträgen des Bundes seit den 1990er Jahren festgelegten Nachzahlungsklauseln sind rechtswidrig. Dies entschied jetzt das Landgericht Hanau. Käufer von Grundstücken des Bundes können auf der Grundlage dieser Entscheidung Geld vom Bund zurückfordern oder Zahlungen verweigern. Dies gilt für private Käufer wie Kommunen gleichermaßen.

Nachzahlungen waren nach einer Vielzahl von Grundstückskaufverträgen häufig dann fällig, wenn sich der Grundstückswert nach dem Kauf erhöhte. Dies geschah dann, wenn die Grundstücke auch noch Jahre nach Abwicklung des Geschäfts höherwertiger als beim Kauf angenommen nutzbar sind oder genutzt werden. Dabei bedient sich der Bund verschiedener, zumeist aber mehrfach verwendeter vertraglicher Formulierungen ähnlicher Inhalte.

Vertreten durch den Hanauer Rechtsanwalt Harald Nickel des Büros Harald Nickel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft, Hanau am Main, ließ der Käufer zweier Kasernengelände derartige jahrzehntelang unbeanstandet verwendete Nachzahlungsklauseln in Kaufverträgen des Bundes gerichtlich überprüfen. Ein Privatunternehmen hatte in den Jahren 2005 und 2006 zwei ehemalige Hanauer Kasernengelände vom Bund erworben und dabei Nachzahlungen für den Fall höherwertigerer Nutzungen in der Zukunft vertraglich zugesichert. Daraufhin hatte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für den Bund im Jahre 2013 rund 180.000,00 EURO verlangt, die zu zahlen sich Nickels Mandant auf dessen Rat hin mit der Begründung weigerte, die Nachzahlungsklauseln in den Kaufverträgen des Bundes seien nichtig. Im Fall eines Kasernengeländes war durch einen gemeindlichen Bebauungsplan eine Grünfläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt worden. Im zweiten Fall ging es um den Bau eines Hauses im Außenbereich. Er wurde genehmigt und ausgeführt, ohne dass dies der Kaufpreiskalkulation des Bundes zugrunde gelegt worden war.

Das mit der daraufhin erhobenen Zahlungsklage des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), befasste Landgericht Hanau schloss sich der Rechtsauffassung der Hanauer Wirtschaftskanzlei bereits mit einem ersten Hinweisbeschluss am 7. Januar 2015 an. Das Gericht empfahl dem Bund, sich mit dem Käufer auf einen Verzicht auf Nachzahlungen zu vergleichen, um so ein mögliches Grundsatzurteil zu Lasten des Bundes, anwendbar auch für vergleichbare andere Fälle, zu vermeiden.

Obwohl Rechtsanwalt Harald Nickel für den Käufer hierzu bereit gewesen wäre, lehnte der Bund jede Vergleichsregelung unter Hinweis auf eine jahrzehntelang unbeanstandete Praxis ab. Daraufhin wies das befasste Landgericht die Zahlungsklage des Bundes durch Urteil vom 17. Februar 2015 mit der Begründung ab, die Nachzahlungsregelungen der beiden umstrittenen Kaufverträge seien jeweils, der Auffassung von Rechtsanwalt Harald Nickel folgend, nichtig. Hieraus könne der Bund Zahlungsansprüche also nicht ableiten. Gegen diese Entscheidung wandte sich der Bund durch Berufung zum Oberlandesgericht.

Die Richter des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main erklärten im Verhandlungstermin vom 11. November 2015, auch dort halte man die die Nachzahlungsklausel für die beiden betroffenen Grundstückskaufverträge für nichtig. Neben den bereits vom Landgericht angeführten Gründen für die Annahme der Unwirksamkeit der Nachzahlungsklausel, meldete der Senat noch weiter reichende Bedenken an der Wirksamkeit der zu beurteilenden Nachzahlungsklauseln des Bundes an, als sie das Landgericht sah. Er machte deutlich, dass er sich aus diesem Grund dem erstinstanzlichen Urteil anzuschließen gedenke.

Zugleich kündigten die Berufungsrichter an, wegen der grundsätzlichen Bedeutung der aufgeworfenen Rechtsfragen Revision gegen das anstehende Urteil zum Bundesgerichtshof zuzulassen. Dadurch sollte eine nochmalige Überprüfung der Rechtsfragen durch das höchste deutsche Zivilgericht möglich werden. "Wir sind eigentlich mit der Vorüberlegung an das Urteil des Landgerichts herangegangen, dass die vom Käufer beanstandete Nachzahlungsregelung möglich sein müsste. Nach eingehender Prüfung sind wir dann aber auch anhand der einschlägigen Rechtsprechung des BGH zur gegenteiligen Auffassung gelangt", so der Berichterstatter des Senats im Verhandlungstermin.

