

IOB

Interessengemeinschaft der in der Zone enteigneten Betriebe e.V.

IOB e.V. – Rhodiusstraße 18 – 51065 Köln

An alle Mitglieder und Freunde der IOB

<i>Vorsitzender</i>	<i>Geschäftsführer</i>
<i>Dr. Fritz Rosenberger</i>	<i>Norbert Keverpütz</i>
<i>Rhodiusstraße 18</i>	<i>Oelser Straße 2</i>
<i>51065 Köln</i>	<i>53117 Bonn</i>
<i>Tel. 0221 / 61 22 38</i>	<i>Tel. 0228 / 66 96 58</i>
<i>Fax 0221 / 61 95 19</i>	
<i>Internet: www.i-o-b.de</i>	

Köln, am 19. März 2015

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

*hiermit lade ich Sie zur **ordentlichen Jahresversammlung** ein auf*

Samstag, den 25. April 2015, 11:00 Uhr,

Stadthalle Bonn-Bad Godesberg, Koblenzer Straße 80, 53177 Bonn

Eine Anfahrtsskizze ist auf der Rückseite dieses Einladungsschreibens beige-fügt. Vorgesehen ist folgende

Tagesordnung:

- 1. Eröffnung und Begrüßung*
- 2. Bericht des Vorsitzenden*
- 3. ergänzende Berichte der übrigen Vorstandsmitglieder*
- 4. Bericht des Geschäftsführers*
- 5. Bericht des Kassenprüfers*
- 6. Entlastung des Vorstands*
- 7. Neuwahl des Vorstands und des Kassenprüfers*
- 8. Vortrag Dr. Rosenberger: kurzer Abriss der Arbeitsschwerpunkte der IOB in den letzten 25 Jahren*
- 9. Hauptvortrag Dr. Märker(Arbeitstitel): Rechtsprechung zu den offenen Vermögensfragen – Rückblick und Ausblick*
- 10. Anschließende Diskussion*
- 11. Verschiedenes*

zur Tagesordnung:

a) zu den Punkten 3. und 4.

füge ich als

- Anlage 1 -

die Übersicht von Herrn Keverpütz über die Einnahmen und Ausgaben des Jahres 2014 bei, ferner als

- Anlage 2 -

seine Prognose für 2015. Als

- Anlage 3 -

ist außerdem beigelegt der Kassenbericht von Herrn Wilms.

Die IOB hat seit dem 1.1.2015 noch 108 Mitglieder.

b) zu Punkt 6:

Der Vorstand ist satzungsgemäß neu zu wählen. Für den 1. Vorsitzenden und den 2. Vorsitzenden werden sich der Unterzeichnende und Herr Dr. Märker erneut zur Wahl stellen. Als Schriftführer stellt sich Herr Keverpütz zur Verfügung, der ab diesem Jahr Mitglied der IOB geworden ist. Frau Fischer, die diesen Posten bisher ausgefüllt hat und der der Vorstand herzlich für Ihre Arbeit dankt, möchte der Vorstand gern als Vorstandsmitglied ohne besonderen Aufgabenbereich weiterhin mit einbinden.

Herr Wilms hat seine Bereitschaft erklärt, wie bisher als Kassenprüfer zur Verfügung zu stehen.

c) zu Punkten 8. und 9.:

In diesem Jahr jährt sich zum 25. Mal das Datum der Wiedervereinigung. Das legt es nahe, in Rück- und Ausblicken die Tätigkeit der IOB und die Behandlung der offenen Vermögensfragen durch Gesetzgebung und Rechtsprechung in den Vordergrund zu rücken.

Ich bin froh, dass sich Herr Dr. Märker auf der Vorstandssitzung am 9. März spontan bereiterklärt hat, den Hauptvortrag auf der diesjährigen Jahresversammlung zu halten. Ich erwarte einen interessanten und anregenden Vortrag und eine lebhaftige Diskussion. Der Vortrag wird u.a. auf brandneue Urteile zu den offenen Vermögensfragen eingehen.

Turnusmäßig berichte ich ergänzend wie folgt:

1. strafrechtliche Rehabilitierung

Der Prozess gegen das Land Thüringen wegen der Hintertreibung einer russischen strafrechtlichen Rehabilitierung ist beim Landgericht Gera anhängig gemacht worden. Bis zur Jahresversammlung wird die Klageerwiderung des Landes Thüringen vorliegen, so dass über den Streitstand und die gewechselten Argumente berichtet werden kann.

2. Kontakte zu anderen Verbänden

Wie bisher lade ich auch in diesem Jahr den Vorsitzenden der AfA, Herrn Rechtsanwalt Wendenburg und die Vorsitzende des heimatverdrängten Landvolks, Frau Salomon zu unserer Jahresversammlung ein. Zu Frau Salomon, die meiner Einladung in den letzten Jahren gefolgt ist, und ihrer Familie füge ich als

- Anlage 4 -

einen Bericht aus Nr. 40 der Zeitschrift Land & Forst vom 2.10.2014 bei. Von der „Göttinger Gruppe“ und der ARE höre ich kaum noch etwas.

3. Begünstigter Flächenerwerb

Vor allem in den letzten Jahren vor Inkrafttreten des 2. Flächenerwerbsänderungsgesetzes im Jahre 2009 hat es die staatliche Bodenverwaltungs- und verwertungsgesellschaft (BVVG) in massiver Weise unternommen, in den Kaufverträgen die Erwerber zu übervorteilen. Dies geschah durch

- überhöhte Preise*
- die sogenannte Windkraftklausel*

Bis 2009 konnten Pächter BVVG-Flächen mit einem Abschlag von 35 % auf den Verkehrswert erwerben, § 3 AusglLeistG. Ab 2006 begann die BVVG, den Verkehrswert selbst zu bestimmen. Der von ihr fingierte Verkehrswert wurde vielfach so hoch angesetzt, dass der Kaufpreis nach Abzug der 35 % gerade dem – objektiven – Verkehrswert entsprach.

