

Rückforderung des Kaufpreises bei einem unwirksamen Grundstückskaufvertrag

von Rechtsanwalt Dr. Justus Fischer-Zernin

Sozietät Dr. Schwarz von Saldern Diekmann/Hamburg

Um hohe Notargebühren und Grunderwerbsteuern zu vermeiden, werden Grundstückskaufverträge manchmal mit einem niedrigeren als dem vereinbarten Kaufpreis beurkundet. Daneben erfolgen dann Barzahlungen oder dergleichen für den höheren Kaufpreis. Rechtlich hat dies zur Folge, dass der gesamte Grundstückskaufvertrag nichtig ist, es sei denn, das Grundstück wird im Grundbuch auf den Käufer umgeschrieben. Bis zu einer solchen Umschreibung können sich beide Vertragsparteien auf die Nichtigkeit des Kaufvertrages berufen, mit der Folge, dass der Verkäufer sein Grundstück behält und der Käufer bereits geleistete Zahlungen zurückfordern kann. Der BGH hatte einen solchen Fall zu entscheiden. Vor Umschreibung des Grundstücks im Grundbuch berief sich die Käuferin auf die Nichtigkeit des Vertrages und verlangte Rückzahlung des bereits bar gezahlten Kaufpreisanteils (Az.: V ZR 167/98). Es hatte sich nämlich gezeigt, dass das Grundstück nicht wie von ihr beabsichtigt bebaubar war. Die Verkäuferin verweigerte die Rückzahlung mit der Begründung, dass man gemeinsam davon ausgegangen sei, die Umschreibung im Grundbuch werde erfolgen, womit der Vertrag wirksam geworden wäre. Wenn sich die Käuferin nun auf die Formnichtigkeit des Vertrages berufe, es ihr aber in Wirklichkeit nur darum gehe, sich vom Vertrag zu lösen, weil ihre Vorstellung zur Bebaubarkeit des Grundstücks falsch war, verstosse die Rückforderung des Kaufpreises gegen Treu und Glauben. Der BGH liess diesen Einwand nicht zu. Grundsätzlich kann bei nichtigen Verträgen jede Seite bereits erfolgte Leistungen zurückfordern. Nur in krassen Ausnahmefällen könne von diesem Grundsatz abgewichen werden. Dass eine Seite am Kaufvertrag das Interesse verliert, weil das Grundstück nicht so bebaubar war, wie erhofft, reicht hierfür nicht. Anders war dies in einer früheren Entscheidung wo der Käufer bei einem formnichtigen Vertrag der Käufer mit Umbauarbeiten am Gebäude begonnen hatte und das Gebäude so stark beschädigt wurde, dass es dem Käufer wertlos erschien. In diesem Fall war es unzulässig, unter dem Vorwand der Nichtigkeit des Vertrages den gezahlten Kaufpreis zurückzuverlangen.