Einer Weiterführung des Verfahrens, wie es der Senat durch Zulassung der Revision dem Bund eröffnet hätte, mochte sich die BImA als dessen Vertreter jedoch nicht aussetzen. Deshalb nahm sie angesichts der überzeugenden Argumentationsführung der Frankfurter Richter die Berufung im Anschluss an eine vom Gericht eingeräumte Frist für eine Stellungnahme gegen das erstinstanzliche Urteil Anfang Dezember 2015 zurück. Damit steht fest, dass der Erwerber zweier Kasernengelände wegen der Teilnichtigkeit der seinerzeit mit dem Bund geschlossenen Kaufverträge keine Nachzahlungen wegen Werterhöhungen nach dem Erwerb leisten muss.

Die Bedeutung des Verfahrens geht nach Einschätzung von Rechtsanwalt Harald Nickel über die zwei Einzelfälle weit hinaus. Einerseits könnten Käufer bereits entrichtete Nachzahlungen auf der Grundlage gleicher Vertragsklauseln voraussichtlich zurückverlangen. Derartige Ansprüche auf Herausgabe verjähren spätestens nach Ablauf von zehn Jahren seit dem Zeitpunkt der Nachzahlung. "Betroffene sollten sofort Verjährungsfragen prüfen", rät der Hanauer Rechtsanwalt. Auch dürften Käufer mit gleichen Nachzahlungsklauseln künftig nicht zu Nachzahlungen herangezogen werden. Noch bedeutender sei allerdings, dass nicht nur die Nachzahlungsklauseln der beiden vor dem Hanauer Landgericht verhandelten Fälle nach Auffassung auch der befassten Richter nichtig sind, sondern auch viele ähnliche Vertragsregelungen des Bundes mit privaten und öffentlichen Käufern. "Nach meiner Auffassung sind selbst die vom Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags für kommunale Erstzugriffskäufe 2012 definierten Nachzahlungsbedingungen, soweit sie so vom Bund in Verträge mit Städten und Gemeinden systematisch übernommen wurden, mutmaßlich unwirksam", schätzt Nickel.

Vor allem für Eigentümer, die in den Jahren 2005/2006 Nachzahlungen wegen Grundstücksgeschäften mit dem Bund entrichtet haben, ist deshalb schnelles Handeln gefragt, um etwaige Rückzahlungsansprüche durch Verjährung nicht zu verlieren. Dabei ist nicht erst das jeweilige Jahresende maßgeblich. "Wir stehen daher ab sofort auch kurzfristig für Ersteinschätzungen zur Verfügung, wenn es darum geht, Erfolgsaussichten, aber auch Verjährungsrisiken zu identifizieren", so Rechtsanwalt Harald Nickel. Mit seinem Immobilienrechts-Kompetenzteam bereite er sich darauf vor, die nach Bekanntwerden der Entscheidung an ihn herangetragenen Interessen weiterer betroffener Grundstückskäufer zu vertreten.

"Das Urteil des Landgerichts Hanau und die dazu von den Richtern des 4. Zivilsenats des OLG Frankfurt geäußerten Ansichten sind wegweisend und aus meiner Sicht zutreffend. Private und öffentliche Projektentwickler und Investoren sollten deshalb fachmännisch genau prüfen lassen, welche Gelder sie in den vergangenen Jahren nachträglich entrichtet haben, welche Forderungen künftig an sie herangetragen werden und ob sie von der aktuellen Entscheidung betroffen sind. Das gilt natürlich auch für Käufer, welche mit anderweitigen Verkäufern vergleichbare Vereinbarungen getroffen haben", so Rechtsanwalt Harald Nickel weiter.

Pressekontakt: Detlef Hans Franke, FuP Kommunikations-Management GmbH, Tel.: 069 / 95 43 16 0, Mobil: 0171 / 41 42 811, Fax: 069 / 95 43 16 25, E-Mail: detlef.franke@fup-kommunikation.de

Bildinformation: Landgericht Hanau - Nachzahlungsklausel in Immobilien-Kaufverträgen des Bundes ist nichtig / Harald Nickel, Harald Nickel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft. Weiterer Text über ots und www.presseportal.de/nr/119204 / Die Verwendung dieses Bildes ist für redaktionelle Zwecke honorarfrei. Veröffentlichung bitte unter Quellenangabe: "obs/Harald Nickel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft"

Harald Nickel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft
Ansprechpartner: Harald Nickel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft

Homepage:
www.presseportal.de/nr/119204

Publiziert durch Presseportal.de.

Landgericht Hanau - Nachzahlungsklausel in Immobilien-Kaufverträgen des Bundes ist nichtig

News 7 - 17. Dezember 2015, 11:51 Uhr

Hanau (ots) –
Die in einzelnen Immobilien-Kaufverträgen des Bundes seit den 1990er Jahren festgelegten Nachzahlungsklauseln sind rechtswidrig. Dies entschied jetzt das Landgericht Hanau. Käufer von Grundstücken des Bundes können auf der Grundlage dieser Entscheidung Geld vom Bund zurückfordern oder Zahlungen verweigern. Dies gilt für private Käufer wie Kommunen gleichermaßen.