Daneben hatte die BVVG in zahlreichen Erwerbsverträgen eine „Windkraftklausel“ durchgesetzt, wonach bei Errichtung von Windkraftanlagen auf den verkauften Flächen ein Großteil der zusätzlichen Einkünfte aus der Erzeugung von Strom an sie abzuführen war.

Der BGH hat nunmehr in einem Grundsatzurteil vom 12.12.2014 (Az. V ZR 109/14) entschieden, dass der Mehrerlös der BVVG jenseits des tatsächlichen Verkehrswerts an die Käufer zurückzuzahlen ist, und zwar einschließlich Zinsen. Aus dem Urteil folgt auch, dass der BGH die Windkraftklausel wohl für unwirksam hält, weil sie mit den gesetzlichen Vorgaben des AusglLeistG und der FlErwVO nicht vereinbar ist. Die BGH-Entscheidung ist als

- Anlage 5 -

beigefügt.

4. Verschiedenes

In ihrer Ausgabe vom 6.11.2014 berichtete die FAZ über den geringen Anteil an Familienunternehmen in der ostdeutschen Wirtschaft. Eine Abschrift des Artikels füge ich als

- Anlage 6 -

bei. Was die FAZ verschweigt:

Der Grund für den geringen Anteil an Familienunternehmen liegt in der nicht nur rechtlich, sondern auch volkswirtschaftlich verwerflichen Entscheidung der deutschen Politik – und niemand anderes als sie war und ist dafür verantwortlich! –, den rechtmäßigen Eigentümern im Osten ihr widerrechtlich enteignetes Vermögen vorzuenthalten. Der durch diese Fehlentscheidung in 1. Linie betroffene Mittelstand fehlt heute in Ostdeutschland.

In der Hoffnung, möglichst viele von Ihnen auf unserer Jahresversammlung am 25. April begrüßen zu können, verbleibe ich

Ihr

Dr. Rosenberger
Vorsitzender

Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben

der Interessengemeinschaft der in der Zone enteigneten Betriebe e.V.

Konto	Zweckbestimmung	Geschäftsjahr		
		2012	2013	31.12.2014
		Euro	Euro	Euro
Einnahmen				
119	vermischte Einnahmen	60,84	13,88	40,37
129	Mitgliedsbeiträge	11.446,18	9.921,92	9.594,92
139	Spenden	100,00	400,00	40,34
	Summen	11.607,02	10.335,80	9.675,63
Ausgaben				
511	Geschäftsbedarf, Zeitschriften	2.336,99	2.351,84	2.175,40
513	Post- und Fernmeldegebühren	5.685,40	6.144,21	5.629,40
518	Mieten	3.512,00	3.000,00	2.212,00
526	Gerichts- und ähnliche Kosten	0,00	0,00	14,80
527	Reisekostenvergütungen	843,20	1.248,90	418,20
531	Öffentlichkeitsarbeit	47,94	342,50	29,00
539	vermischte Ausgaben	137,30	381,40	142,45
	Summen	12.562,83	13.468,85	10.621,25
	Mehr-/Mindereinnahme	-955,81	-3.133,05	-945,62
	Rücklagen, Bestand	12.593,37	11.637,56	8.504,51
Sollbestand				7.558,89
Istbestand				
	Sparkasse KölnBonn, Sparbuch 302 099 628			7.222,66
	Sparkasse KölnBonn, Girokonto 225 277 3			336,03
				7.558,89
	Forderungen – ausstehende Beiträge			0,00
				7.558,89

Prognose der Einnahmen und Ausgaben für 2015

der Interessengemeinschaft der in der Zone enteigneten Betriebe e.V.

Konto	Zweckbestimmung	Geschäftsjahr		
		2013	2014	31.12.2015
		Euro	Euro	Euro
Einnahmen				
119	vermischte Einnahmen	13,88	40,37	20,00
129	Mitgliedsbeiträge	9.921,92	9.594,92	8.250,00
139	Spenden	400,00	40,34	30,00
	Summen	10.335,80	9.675,63	8.300,00
Ausgaben				
511	Geschäftsbedarf, Zeitschriften	2.351,84	2.175,40	2.100,00
513	Post- und Fernmeldegebühren	6.144,21	5.629,40	5.550,00
518	Mieten	3.000,00	2.212,00	1.900,00
526	Gerichts- und ähnliche Kosten	0,00	14,80	15,00
527	Reisekostenvergütungen	1.248,90	418,20	400,00
531	Öffentlichkeitsarbeit	342,50	29,00	0,00
539	vermischte Ausgaben	381,40	142,45	150,00
	Summen	13.468,85	10.621,25	10.115,00
	Mehr-/Mindereinnahme	-3.133,05	-945,62	-1.815,00
	Rücklagen, Bestand	11.637,56	8.504,51	7.558,89
Möglicher Sollbestand zum 31.12.2015				5.743,89

Dipl.-Ing. Hans-Friedrich Wilms
Norderneyweg 5
45149 Essen

Essen, den 15. Januar 2015
Telefon: 0201-71 56 78
Mobil: 0170 5850438
e-mail: hfwilms@web.de

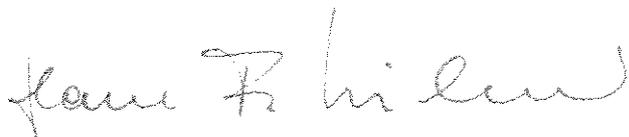
- Anlage 3

CA Dr. Dreesenberger, Köln

**Bericht über die Kassenprüfung
der IOB - Interessengemeinschaft der in der Zone enteigneten Betriebe e.V.
für das Geschäftsjahr 2014 am 14. Januar 2015 in Bonn**

Die Kassenprüfung der IOB für das Geschäftsjahr 2014 fand am 14. Januar 2015 durch den Unterzeichner im Büro des Geschäftsführers der IOB, Herrn Keverpütz, in Bonn-Buschdorf, Oelser Straße 2 statt.

