„Die Bima weiß, dass die Klausel unwirksam ist“

Rechtsanwalt Harald Nickel hat ein für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) unbequemes und teures Urteil erstritten. Das Landgericht Hanau erklärte darin die Klausel, dank der die Bima bei Wertsteigerungen der verkauften Grundstücke später noch Geld fordern konnte, für unwirksam (Urteil vom 17. Februar 2015, Az. 9 O 1350/13).

Immobilien Zeitung: Herr Nickel, vorformulierte Klauseln werden doch häufiger von Gerichten als unwirksam angesehen. Was macht das Hanauer Urteil besonders?
Harald Nickel: Sowohl die Tatsache, wie es zustande kam, als auch die Wertung der Richter, dass die Nachzahlungsklausel allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) und nicht Preishauptklausel ist und somit der AGB-Kontrolle unterliegt, sind bemerkenswert.

IZ: Warum das?
Nickel: Mit solchen Klauseln will die Bima von einem möglichen Planungsgewinn bei den von ihr verkauften Grundstücken profitieren. Und dies ist die erste Entscheidung, die der Rechtsauffassung der Bima widerspricht, sie vereinbare nicht AGB-rechtlich überprüfbare Preishauptklauseln. Ich kenne außer einer evident unrichtigen, nicht veröffentlichten Entscheidung keine relevante widersprechende Rechtsprechung. Das Oberlandesgericht (OLG) hat in der Berufungsverhandlung rund eineinhalb Stunden dargelegt, warum es die Ansicht des LG teilt und überzeugend verallgemeinernde Punkte angeführt. Rund drei Wochen später nahm die Bima die Berufung zurück.

IZ: Es ist aber nur ein landgerichtliches Urteil und gilt nur für Ihren speziellen Fall.
Nickel: Die Bima weiß, dass die Klausel unwirksam ist – in jedem ihrer vergleichbaren Verträge. Sie hätte als Anstalt des öffentlichen Rechts nicht auf die Berufung und auf Ansprüche verzichten dürfen, wenn sie nicht von der Nichtigkeit der Klauseln überzeugt ist.

IZ: Der Bima ging es also darum, eine obergerichtliche Rechtsprechung zu vermeiden?
Nickel: Ich denke, dass sie weder eine öffentliche Erörterung noch eine Verschriftlichung in Form eines OLG-Urteils wollte. Die politische und juristische Dimension des Streits kam bei der Bima vielleicht zu spät an.

IZ: Zu spät für was?
Nickel: Für einen Vergleich zum Beispiel, den ich samt einer Verschwiegenheitsverpflichtung zuvor angeboten hatte.

IZ: Worum geht es konkret?
Nickel: Die Bima und ihre Vertriebsgesellschaften hatten und haben in ihren Verträgen gleiche oder vergleichbare Klauseln drin stehen. Eine haben die Hanauer Richter nun als AGB qualifiziert. In unserem Fall war sie unwirksam, weil sie die Käufer unangemessen benachteiligte und intransparent war *(Lesen Sie oben „Bima in der Klausel-Klemme: Richter verbieten Nachforderungen“).*

Harald Nickel. Bild: Uwe Nädas

IZ: Worin lag die Benachteiligung?
Nickel: Unter anderem darin, dass die Bima bei einer Wertsteigerung zwar zusätzlich Geld bekommen will, der Käufer bei einem Wertverlust aber kein Geld zurückverlangen kann.

IZ: Wer sollte nun in seinen Vertrag schauen?
Nickel: Alle, die in den vergangenen rund zwei Jahrzehnten Grundstücke vom Bund gekauft haben. Die Klauseln enthalten Laufzeiten von acht bis 20 Jahren nach Vertragsabschluss. Allerdings werden viele fälschlich meinen, dass sie nicht betroffen sind.

IZ: Möglich ist nicht nur die Abwehr von Nachzahlungen, sondern auch Rückforderungen der Käufer, richtig?
Nickel: Ja, sofern die Zahlungen in den letzten zehn Jahren geleistet wurden.

IZ: Vielen Dank, Herr Nickel.
Die Fragen stellte Brigitte Mallmann-Bansa.