Nachzahlungen waren nach einer Vielzahl von Grundstückskaufverträgen häufig dann fällig, wenn sich der Grundstückswert nach dem Kauf erhöhte. Dies geschah dann, wenn die Grundstücke auch noch Jahre nach Abwicklung des Geschäfts höherwertiger als beim Kauf angenommen nutzbar sind oder genutzt werden. Dabei bedient sich der Bund verschiedener, zumeist aber mehrfach verwendeter vertraglicher Formulierungen ähnlicher Inhalte.

Vertreten durch den Hanauer Rechtsanwalt Harald Nickel des Büros Harald Nickel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft, Hanau am Main, ließ der Käufer zweier Kasernengelände derartige jahrzehntelang unbeanstandet verwendete Nachzahlungsklauseln in Kaufverträgen des Bundes gerichtlich überprüfen. Ein Privatunternehmen hatte in den Jahren 2005 und 2006 zwei ehemalige Hanauer Kasernengelände vom Bund erworben und dabei Nachzahlungen für den Fall höherwertigerer Nutzungen in der Zukunft vertraglich zugesichert. Daraufhin hatte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für den Bund im Jahre 2013 rund 180.000,00 EURO verlangt, die zu zahlen sich Nickels Mandant auf dessen Rat hin mit der Begründung weigerte, die Nachzahlungsklauseln in den Kaufverträgen des Bundes seien nichtig. Im Fall eines Kasernengeländes war durch einen gemeindlichen Bebauungsplan eine Grünfläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt worden. Im zweiten Fall ging es um den Bau eines Hauses im Außenbereich. Er wurde genehmigt und ausgeführt, ohne dass dies der Kaufpreiskalkulation des Bundes zugrunde gelegt worden war.

Das mit der daraufhin erhobenen Zahlungsklage des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), befasste Landgericht Hanau schloss sich der Rechtsauffassung der Hanauer Wirtschaftskanzlei bereits mit einem ersten Hinweisbeschluss am 7. Januar 2015 an. Das Gericht empfahl dem Bund, sich mit dem Käufer auf einen Verzicht auf Nachzahlungen zu vergleichen, um so ein mögliches Grundsatzurteil zu Lasten des Bundes, anwendbar auch für vergleichbare andere Fälle, zu vermeiden.

Obwohl Rechtsanwalt Harald Nickel für den Käufer hierzu bereit gewesen wäre, lehnte der Bund jede Vergleichsregelung unter Hinweis auf eine jahrzehntelang unbeanstandete Praxis ab. Daraufhin wies das befasste Landgericht die Zahlungsklage des Bundes durch Urteil vom 17. Februar 2015 mit der Begründung ab, die Nachzahlungsregelungen der beiden umstrittenen Kaufverträge seien jeweils, der Auffassung von Rechtsanwalt Harald Nickel folgend, nichtig. Hieraus könne der Bund Zahlungsansprüche also nicht ableiten. Gegen diese Entscheidung wandte sich der Bund durch Berufung zum Oberlandesgericht.

Die Richter des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main erklärten im Verhandlungstermin vom 11. November 2015, auch dort halte man die die Nachzahlungsklausel für die beiden betroffenen Grundstückskaufverträge für nichtig. Neben den bereits vom Landgericht angeführten Gründen für die Annahme der Unwirksamkeit der Nachzahlungsklausel, meldete der Senat noch weiter reichende Bedenken an der Wirksamkeit der zu beurteilenden Nachzahlungsklauseln des Bundes an, als sie das Landgericht sah. Er machte deutlich, dass er sich aus diesem Grund dem erstinstanzlichen Urteil anzuschließen gedenke.

Zugleich kündigten die Berufungsrichter an, wegen der grundsätzlichen Bedeutung der aufgeworfenen Rechtsfragen Revision gegen das anstehende Urteil zum Bundesgerichtshof zuzulassen. Dadurch sollte eine nochmalige Überprüfung der Rechtsfragen durch das höchste deutsche Zivilgericht möglich werden. „Wir sind eigentlich mit der Vorüberlegung an das Urteil des Landgerichts herangegangen, dass die vom Käufer beanstandete Nachzahlungsregelung möglich sein müsste. Nach eingehender Prüfung sind wir dann aber auch anhand der einschlägigen Rechtsprechung des BGH zur gegenteiligen Auffassung gelangt“, so der Berichterstatter des Senats im Verhandlungstermin.