Herr Keverpütz legte mir alle für die Kassenprüfung erforderlichen Unterlagen (Journal, Kontoaufzeichnungen, Bankauszüge, Rechnungen, Quittungen, Schriftverkehr usw.) vor, so daß Zahlungsvorgänge des Jahres 2014 z.T. im Detail, z.T. stichprobenartig anhand der sorgfältig gekennzeichneten und abgehefteten Belege verfolgt werden konnten. Die Buchführung war korrekt und gab keinen Anlaß zu Beanstandungen. Fragen konnten zufriedenstellend beantwortet werden. Herrn Keverpütz kann deshalb für das Geschäftsjahr 2014 aus Sicht der Kassenprüfung Entlastung erteilt werden.



Hans-Fr. Wilms
Kassenprüfer der IOB

Nach 46 Jahren zurück in der Altmark

RA Dr. Rosenberger, Köln

Alteigentümer – Keinen einzigen Quadratmeter Acker hat Hans-Ulrich Salomon, Sohn eines ehe-maligen Gutsbesitzers, nach dem Fall der Mauer zurückerhalten. Dennoch: Er und Ehefrau Elisa-beth sowie die Kinder Swantje und Falk wirtschaften heute wieder auf dem ehemaligen Betrieb in Orpensdorf bei Osterburg. Als Alteigentümer kaufte Salomon einst ererbtes Land und die Hofstelle zurück.

Einst 253 Hektar (ha) groß - fiel das Gut 1945 dem Stalinismus in der Sowjetischen Besatzungs-zone (SBZ) zum Opfer. Nach Flucht des Vaters vor den Russen, Verfolgung, entschädigungsloser Enteignung durch deutsche Kommunisten und gut 40-jähriger Zwischenstation in Niedersachsen wirtschaftet Hans-Ulrich Salomon seit 1991 wieder bei Osterburg in der Altmark. Anfangs mit 15 ha Grünland und 15 ha Acker.

Das Rittergut existiert seit 800 Jahren, Eigentümer wurden Salomons in den 1930er Jahren. Robert Salomon, gebürtig von der Ostseite des Harzes, wurde ab 1927 im Nachbarort als Verwalter auf einem Betrieb tätig und konnte das hoch verschuldete Gut in Orpensdorf auf Rentenbasis erwerben. Hans-Ulrich Salomon erblickte erst 1945 das Licht der Welt, als der Kanonendonner des Zweiten Weltkrieges schon verhallt war. Zunächst besetzten die Amerikaner Sachsen-Anhalt und somit auch Orpensdorf, nach dem Tausch eines Teils von Berlin die Sowjets. Das Gut wurde bis 1947 aufgesiedelt. 18 Familien, unter anderem aus

Pommern und Ostpreußen, bauten sich mit ein paar Hektar Acker eine neue, vorübergehende Existenz auf.

Zunächst bei Lüchow auf einem Pachtbetrieb, kauften Salomons 1963 von der NLG einen 27-ha-Siedlungshof in Wendewisch bei Bleckede, auf dem zuerst Kühe und bis 1995 Sauen gehalten wurden. Salomon studierte Landwirtschaft in Göttingen, war als Berater tätig und vor der Grenz-öffnung auch als Lehrer an der Georgsanstalt in Ebstorf.

Zurück auf das alte Gut

Den elterlichen, für die Altmark typischen Vierseitenhof mit der überdachten Toreinfahrt besuchte er erstmals 1974. Das einst imposante Gutshaus, im Dorf immer als Schloss bezeichnet, wurde nach dem Krieg Wohnraum für Flüchtlingsfamilien, dann Getreidelager. Es war bereits dem Verfall preisgegeben und stand kurz vor dem Abriss. Die LPG errichtete auf dem Hofgelände Viehställe, Lagerhallen und Sozialräume für die Mitarbeiter. Nach der Wende ist es für Salomons selbstverständlich, wieder den alten Gutshof zu bewirtschaften. Sie hoffen zumindest Teile des enteigneten Grund und Bodens wieder zurück zu bekommen, denn der überwiegende Teil befindet sich jetzt in der Hand der Bundesrepublik Deutschland, verwaltet von der Treuhandanstalt, später der Boden-verwertungs- und Verwaltungsgesellschaft (BVVG). Die Hoffnung entpuppt sich als Irrtum. Nur Eigentümer von ehemals bis 100 ha großen Betrieben erhalten ihre Scholle zurück. Ein jahrelan-ger, allerdings erfolgloser Kampf durch alle Instanzen folgt (die Land & Forst hat über die Verfahren berichtet). Salomons versuchen, Flächen zu pachten oder zu kaufen. Ein ehemaliger LPG-Brigadier gibt Tipps, denn Unterlagen über das ehemalige Gut und die Flächen konnten nicht gerettet werden.

