

---

**Datum:** 21.08.2002  
**Gericht:** Finanzgericht Köln  
**Spruchkörper:** 5. Senat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 5 K 1164/99  
**ECLI:** ECLI:DE:FGK:2002:0821.5K1164.99.00

---

**Tenor:**

Anmerkung: Die Klage wurde abgewiesen.

---

**Tatbestand:**

1

Die Beteiligten streiten darüber, ob der Beklagte verpflichtet ist, den Grunderwerbsteuerbescheid vom 12.03.1991 nach § 16 des Grunderwerbsteuergesetzes 1983 (GrEStG) aufzuheben.

2

Die Sache befindet sich im zweiten Rechtszug.

3

Dem Streit liegt folgender Sachverhalt zu Grunde:

4

Der Kläger ist ein Kreisverband der X. Im Jahre 1979 war die A-GmbH an den Kläger wegen der Errichtung bzw. Betreuung eines Alten- und Pflegeheims auf dem sogenannten B-gelände in K herangetreten. Am 06.11.1980 schlossen der Kläger und die GmbH einen Bauherrenbetreuervertrag, wonach Letztgenannter vom Kläger als Bauherr die wirtschaftliche Betreuung des Bauvorhabens übertragen wurde. In der Folgezeit schwankte der Kläger aus finanziellen Gesichtspunkten hin und her, ob er das mit rund 25,5 Mio. DM ausgerechnete Projekt als Bauherr oder nur als Betriebsträger übernehmen sollte. In der Sitzung des Vorstandes des Klägers vom 02.11.1981 wurde einstimmig beschlossen, dass der Kläger die Betriebsträgerschaft für das Objekt übernehmen wolle.

5

Am 10.11.1982 erwarb dann der Kläger selbst das Grundstück von der C-GmbH.

6

Die Finanzierung des Projektes sollte nach den Vorstellungen des Klägers im Wesentlichen durch private und öffentliche Fremdgelder erfolgen. Als Eigenkapital sollte lediglich ein Betrag von 2.070.426 DM bereitgestellt werden. Dieser Betrag sollte gedeckt werden durch ein 5%iges Tilgungsstreckungsdarlehen in Höhe von 575.215 DM sowie durch eine 5%ige Skontogewährung auf die Baukosten in Höhe von 956.441 DM. Die verbleibende

7

Deckungslücke in Höhe von 538.770 DM sollte durch Darlehen oder Veräußerung/Beleihung von Liegenschaften gedeckt werden. Das errechnete Eigenkapital des Klägers war durch eine Bürgschaft der A-GmbH abgesichert worden. Der zuständige Minister hatte die Finanzierung auf Antrag des Klägers genehmigt.

Nachdem mit dem Bau des Alten- und Pflegeheims begonnen worden war, noch vor dem geplanten Richtfest, musste der Kläger feststellen, dass der Architekt zu aufwendig gebaut hatte und damit die Gewährung des 5%igen Skontos in Höhe von 956.441 DM nicht erfolgen konnte. Auch die Deckungslücke von 538.770 DM hatte bis dahin noch nicht geschlossen werden können. Zudem mussten Zusatzkosten in Höhe von ca. 1,8 Mio. DM für die Einrichtung des Objektes aufgebracht werden. Letztlich stellte sich auch heraus, dass Vorlaufkosten in Höhe von ca. 1,5 Mio. DM entstehen würden.

In dieser finanziellen Situation bot die A-GmbH dem Kläger an, die gesamte Baumaßnahme selbst zu erwerben, den Kläger von allen Verpflichtungen gegenüber Dritten freizustellen und ihm - nach Abschluss eines Kaufvertrages - das Bauvorhaben über einen Pachtvertrag oder einen Nießbrauchsvertrag zu überlassen.

Dieses Angebot wurde vom Kläger angenommen. Der entsprechende Kaufvertrag wurde am 27.09.1983 notariell beurkundet. Der Kaufpreis betrug 2.221.085,80 DM inklusive Mehrwertsteuer. In Anrechnung auf den Kaufpreis übernahm die A-GmbH die den Grundbesitz treffenden Verbindlichkeiten in Höhe von seinerzeit 1.532.607,13 DM. Der Restbetrag wurde verrechnet. - Wegen der vertraglichen Vereinbarungen im einzelnen wird auf den in den Grunderwerbsteuerakten des Beklagten abgehefteten Vertrag verwiesen.