Einer Weiterführung des Verfahrens, wie es der Senat durch Zulassung der Revision dem Bund eröffnet hätte, mochte sich die BImA als dessen Vertreter jedoch nicht aussetzen. Deshalb nahm sie angesichts der überzeugenden Argumentationsführung der Frankfurter Richter die Berufung im Anschluss an eine vom Gericht eingeräumte Frist für eine Stellungnahme gegen das erstinstanzliche Urteil Anfang Dezember 2015 zurück. Damit steht fest, dass der Erwerber zweier Kasernengelände wegen der Teilnichtigkeit der seinerzeit mit dem Bund geschlossenen Kaufverträge keine Nachzahlungen wegen Werterhöhungen nach dem Erwerb leisten muss.

Die Bedeutung des Verfahrens geht nach Einschätzung von Rechtsanwalt Harald Nickel über die zwei Einzelfälle weit hinaus. Einerseits könnten Käufer bereits entrichtete Nachzahlungen auf der Grundlage gleicher Vertragsklauseln voraussichtlich zurückverlangen. Derartige Ansprüche auf Herausgabe verjähren spätestens nach Ablauf von zehn Jahren seit dem Zeitpunkt der Nachzahlung. „Betroffene sollten sofort Verjährungsfragen prüfen“, rät der Hanauer Rechtsanwalt. Auch dürften Käufer mit gleichen Nachzahlungsklauseln künftig nicht zu Nachzahlungen herangezogen werden. Noch bedeutender sei allerdings, dass nicht nur die Nachzahlungsklauseln der beiden vor dem Hanauer Landgericht verhandelten Fälle nach Auffassung auch der befassten Richter nichtig sind, sondern auch viele ähnliche Vertragsregelungen des Bundes mit privaten und öffentlichen Käufern. „Nach meiner Auffassung sind selbst die vom Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags für kommunale Erstzugriffskäufe 2012 definierten Nachzahlungsbedingungen, soweit sie so vom Bund in Verträge mit Städten und Gemeinden systematisch übernommen wurden, mutmaßlich unwirksam“, schätzt Nickel.

Vor allem für Eigentümer, die in den Jahren 2005/2006 Nachzahlungen wegen Grundstücksgeschäften mit dem Bund entrichtet haben, ist deshalb schnelles Handeln gefragt, um etwaige Rückzahlungsansprüche durch Verjährung nicht zu verlieren. Dabei ist nicht erst das jeweilige Jahresende maßgeblich. „Wir stehen daher ab sofort auch kurzfristig für Ersteinschätzungen zur Verfügung, wenn es darum geht, Erfolgsaussichten, aber auch Verjährungsrisiken zu identifizieren", so Rechtsanwalt Harald Nickel. Mit seinem Immobilienrechts-Kompetenzteam bereite er sich darauf vor, die nach Bekanntwerden der Entscheidung an ihn herangetragenen Interessen weiterer betroffener Grundstückskäufer zu vertreten.

„Das Urteil des Landgerichts Hanau und die dazu von den Richtern des 4. Zivilsenats des OLG Frankfurt geäußerten Ansichten sind wegweisend und aus meiner Sicht zutreffend. Private und öffentliche Projektentwickler und Investoren sollten deshalb fachmännisch genau prüfen lassen, welche Gelder sie in den vergangenen Jahren nachträglich entrichtet haben, welche Forderungen künftig an sie herangetragen werden und ob sie von der aktuellen Entscheidung betroffen sind. Das gilt natürlich auch für Käufer, welche mit anderweitigen Verkäufern vergleichbare Vereinbarungen getroffen haben", so Rechtsanwalt Harald Nickel weiter.

Pressekontakt: Detlef Hans Franke, FuP Kommunikations-Management GmbH, Tel.: 069 / 95 43 16 0, Mobil: 0171 / 41 42 811, Fax: 069 / 95 43 16 25, E-Mail: detlef.franke@fup-kommunikation.de

Quelle: www.presseportal.de

Landgericht Hanau – Nachzahlungsklausel in Immobilien-Kaufverträgen des Bundes ist nichtig (FOTO)

17 Dezember 2015 By News Online In Pressemitteilungen

Hanau (ots) – Die in einzelnen Immobilien-Kaufverträgen des Bundes seit den 1990er Jahren festgelegten Nachzahlungsklauseln sind rechtswidrig. Dies entschied jetzt das Landgericht Hanau. Käufer von Grundstücken des Bundes können auf der Grundlage dieser Entscheidung Geld vom Bund zurückfordern oder Zahlungen verweigern. Dies gilt für private Käufer wie Kommunen gleichermaßen.

Nachzahlungen waren nach einer Vielzahl von Grundstückskaufverträgen häufig dann fällig, wenn sich der Grundstückswert nach dem Kauf erhöhte. Dies geschah dann, wenn die Grundstücke auch noch Jahre nach Abwicklung des Geschäfts höherwertiger als beim Kauf angenommen nutzbar sind oder genutzt werden. Dabei bedient sich der Bund verschiedener, zumeist aber mehrfach verwendeter vertraglicher Formulierungen ähnlicher Inhalte.