Angefangen 1991, wirtschaftet Salomon offiziell ab 1992 in Orpensdorf. Er wohnt allein in einem Wohnwagen, denn Kinder Swantje und Falk sollen ihr Abitur noch in ihren alten Schulen machen. „Am Wochenende ging es dann immer voller Freude nach Orpensdorf, und das trotz fehlender Annehmlichkeiten“, berichtet die gebürtige Bayerin Elisabeth Salomon. Als Studienrätin unterrichtete sie zum Zeitpunkt der Wende Biologie und Chemie am Gymnasium in Scharnebeck, nebenbei führt sie den Hof, der später vom 128 km entfernten Orpensdorf mit bewirtschaftet wird. Erst im Jahr 2000 ist die Familie in Orpensdorf vereint. Zu den noch ansässigen vier Siedlerfamilien haben Salomons von Anfang an ein gutes Verhältnis. „Sie fragten, was können wir machen, wir haben doch auf eurem Grund gebaut,“ erzählt die couragierte Bäuerin. Anders verhalten sich die LPG-Funktionäre, die Speerspitzen der alten DDR-Diktatur. „Anfangs, als alle annahmen, dass wir den Betrieb wieder zurückbekommen, wurde mit der LPG-Tier die sukzessive Übernahme der Ställe vereinbart. Doch nach dem ersten Bodenreformurteil änderte sich die Haltung schlagartig: Die vereinbarte Befüllung der Silos musste vor Gericht erstritten werden. Von uns bestellte Flächen wurden von der LPG abgeerntet, was wiederum wegen der Entschädigungszahlungen vor Gericht landete“, berichtet Hans-Ulrich Salomon von nur einigen Fällen.

Finanzierungsprobleme

Die Zusammenarbeit mit der BVVG war ebenfalls konfliktreich. „Ständig wurden neue Kaufinteressenten über unseren Hof geführt, zweimal verschwanden unsere eingereichten Kaufunterlagen“, erobst sich Frau Salomon.

Probleme machten auch die Banken, denn Salomons - nur den Betrieb in Wendewisch im Rücken - können für ihr Engagement außer ein paar Plänen keine Sicherheiten bieten. „Ein Mitarbeiter einer in Hannover ansässigen norddeutschen Bank lehnte die Finanzierung ganz schroff ab mit den Worten, er könne das von uns verlangte Geld genauso in die Elbe werfen, dort sähe er es auch nicht wieder“, ärgert sich noch heute Landwirt Salomon.

Dann springt die Volksbank Osterburg-Lüchow-Dannenberg ein. Das Geldinstitut kreditiert sowohl Baumaßnahmen als auch Landkäufe. Und da sind in den vergangenen Jahren einige Beträge zusammen gekommen, denn mittlerweile stehen von 320 ha Betriebsfläche schon 235 ha in Eigentum, größtenteils Flächen des ehemals eigenen Guts.

Salomons, die drei Mitarbeiter beschäftigen, bauen 2002 einen Boxenlaufstall für ihre Kühe, derzeit 113 (8.500 kg verkaufte Milch/pro Jahr), errichten Maschinenhallen und Lagerraum für das Getreide, setzen die alte Gutsscheune instand und ersteigern eine weitere, bereits umgebaute ehemalige Gutsscheune. Darin wohnen sie heute. Derzeit bauen sie den einstigen Kuhstall des Gutes, später LPG-Immobilie, in ein Wohnhaus um.

Einen Batzen Geld hat auch die moderne Landtechnik gekostet, die nicht nur auf dem eigenen Betrieb eingesetzt wird, sondern über ihr Lohnunternehmen auch bei Berufskollegen, bis hin nach Rumänien. Die heute 94 Bullen werden in einem umgebauten LPG-Stall gemästet.

2014 wurden auf den 265 ha Acker 57 ha Winterroggen, 54 ha Winterweizen, 50 ha Raps, 51 ha Silomais, 31 ha Klee- und Ackergras, 16 ha Wintergerste und sechs ha Zuckerrüben angebaut. „Diesjährige Weizenerträge von 80 Dezitonnen pro Hektar auf unseren 50er-Boden sind doch ganz beachtlich“, meint der 69-Jährige. 55 ha Grünland gehören ebenfalls zum Betrieb. Bei Altverträgen liegen die Pachtpreise bei 250 Euro pro Hektar, Neuverträge kratzen auch schon an der 600er-Euro-Marke.

Gefragt, ob sie ihr Engagement bereuen, antwortet Elisabeth Salomon spontan, dass sie es wieder tun würden. „Allerdings mit mehr Skepsis.“ Es freut die ältere Generation, dass die beiden Kinder Swantje (33), eine studierte Psychologin, und Falk (30), Dipl.- Ing. agr., den Betrieb fest im Griff haben und ihn weiterführen werden.

Kritik an der Politik

Verbittert ist Frau Salomon allerdings über die Politik, die den Alteigentümern nicht nur keinen Hektar Land zurückgegeben hat, sondern den enteigneten Familien nicht einmal den Flächenerwerb im Rahmen der Wiedergutmachung gewährte, wenn sie ihre Pächterrechte wahrgenommen haben.

Als einzige Ausnahme bezeichnet sie Christian Wulf. „Ihm ist es zu verdanken, dass zu seiner Zeit als Ministerpräsident und Mitglied des Präsidiums der Bundes-CDU das 2. Flächenerwerbs-Änderungsgesetz mit der Stichtagsregelung 2004 zustande gekommen ist“, lobt Frau Salomon den ehemaligen Bundespräsidenten. Als Präsidentin des Verbandes „Das Heimatverdrängte Landvolk“ kämpft sie nicht nur für die Rechte der Alteigentümer, sondern auch für andere durch das DDR-Unrechtsregime benachteiligte Landwirte.

Werner Preugschat

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Dezember 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Göbel

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 24. Zivilsenats des Kammergerichts vom 31. März 2014 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger kaufte mit notariellem Vertrag vom 29. November 2007 von der Beklagten landwirtschaftliche Grundstücke unter Inanspruchnahme des in § 3 Abs. 7 AusglLeistG vorgesehenen Preisnachlasses von 35% des Verkehrswerts für 352.418,61 €. Ergänzend bestimmt der Kaufvertrag folgendes:

„Nach Ansicht des Käufers ergibt sich für ihn nach den Vorgaben des AusglLeistG und der FIErwV ein Anspruch darauf, die vertragsgegenständlichen Flächen zu einem günstigeren als dem

vereinbarten Kaufpreis erwerben zu können. Er behält sich daher vor, gerichtlich die erfolgte Kaufpreisbildung und -höhe einer Prüfung zu unterziehen sowie einen Anspruch auf Anpassung des vereinbarten Kaufpreises geltend zu machen.