Vertreten durch den Hanauer Rechtsanwalt Harald Nickel des Büros Harald Nickel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft, Hanau am Main, ließ der Käufer zweier Kasernengelände derartige jahrzehntelang unbeanstandet verwendete Nachzahlungsklauseln in Kaufverträgen des Bundes gerichtlich überprüfen. Ein Privatunternehmen hatte in den Jahren 2005 und 2006 zwei ehemalige Hanauer Kasernengelände vom Bund erworben und dabei Nachzahlungen für den Fall höherwertigerer Nutzungen in der Zukunft vertraglich zugesichert. Daraufhin hatte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für den Bund im Jahre 2013 rund 180.000,00 EURO verlangt, die zu zahlen sich Nickels Mandant auf dessen Rat hin mit der Begründung weigerte, die Nachzahlungsklauseln in den Kaufverträgen des Bundes seien nichtig. Im Fall eines Kasernengeländes war durch einen gemeindlichen Bebauungsplan eine Grünfläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt worden. Im zweiten Fall ging es um den Bau eines Hauses im Außenbereich. Er wurde genehmigt und ausgeführt, ohne dass dies der Kaufpreiskalkulation des Bundes zugrunde gelegt worden war.

Das mit der daraufhin erhobenen Zahlungsklage des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), befasste Landgericht Hanau schloss sich der Rechtsauffassung der Hanauer Wirtschaftskanzlei bereits mit einem ersten Hinweisbeschluss am 7. Januar 2015 an. Das Gericht empfahl dem Bund, sich mit dem Käufer auf einen Verzicht auf Nachzahlungen zu vergleichen, um so ein mögliches Grundsatzurteil zu Lasten des Bundes, anwendbar auch für vergleichbare andere Fälle, zu vermeiden.

Obwohl Rechtsanwalt Harald Nickel für den Käufer hierzu bereit gewesen wäre, lehnte der Bund jede Vergleichsregelung unter Hinweis auf eine jahrzehntelang unbeanstandete Praxis ab. Daraufhin wies das befasste Landgericht die Zahlungsklage des Bundes durch Urteil vom 17. Februar 2015 mit der Begründung ab, die Nachzahlungsregelungen der beiden umstrittenen Kaufverträge seien jeweils, der Auffassung von Rechtsanwalt Harald Nickel folgend, nichtig. Hieraus könne der Bund Zahlungsansprüche also nicht ableiten. Gegen diese Entscheidung wandte sich der Bund durch Berufung zum Oberlandesgericht.

Die Richter des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main erklärten im Verhandlungstermin vom 11. November 2015, auch dort halte man die die Nachzahlungsklausel für die beiden betroffenen Grundstückskaufverträge für nichtig. Neben den bereits vom Landgericht angeführten Gründen für die Annahme der Unwirksamkeit der Nachzahlungsklausel, meldete der Senat noch weiter reichende Bedenken an der Wirksamkeit der zu beurteilenden Nachzahlungsklauseln des Bundes an, als sie das Landgericht sah. Er machte deutlich, dass er sich aus diesem Grund dem erstinstanzlichen Urteil anzuschließen gedenke.

Zugleich kündigten die Berufungsrichter an, wegen der grundsätzlichen Bedeutung der aufgeworfenen Rechtsfragen Revision gegen das anstehende Urteil zum Bundesgerichtshof zuzulassen. Dadurch sollte eine nochmalige Überprüfung der Rechtsfragen durch das höchste deutsche Zivilgericht möglich werden. „Wir sind eigentlich mit der Vorüberlegung an das Urteil des Landgerichts herangegangen, dass die vom Käufer beanstandete Nachzahlungsregelung möglich sein müsste. Nach eingehender Prüfung sind wir dann aber auch anhand der einschlägigen Rechtsprechung des BGH zur gegenteiligen Auffassung gelangt", so der Berichterstatter des Senats im Verhandlungstermin.

Einer Weiterführung des Verfahrens, wie es der Senat durch Zulassung der Revision dem Bund eröffnet hätte, mochte sich die BImA als dessen Vertreter jedoch nicht aussetzen. Deshalb nahm sie angesichts der überzeugenden Argumentationsführung der Frankfurter Richter die Berufung im Anschluss an eine vom Gericht eingeräumte Frist für eine Stellungnahme gegen das erstinstanzliche Urteil Anfang Dezember 2015 zurück. Damit steht fest, dass der Erwerber zweier Kasernengelände wegen der Teilnichtigkeit der seinerzeit mit dem Bund geschlossenen Kaufverträge keine Nachzahlungen wegen Werterhöhungen nach dem Erwerb leisten muss.

Die Bedeutung des Verfahrens geht nach Einschätzung von Rechtsanwalt Harald Nickel über die zwei Einzelfälle weit hinaus. Einerseits könnten Käufer bereits entrichtete Nachzahlungen auf der Grundlage gleicher Vertragsklauseln voraussichtlich zurückverlangen. Derartige Ansprüche auf Herausgabe verjähren spätestens nach Ablauf von zehn Jahren seit dem Zeitpunkt der Nachzahlung. „Betroffene sollten sofort Verjährungsfragen prüfen", rät der Hanauer Rechtsanwalt. Auch dürften Käufer mit gleichen Nachzahlungsklauseln künftig nicht zu Nachzahlungen herangezogen werden. Noch bedeutender sei allerdings, dass nicht nur die Nachzahlungsklauseln der beiden vor dem Hanauer Landgericht verhandelten Fälle nach Auffassung auch der befassten Richter nichtig sind, sondern auch viele ähnliche Vertragsregelungen des Bundes mit privaten und öffentlichen Käufern. „Nach meiner Auffassung sind selbst die vom Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags für kommunale Erstzugriffskäufe 2012 definierten Nachzahlungsbedingungen, soweit sie so vom Bund in Verträge mit Städten und Gemeinden systematisch übernommen wurden, mutmaßlich unwirksam", schätzt Nickel.

Vor allem für Eigentümer, die in den Jahren 2005/2006 Nachzahlungen wegen Grundstücksgeschäften mit dem Bund entrichtet haben, ist deshalb schnelles Handeln gefragt, um etwaige Rückzahlungsansprüche durch Verjährung nicht zu verlieren. Dabei ist nicht erst das jeweilige Jahresende maßgeblich. „Wir stehen daher ab sofort auch kurzfristig für Ersteinschätzungen zur Verfügung, wenn es darum geht, Erfolgsaussichten, aber auch Verjährungsrisiken zu identifizieren", so Rechtsanwalt Harald Nickel. Mit seinem Immobilienrechts-Kompetenzteam bereite er sich darauf vor, die nach Bekanntwerden der Entscheidung an ihn herangetragenen Interessen weiterer betroffener Grundstückskäufer zu vertreten.

„Das Urteil des Landgerichts Hanau und die dazu von den Richtern des 4. Zivilsenats des OLG Frankfurt geäußerten Ansichten sind wegweisend und aus meiner Sicht zutreffend. Private und öffentliche Projektentwickler und Investoren sollten deshalb fachmännisch genau prüfen lassen, welche Gelder sie in den vergangenen Jahren nachträglich entrichtet haben, welche Forderungen künftig an sie herangetragen werden und ob sie von der aktuellen Entscheidung betroffen sind. Das gilt natürlich auch für Käufer, welche mit anderweitigen Verkäufern vergleichbare Vereinbarungen getroffen haben", so Rechtsanwalt Harald Nickel weiter.

Pressekontakt:

Detlef Hans Franke, FuP Kommunikations-Management GmbH,
Tel.: 069 / 95 43 16 0, Mobil: 0171 / 41 42 811,
Fax: 069 / 95 43 16 25,
E-Mail: detlef.franke@fup-kommunikation.de

Pressekat.de
Das Portal für die Presse
Über pressekat | Pressemitteilung veröffentlichen | Presseverteiler | FAQ | Sitemap | Werbung / Mediadaten | Kontakt | Impressum
HOME | PRESSEMITTEILUNGEN | PRESSRELEASES | PRESSEFÄCHER | FACHARTIKEL | WHITEPAPER | TERMINE | PR DIENSTLEISTER | SERVICES

Landgericht Hanau - Nachzahlungsklausel in Immobilien-Kaufverträgen des Bundes ist nichtig (FOTO)

ID: 1301170

(ots) -
Die in einzelnen Immobilien-Kaufverträgen des Bundes seit den 1990er Jahren festgelegten Nachzahlungsklauseln sind rechtswidrig. Dies entschied jetzt das Landgericht Hanau. Käufer von Grundstücken des Bundes können auf der Grundlage dieser Entscheidung Geld vom Bund zurückfordern oder Zahlungen verweigern. Dies gilt für private Käufer wie Kommunen gleichermaßen.

Nachzahlungen waren nach einer Vielzahl von Grundstückskaufverträgen häufig dann fällig, wenn sich der Grundstückswert nach dem Kauf erhöhte. Dies geschah dann, wenn die Grundstücke auch noch Jahre nach Abwicklung des Geschäfts höherwertiger als beim Kauf angenommen nutzbar sind oder genutzt werden. Dabei bedient sich der Bund verschiedener, zumeist aber mehrfach verwendeter vertraglicher Formulierungen ähnlicher Inhalte.