Die Verkäuferin erklärt, dass sie bei der Kaufpreisbildung, die sie dem Käufer im Einzelnen dargelegt hat, nicht von niedrigeren Werten als den von ihr festgestellten und anhand anderer vergleichbarer Verkäufe in der Region abgeleiteten Vergleichswerten ausgehen durfte. Anderenfalls würde sie bei Vereinbarung eines niedrigeren Kaufpreises eine ggf. europarechtswidrige Beihilfe gewähren, zumindest aber einen höheren Preisnachlass als den durch das AusglLeistG vorgegebenen 35%igen Abschlag vom Verkehrswert.

Die Parteien sind sich jedoch darüber einig, dass sie den Vertrag entsprechend einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung ggf. anpassen werden. Die Einigkeit besteht jedoch auch darüber, dass der Vertrag mit dem vereinbarten Kaufpreis Bestand haben soll, sofern der Käufer den sich vorbehaltenen Kaufpreisanpassungsanspruch nicht weiterverfolgt oder ggf. durch ein Gericht rechtskräftig festgestellt wird, dass ihm ein solcher nicht zusteht.“

2 Der Kläger zahlte den vereinbarten Kaufpreis zu dem vereinbarten Fälligkeitstermin am 29. Februar 2008 an die Beklagte. Mit Schreiben vom 8. September 2011 erhob er Widerspruch gegen die Kaufpreisermittlung. Ein Gutachten vom 27. Dezember 2011 kam zu dem Ergebnis, dass der Verkehrswert für den Kaufgegenstand zum Stichtag 29. November 2007 nur 357.000 € betragen habe. Der Kläger meint, ihm stehe ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter 120.368,61 € zu. Die Beklagte beruft sich auf Verjährung.

3 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Kammergericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen Antrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht hält den geltend gemachten Anspruch jedenfalls für verjährt. Sowohl für den Anspruch auf Anpassung des Kaufpreises als auch für einen aus der Anpassung resultierenden Rückzahlungsanspruch gelte nicht die Verjährungsfrist von zehn Jahren nach § 196 BGB, sondern die regelmäßige Verjährungsfrist. Diese habe mit Vertragsschluss begonnen. Die Anpassungsregelung sei auch nicht als ein Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 BGB anzusehen mit der Folge, dass erst die rechtskräftige Feststellung der geschuldeten Leistung durch Gerichtsurteil den Lauf der Verjährung auslöse. Denn die Anpassung des Kaufpreises richte sich nach dem tatsächlichen Verkehrswert. Dem Beginn der Verjährung stehe auch nicht die fehlende Kenntnis des Klägers von der Person des Schuldners und den den Anspruch begründenden Umständen entgegen. Der Kläger sei unmittelbar nach Vertragsschluss in der Lage gewesen, seinen möglichen Rückzahlungsanspruch gerichtlich geltend zu machen. An dieser Beurteilung ändere es nichts, wenn als Beginn der Verjährung nicht der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages, sondern derjenige der Kaufpreiszahlung zugrunde gelegt werde. Dann beginne die Verjährung zwar nicht schon am 1. Januar 2008, sondern erst am 1. Januar 2009. Die dreijährige Frist habe der Kläger durch seine am 29. Dezember 2011 eingereichte Klage aber dennoch nicht gewahrt, weil er den Kostenvorschuss zu spät habe einzahlen lassen.

II.

5 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Der geltend gemachte Rückzahlungsanspruch ist nicht verjährt.

6 1. Das Berufungsgericht geht allerdings zutreffend davon aus, dass dem Kläger ein Rückzahlungsanspruch zusteht, wenn sich der Verkehrswert, der der Berechnung des vereinbarten Kaufpreises zugrunde liegt, als überhöht erweist.

7 a) Die Parteien haben in § 2 Nr. 4 des Kaufvertrags vereinbart, den Kaufvertrag an das Ergebnis einer gerichtlichen Überprüfung des Verkehrswerts anzupassen. Diese Anpassung kann bei dem von dem Kläger erwarteten und für das Revisionsverfahren zu unterstellenden Ergebnis dieser Prüfung nur in einer Herabsetzung des Kaufpreises und in einem vertraglichen Rückzahlungsanspruch des Klägers bestehen. Denn der Kläger hatte zunächst den vereinbarten - möglicherweise überhöhten - Kaufpreis bei Fälligkeit zu zahlen und konnte eine Reduktion des Kaufpreises erst nach rechtskräftiger Feststellung verlangen, dass der für die Berechnung des Kaufpreises nach § 3 Abs. 7 AusglLeistG zugrunde gelegte Verkehrswert niedriger als von der Beklagten angenommen ist.

8 b) Den Rückzahlungsanspruch kann der Kläger unmittelbar geltend machen. Wer eine Anpassung des Vertrags verlangen kann, muss nicht erst diese durchsetzen. Er kann, unabhängig davon, auf welcher Grundlage sie erfolgt, auch unmittelbar die Ansprüche geltend machen, die sich aus der Anpassung ergeben (Senat, Urteile vom 24. November 1995 - V ZR 174/94, NJW 1996, 1054, 1056 für § 315 Abs. 3 BGB, vom 30. September 2011 - V ZR 17/11, BGHZ 191, 139 Rn. 34 für § 313 Abs. 1 BGB und vom 12. Mai 2006 - V ZR 97/05, NJW 2006, 2843 Rn. 27 für einen Vorvertrag).