Vertreten durch den Hanauer Rechtsanwalt Harald Nickel des Büros Harald Nickel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft, Hanau am Main, ließ der Käufer zweier Kasernengelände derartige jahrzehntelang unbeanstandet verwendete Nachzahlungsklauseln in Kaufverträgen des Bundes gerichtlich überprüfen. Ein Privatunternehmen hatte in den Jahren 2005 und 2006 zwei ehemalige Hanauer Kasernengelände vom Bund erworben und dabei Nachzahlungen für den Fall höherwertigerer Nutzungen in der Zukunft vertraglich zugesichert. Daraufhin hatte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für den Bund im Jahre 2013 rund 180.000,00 EURO verlangt, die zu zahlen sich Nickels Mandant auf dessen Rat hin mit der Begründung weigerte, die Nachzahlungsklauseln in den Kaufverträgen des Bundes seien nichtig. Im Fall eines Kasernengeländes war durch einen gemeindlichen Bebauungsplan eine Grünfläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt worden. Im zweiten Fall ging es um den Bau eines Hauses im Außenbereich. Er wurde genehmigt und ausgeführt, ohne dass dies der Kaufpreiskalkulation des Bundes zugrunde gelegt worden war.

Das mit der daraufhin erhobenen Zahlungsklage des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), befasste Landgericht Hanau schloss sich der Rechtsauffassung der Hanauer Wirtschaftskanzlei bereits mit einem ersten Hinweisbeschluss am 7. Januar 2015 an. Das Gericht empfahl dem Bund, sich mit dem Käufer auf einen Verzicht auf Nachzahlungen zu vergleichen, um so ein mögliches Grundsatzurteil zu Lasten des Bundes, anwendbar auch für vergleichbare andere Fälle, zu vermeiden.

Obwohl Rechtsanwalt Harald Nickel für den Käufer hierzu bereit gewesen wäre, lehnte der Bund jede Vergleichsregelung unter Hinweis auf eine jahrzehntelang unbeanstandete Praxis ab. Daraufhin wies das befasste Landgericht die Zahlungsklage des Bundes durch Urteil vom 17. Februar 2015 mit der Begründung ab, die Nachzahlungsregelungen der beiden umstrittenen Kaufverträge seien jeweils, der Auffassung von Rechtsanwalt Harald Nickel folgend, nichtig. Hieraus könne der Bund Zahlungsansprüche also nicht ableiten. Gegen diese Entscheidung wandte sich der Bund durch Berufung zum Oberlandesgericht.

Die Richter des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main erklärten im Verhandlungstermin vom 11. November 2015, auch dort halte man die die Nachzahlungsklausel für die beiden betroffenen Grundstückskaufverträge für nichtig. Neben den bereits vom Landgericht angeführten Gründen für die Annahme der Unwirksamkeit der Nachzahlungsklausel, meldete der Senat noch weiter reichende Bedenken an der Wirksamkeit der zu beurteilenden Nachzahlungsklauseln des Bundes an, als sie das Landgericht sah. Er machte deutlich, dass er sich aus diesem Grund dem erstinstanzlichen Urteil anzuschließen gedenke.

Zugleich kündigten die Berufungsrichter an, wegen der grundsätzlichen Bedeutung der aufgeworfenen Rechtsfragen Revision gegen das anstehende Urteil zum Bundesgerichtshof zuzulassen. Dadurch sollte eine nochmalige Überprüfung der Rechtsfragen durch das höchste deutsche Zivilgericht möglich werden. "Wir sind eigentlich mit der Vorüberlegung an das Urteil des Landgerichts herangegangen, dass die vom Käufer beanstandete Nachzahlungsregelung möglich sein müsste. Nach eingehender Prüfung sind wir dann aber auch anhand der einschlägigen Rechtsprechung des BGH zur gegenteiligen Auffassung gelangt", so der Berichterstatter des Senats im Verhandlungstermin.

Einer Weiterführung des Verfahrens, wie es der Senat durch Zulassung der Revision dem Bund eröffnet hätte, mochte sich die BImA als dessen Vertreter jedoch nicht aussetzen. Deshalb nahm sie angesichts der überzeugenden Argumentationsführung der Frankfurter Richter die Berufung im Anschluss an eine vom Gericht eingeräumte Frist für eine Stellungnahme gegen das erstinstanzliche Urteil Anfang Dezember 2015 zurück. Damit steht fest, dass der Erwerber zweier Kasernengelände wegen der Teilnichtigkeit der seinerzeit mit dem Bund geschlossenen Kaufverträge keine Nachzahlungen wegen Werterhöhungen nach dem Erwerb leisten muss.