9 2. Richtig ist ferner, dass dieser Anspruch im Sinne sowohl von § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB als auch im Sinne von § 200 BGB nicht erst mit dem Ergebnis der vorbehaltenen gerichtlichen Überprüfung entsteht. Wenn der Verkehrs-

wert von der Beklagten oder vom dem Gericht entsprechend § 315 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 2 BGB nach billigem Ermessen zu bestimmen oder wie durch einen Schiedsgutachter nach § 317, § 319 Abs. 1 Satz 2 BGB für die Parteien verbindlich festzustellen wäre, entstünde er zwar erst mit dem Abschluss einer gerichtlichen Überprüfung (vgl. Senat, Urteil vom 24. November 1995 - V ZR 174/94, NJW 1996, 1054, 1056; BGH, Urteil vom 4. Juli 2013 - III ZR 52/12, WM 2013, 1452 Rn. 33). So ist es bei der Ermittlung des Verkehrswerts und des davon abhängigen Kaufpreises bei Verkäufen nach § 3 AusglLeistG aber nicht.

- 10 a) Ein Leistungsbestimmungsrecht setzt nach § 315 Abs. 1 und 3 BGB voraus, dass einer der Vertragsschließenden die Leistung nach billigem Ermessen bestimmen soll. Das ist hier nach Ansicht des Klägers die Beklagte, die den von ihm geschuldeten Kaufpreis nach billigem Ermessen zu bestimmen habe. Denkbar wäre auch eine Anpassungsklausel, nach welcher die Bestimmung der Leistung entsprechend den § 315 Abs. 3 Satz 2 BGB durch Urteil erfolgen soll (Senat, Urteile vom 7. April 1978 - V ZR 141/75, BGHZ 71, 276, 284 und vom 3. Februar 1995 - V ZR 222/93, NJW 1995, 1360). Ein solches Leistungsbestimmungsrecht ist nur anzunehmen, wenn die Leistung nicht schon in dem Vertrag und den in dem Vertrag in Bezug genommenen Vorschriften oder Regelwerken festgelegt ist, sondern letztlich erst durch die Entscheidung der bestimmungsberechtigten Vertragspartei festgelegt wird (Senat, Urteil vom 5. Juli 1991 - V ZR 117/90, NJW-RR 1992, 142 und BGH, Urteil vom 23. November 1994 - IV ZR 124/93, BGHZ 128, 54, 57 f.; Erman/Hager, BGB, 14. Aufl., § 315 Rn. 7). Dabei wäre es unschädlich, wenn das Ermessen der Vertragspartei gebunden wäre. Es muss nur überhaupt bestehen (BGH, Urteil vom 11. Oktober 2006 - VIII ZR 270/05, NJW 2007, 210 Rn. 19). Bei einer der Schiedsgutachtenabrede ähnlichen Vereinbarung käme es darauf an, dass die von der Partei oder dem Dritten vorzunehmende Feststellung - hier des Ver-

kehrswerts - und die Ausfüllung der damit gegebenenfalls verbundenen Wertungsspielräume einer gerichtlichen Überprüfung entzogen sein sollen (BGH, Urteil vom 4. Juli 2013 - III ZR 52/12, WM 2013, 1452 Rn. 28).

11 b) Ein Recht der Beklagten, den Kaufpreis in diesem Sinne verbindlich festzulegen oder festzustellen, verneint das Berufungsgericht zu Recht.

12 aa) Die Auslegung der maßgeblichen Regelung in § 2 Nr. 4 des Kaufvertrags der Parteien unterliegt zwar der vollständigen Überprüfung durch den Senat, weil es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt (vgl. BGH, Urteil vom 5. Juli 2005 - X ZR 60/04, BGHZ 163, 321, 323). Die Beklagte verwendet sie in einer Vielzahl von Verträgen (vgl. KG, NL-BzAR 2011, 27, dazu Senat, Beschluss vom 28. April 2011 - V ZR 192/10, ZOV 2011, 120). Die Auslegung des Berufungsgerichts ist aber auch in diesem erweiterten Prüfungsrahmen nicht zu beanstanden, sondern zutreffend.

13 bb) Schon dem Wortlaut der Klausel lässt sich eine Befugnis der Beklagten oder des Gerichts zur verbindlichen Festlegung oder Feststellung des Kaufpreises nach billigem Ermessen entsprechend § 315 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 2, § 317, § 319 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht entnehmen. Denn darin wird dem Kläger eine gerichtliche Überprüfung des Verkehrswerts gerade vorbehalten. Davon sind auch die Oberlandesgerichte ausgegangen, die im Zusammenhang mit der Klausel § 315 Abs. 3 BGB erwähnt haben (KG, NL-BzAR 2011, 27, 29 und OLG Dresden, RdL 2014, 96, 97).

14 cc) Die am Wortlaut orientierte Auslegung wird durch den Vertragszweck bestätigt. Der Kaufvertrag dient der Erfüllung des Erwerbsanspruchs des Klägers nach § 3 Abs. 1 AusglLeistG. Nach dieser Vorschrift kann der Kläger von der Beklagten den Verkauf landwirtschaftlicher Flächen nicht nur in dem in § 3 Abs. 3 AusglLeistG festgelegten Umfang, sondern auch zu dem in § 3 Abs. 7

Satz 1 AusglLeistG festgelegten Preis verlangen. Von diesem Preis dürfte die Beklagte nicht abweichen. Sie darf die Bedingungen, zu denen die Verkäufe nach § 3 AusglLeistG durchgeführt werden, nicht privatautonom, also abweichend von den gesetzlich bestimmten Voraussetzungen festlegen (Senat, Urteil vom 4. Mai 2007 - V ZR 162/06, ZOV 2007, 30 Rn. 9; vgl. auch Senat, Urteil vom 21. Juli 2006 - V ZR 158/05, WM 2006, 2101 Rn. 22). Das gilt auch für den Verkaufspreis.