Die Bedeutung des Verfahrens geht nach Einschätzung von Rechtsanwalt Harald Nickel über die zwei Einzelfälle weit hinaus. Einerseits könnten Käufer bereits entrichtete Nachzahlungen auf der Grundlage gleicher Vertragsklauseln voraussichtlich zurückverlangen. Derartige Ansprüche auf Herausgabe verjähren spätestens nach Ablauf von zehn Jahren seit dem Zeitpunkt der Nachzahlung. "Betroffene sollten sofort Verjährungsfragen prüfen", rät der Hanauer Rechtsanwalt. Auch dürften Käufer mit gleichen Nachzahlungsklauseln künftig nicht zu Nachzahlungen herangezogen werden. Noch bedeutender sei allerdings, dass nicht nur die Nachzahlungsklauseln der beiden vor dem Hanauer Landgericht verhandelten Fälle nach Auffassung auch der befassten Richter nichtig sind, sondern auch viele ähnliche Vertragsregelungen des Bundes mit privaten und öffentlichen Käufern. "Nach meiner Auffassung sind selbst die vom Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags für kommunale Erstzugriffskäufe 2012 definierten Nachzahlungsbedingungen, soweit sie so vom Bund in Verträge mit Städten und Gemeinden systematisch übernommen wurden, mutmaßlich unwirksam", schätzt Nickel.

Vor allem für Eigentümer, die in den Jahren 2005/2006 Nachzahlungen wegen Grundstücksgeschäften mit dem Bund entrichtet haben, ist deshalb schnelles Handeln gefragt, um etwaige Rückzahlungsansprüche durch Verjährung nicht zu verlieren. Dabei ist nicht erst das jeweilige Jahresende maßgeblich. "Wir stehen daher ab sofort auch kurzfristig für Ersteinschätzungen zur Verfügung, wenn es darum geht, Erfolgsaussichten, aber auch Verjährungsrisiken zu identifizieren", so Rechtsanwalt Harald Nickel. Mit seinem Immobilienrechts-Kompetenzteam bereite er sich darauf vor, die nach Bekanntwerden der Entscheidung an ihn herangetragenen Interessen weiterer betroffener Grundstückskäufer zu vertreten.

"Das Urteil des Landgerichts Hanau und die dazu von den Richtern des 4. Zivilsenats des OLG Frankfurt geäußerten Ansichten sind wegweisend und aus meiner Sicht zutreffend. Private und öffentliche Projektentwickler und Investoren sollten deshalb fachmännisch genau prüfen lassen, welche Gelder sie in den vergangenen Jahren nachträglich entrichtet haben, welche Forderungen künftig an sie herangetragen werden und ob sie von der aktuellen Entscheidung betroffen sind. Das gilt natürlich auch für Käufer, welche mit anderweitigen Verkäufern vergleichbare Vereinbarungen getroffen haben", so Rechtsanwalt Harald Nickel weiter.

Pressekontakt:
Detlef Hans Franke, FuP Kommunikations-Management GmbH,
Tel.: 069 / 95 43 16 0, Mobil: 0171 / 41 42 811,
Fax: 069 / 95 43 16 25,
E-Mail: detlef.franke(at)fup-kommunikation.de

presse-channel.net

Landgericht Hanau – Nachzahlungsklausel in Immobilien-Kaufverträgen des Bundes ist nichtig (FOTO)

17. Dezember 2015 Vermischtes

Harald Nickel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft [Newsroom]

Hanau (ots) – Die in einzelnen Immobilien-Kaufverträgen des Bundes seit den 1990er Jahren festgelegten Nachzahlungsklauseln sind rechtswidrig. Dies entschied jetzt das Landgericht Hanau. Käufer von Grundstücken des Bundes können auf der Grundlage ... **Lesen Sie hier weiter...**

Presseportal.de – Ressort Vermischtes

Registrieren | Login

nachrichten.de BETA

Nachrichten finden

Partner von Focus ONLINE

Live: 7.321.498 Meldungen aus 818 Quellen

17.12.2015 | 16:37 Uhr

Home | Politik | Wirtschaft | Sport | Panorama | Wissen | Gesundheit | Kultur | Computer | Reise | Koalitionsverhandlung

Gericht: Klausel in Verträgen zu Bundesimmobilien nichtig

VOR 18 STUNDEN MITTELDEUTSCHE ZEITUNG

Das Landgericht Hanau hat eine Nachzahlungsklausel aus Kaufverträgen für Grundstücke und Immobilien aus Bundesbesitz für ungültig erklärt. Durch die Klausel werden zusätzliche Zahlungen fällig, wenn sich der Grundstückswert später ... mehr

VERWANDTE MELDUNGEN ZU DIESER NACHRICHT

News Reader

Kontakt | Impressum

Home | Top-News | Rubriken | News-Mail | Hilfe

News Reader

16.12.2015 13:59 - t-online

Gericht: Klausel in Verträgen zu Bundesimmobilien nichtig

Das **Landgericht** Hanau hat eine Nachzahlungsklausel aus Kaufverträgen für Grundstücke und Immobilien aus Bundesbesitz für ungültig erklärt. Durch die Klausel werden zusätzliche Zahlungen fällig, wenn sich der Grundstückswert später erhöht - beispielsweise weil eine Gemeinde aus dem Grundstück Bauland