15 dd) Aus dem vorgeschriebenen Verfahren bei dem Abschluss von Kaufverträgen nach § 3 AusglLeistG ergibt sich entgegen der Ansicht des Klägers nichts anderes. Die Beklagte hat den - in § 3 Abs. 7 Satz 1 AusglLeistG als „Wertansatz“ bezeichneten - Kaufpreis nach § 9 Abs. 1 Satz 2 FlErwV nicht zu bestimmen, sondern nach Maßgabe des (hier einschlägigen) § 5 FlErwV und den in dieser Vorschrift in Bezug genommenen Vorschriften der Wertermittlungsverordnung (dazu: Senat, Beschluss vom 28. April 2011 - V ZR 192/10, ZOV 2011, 120 Rn. 7) zu „ermitteln“. Die Ermittlung des Kaufpreises durch die Beklagte bindet weder den Käufer noch die Privatisierungsstelle selbst. Beide dürfen nach dem hier noch maßgeblichen § 5 Abs. 1 Satz 4 FlErwV in der bis zum 10. Juli 2009 geltenden Fassung die Bestimmung des Verkehrswerts durch ein Verkehrswertgutachten nach § 192 BauGB durch den zuständigen Gutachterausschuss verlangen.

16 ee) Ein Bestimmungsrecht lässt sich auch nicht, wie der Kläger meint, aus § 3a AusglLeistG ableiten. Danach gelten Kaufverträge nach § 3 AusglLeistG, die vor dem 28. Januar 1999 abgeschlossen wurden, mit der Maßgabe als bestätigt, dass der Verkäufer bei Verträgen mit anderen als den in § 3 Abs. 2 Satz 3 oder § 3 Abs. 5 Satz 1 bezeichneten Personen den Kaufpreis nach den Absätzen 2 und 3 bestimmt. Zweck dieser Regelung war es, die durch einen Verstoß des deutschen Gesetzgebers gegen das Beihilfeverbot

des Gemeinschaftsrechts nichtig gewordenen Kaufverträge zu heilen. Ein Preisanhebungsrecht des Verkäufers hat der Gesetzgeber vorgesehen, weil die Heilung nur durch Beseitigung des Verstoßes erfolgen konnte (Begründung des Entwurfs eines Vermögensrechtsergänzungsgesetzes in BT-Drucks. 14/1932 S. 16). Dass dazu in die Verträge eine besondere Anhebungsermächtigung eingefügt wurde, zeigt, dass die Beklagte als Privatisierungsstelle ohne eine solche besondere Regelung gerade nicht berechtigt ist, den Verkaufspreis nach billigem Ermessen festzulegen.

17 3. Unzutreffend ist aber die Annahme des Berufungsgerichts, der aus einer geschuldeten Anpassung des Kaufvertrags folgende Rückzahlungsanspruch unterliege ebenso wie der Anspruch auf Anpassung selbst der regelmäßigen Verjährungsfrist nach §§ 195, 199 BGB. Der Anspruch verjährt vielmehr nach § 196 BGB in einer Frist von zehn Jahren.

18 a) Diese Frist gilt, vorbehaltlich besonderer Regelungen wie § 902 BGB, für jeden Anspruch auf eine Verfügung über ein Recht an einem Grundstück und für jeden Anspruch auf die Gegenleistung für diese Verfügung. Unerheblich ist, auf welchem Rechtsgrund der Anspruch beruht (Senat, Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 118/07, NJW-RR 2008, 824 Rn. 20 f.). Deshalb gilt § 196 BGB nicht nur für die wechselseitigen Primäransprüche aus einem Vertrag, der eine Verfügung über ein Grundstück zum Gegenstand hat (dazu: Erman/Schmidt-Räntsch, BGB, 14. Aufl., § 196 Rn. 6), sondern auch für die Sekundäransprüche und für die wechselseitigen Bereicherungsansprüche bei Nichtigkeit eines solchen Vertrags (Senat, Urteile vom 25. Januar 2008 - V ZR 118/07, NJW-RR 2008, 824 Rn. 20 f. und vom 6. Februar 2009 - V ZR 26/08, NVwZ-RR 2009, 412 Rn. 30). Es kommt entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht darauf an, ob ein nichtiger oder gescheiterter Vertrag vollständig rückabgewickelt wird. Der Anspruch auf die Gegenleistung ver-

jährt auch dann nach § 196 BGB, wenn der Anspruch auf die Rückabwicklung der Verfügung nicht geltend gemacht wird oder gar nicht besteht, etwa weil es nicht zu einer Verfügung gekommen ist (Senat, Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 118/07, aaO Rn. 24). Gegenstand des Anspruchs muss nicht die gesamte Gegenleistung sein. Wenn die Gegenleistung für die Verfügung über das Grundstück mehrere Komponenten hat, genügt es, wenn der Zahlungsanspruch eine davon ist (Senat, Urteil vom 8. November 2013 - V ZR 95/12, NJW 2014, 1000 Rn. 11, 14). Entsprechendes gilt für die Rückabwicklung der Gegenleistung, die sich auf Teile der insgesamt geschuldeten Leistung beschränken kann (Senat, Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 118/07, aaO Rn. 27).

19 b) Nach diesen Grundsätzen unterliegt der Rückzahlungsanspruch des Klägers der Verjährungsfrist gemäß § 196 BGB.

20 aa) Das folgt allerdings, anders als der Kläger meint, nicht daraus, dass der Kaufvertrag der Parteien wegen Verstoßes gegen § 3 Abs. 7 Satz 1 Ausgl-LeistG teilnichtig wäre. Ein solcher Verstoß liegt nämlich nicht vor. Er wird durch die Anpassungsregelung in § 2 Nr. 4 des Vertrags gerade vermieden. Diese Regelung stellt sicher, dass der Kläger im Ergebnis nur den gesetzlich vorgeschriebenen Preis von 65% des (tatsächlichen) Verkehrswerts bezahlen muss.

21 bb) Der Rückzahlungsanspruch des Klägers unterliegt aber deshalb der Verjährungsfrist des § 196 BGB, weil er auf Rückabwicklung von Teilen der im Vertrag vereinbarten Gegenleistung gerichtet ist. Der Kaufpreis durfte den in § 3 Abs. 7 Satz 1 AuslLeistG bestimmten Betrag nicht überschreiten. Ob der dazu von der Beklagten ermittelte Verkehrswert zutraf, war zwischen den Parteien streitig. Sie mussten deshalb eine Regelung treffen, die sicherstellte, dass im Ergebnis nur der gesetzlich festgelegte Kaufpreis zu zahlen war. Ob sie da-

zu einen möglicherweise zu niedrigen Kaufpreis verbunden mit einem Nachforderungsrecht der Beklagten vereinbaren oder - wie hier - umgekehrt einen möglicherweise überhöhten Kaufpreis verbunden mit einem Rückforderungsrecht des Klägers, ist für die Anwendbarkeit von § 196 BGB gleichgültig. Gegenstand des Anspruchs ist im einen wie im anderen Fall ein Teil des Kaufpreises, mithin der Gegenleistung für die Verfügung im Sinne von § 196 BGB.

22

c) An diesem Ergebnis ändert entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nichts, dass der Anspruch der Parteien nach § 313 Abs. 1 BGB auf Anpassung eines Vertrags bei Wegfall der Geschäftsgrundlage der regelmäßigen Verjährungsfrist unterliegen soll (in diesem Sinne: Bamberger/Roth/Unberath, BGB, 3. Aufl., § 313 Rn. 95; MünchKomm-BGB/Finkenauer, 6. Aufl., § 313 Rn. 109; NK-BGB/Krebs, 2. Aufl., § 313 Rn. 97; Soergel/Teichmann, BGB, 13. Aufl., § 313 Rn. 152; BeckOK-UrhG/Ahlberg/Götting, Stand: 1. September 2013, § 32 Rn. 98). Ob dem insbesondere bei Grundstückskaufverträgen zu folgen wäre, ist hier nicht zu entscheiden. Der Anpassungsanspruch des Klägers nach § 2 Nr. 4 des Kaufvertrags dient nämlich keiner der Anpassung eines Vertrags an den Wegfall der Geschäftsgrundlage vergleichbaren Gestaltungsaufgabe. Er soll lediglich eine Überprüfung des Kaufpreises ermöglichen und zu einer Rückzahlung des überzahlten Kaufpreises führen, wenn der Preisberechnung nach § 3 Abs. 7 AusglLeistG, § 4 FlErwV ein überhöhter Verkehrswert zugrunde liegt. Ein solcher Anspruch unterliegt nicht der regelmäßigen Verjährungsfrist. Er ist dem bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch des Käufers bei Nichtigkeit des Vertrags vergleichbar, der nach der erwähnten Rechtsprechung des Senats (Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 118/07, NJW-RR 2008, 824 Rn. 20 f.) gemäß § 196 BGB verjährt.

III.

23

Der Anspruch des Klägers ist danach nicht verjährt. Da Feststellungen zum Verkehrswert fehlen, ist die Sache nicht entscheidungsreif. Das Berufungsurteil ist deshalb aufzuheben. Die Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses wird nach Maßgabe der Wertermittlungsverordnung (dazu Senat, Beschluss vom 28. April 2011 - V ZR 192/10, ZOV 2011, 120 Rn. 7-9) festzustellen haben, ob der Verkehrswert der verkauften Flächen bei Vertragsschluss niedriger war, als bei der Berechnung des vereinbarten Verkaufspreises angenommen.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Weinland

RIBGH Dr. Göbel ist infolge
Urlaubs an der Unterschrift
gehindert.

Karlsruhe, den 9. Januar 2015

Die Vorsitzende
Stresemann

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 12.07.2013 - 32 O 12/12 -

KG Berlin, Entscheidung vom 31.03.2014 - 24 U 122/13 -

FAZ v. 06.11.2014

Weniger Familienfirmen im Osten

Von den 4500 größten nur 300 in den neuen Ländern

STUTTGART, 5. November (dpa). Auch 25 Jahre nach dem Mauerfall gibt es bei Familienunternehmen noch große Unterschiede zwischen Ost und West. Das geht aus einer am Mittwoch veröffentlichten Studie des Instituts für Mittelstandsforschung Bonn im Auftrag des Bundesverbandes der Deutschen Industrie und der Deutschen Bank hervor. Mit durchschnittlich 900 Mitarbeitern sind ostdeutsche Familienunternehmen demnach deutlich kleiner als ihre Pendanten im Westen mit im Schnitt 1600 Beschäftigten. Insgesamt gibt es im Osten weniger familiengeführte Betriebe: Von den rund 4500 größten Familienunternehmen in Deutschland mit mindestens 50 Millionen Euro Umsatz sitzen dort nur rund 300. Viele Familienunternehmen seien über Generationen gewachsen, heißt es in der Studie. Das sei eine Erklärung für die Unterschiede. In den neuen Ländern sind die Strukturen kleinteiliger.

Während Familienunternehmen in Westdeutschland zuletzt 22 Prozent des Gesamtumsatzes erwirtschafteten, trugen sie im Osten nur 7 Prozent zu den Gesamterlösen bei. Für die Erhebung untersuchte das IfM die Kennzahlen der größten deutschen Familienunternehmen mit mindestens 50 Millionen Euro Umsatz im Zeitraum von 2010 bis 2012. ...