Da das sogenannte - vom Kläger zu erstellende - Selbstkostenblatt zur Erlangung von Mitteln seitens des Landschaftsverbandes als überörtlichem Sozialhilfeträger am 29.02.1984 bei diesem vorgelegt und das Objekt zum 01.04.1984 bereits in Betrieb genommen werden sollte, wurde im Einvernehmen mit der A-GmbH (vgl. Protokoll über die Sitzung des geschäftsführenden Vorstandes des Klägers vom 21.02.1984, LG-Akten Bd.I, Bl. 260-264) am 28.02.1984 ein Pachtvertrag abgeschlossen, der bei einem Pachtzins von jährlich 600.000 DM zunächst nur bis zum Bezug des Hauses gelten sollte. Danach sollte der Pachtvertrag in einen Nießbrauchsvertrag umgewandelt werden. Der am 28.02.1984 unterzeichnete Pachtvertrag lief seinem Wortlaut nach über 75 Jahre und sollte jeweils um 5 Jahre verlängert werden, sofern nicht zuvor die Kündigung ausgesprochen würde. Der jährliche Pachtzins einschließlich Zinsverpflichtungen der A-GmbH wurde mit 600.000,00 DM festgesetzt, wobei sich dieser Betrag nach den Vorstellungen der Vertragspartner zusammensetzen sollte aus 480.000 DM Zinsanteil und 120.000 DM Verwaltungskosten. Die Vertragspartner hatten sich außerhalb des Pachtvertrages darüber verständigt, dass der Pachtvertrag unter Termindruck abgeschlossen werde und daher unter Vorbehalt stehe. - Wegen der Vereinbarungen im einzelnen wird verwiesen auf den Pachtvertrag, LG-Akten Bd.I, Bl.4-10, sowie auf das Protokoll über ein mit den Beteiligten am 28.02.1984 geführtes Gespräch, LG-Akten Bd.I, Bl.268,269).

In der Sitzung des geschäftsführenden Vorstandes des Klägers vom 20.03.1984 wurde das Protokoll über die Sitzung vom 21.02.1984 ohne Einwendungen angenommen. Darüberhinaus wurde das Ergebnis eines Gesprächs des Klägers mit der A-GmbH und der Bank für ... vom 13.02.1984 dargestellt. Dort war unter anderem überlegt worden, ob als Pacht nur ein Gesamtbetrag von 480.000,00 DM gefordert werden könne, wobei hierin tatsächliche Kapitalkosten in Höhe von nur 360.000,00 DM enthalten sein sollten. Überlegungen zur Verwirklichung des Plans sollten von der A-GmbH noch geprüft werden. - Wegen der Einzelheiten insoweit wird auf das Protokoll über die Sitzung des

geschäftsführenden Vorstandes des Klägers vom 20.03.1984 verwiesen, LG-Akten Bd.I, Bl.265-267).

In der Folgezeit kam es hinsichtlich der Anerkennung des Pachtvertrages durch den, dem Kläger Mittel gewährenden Landschaftsverband zu Schwierigkeiten. Der Kläger zahlte daraufhin an die A-GmbH nur noch einen Pachtzins in Höhe von jährlich 256.600,00 DM. Die A-GmbH verklagte deswegen den Kläger auf Zahlung der vereinbarten Pacht. Mit der daraufhin erhobenen Widerklage verfolgte der Kläger im selben Verfahren unter anderem die Rückauflassung des Grundstückes an ihn und machte geltend, der Grundstückskaufvertrag vom 27.09.1983 sei wegen Sittenwidrigkeit nichtig. Das LG wies die Widerklage des Klägers ab und gab der Klage der A-GmbH auf Entrichtung der vereinbarten Pachtzahlungen statt. Das LG sah den Kaufvertrag vom 27.09.1983 und den Pachtvertrag vom 28.02.1984 nicht als einheitliches Rechtsgeschäft, verneinte im übrigen Nichtigkeit von Kaufvertrag und Auflassung wegen Sittenwidrigkeit oder Anfechtung. - Wegen der Begründung im Einzelnen wird verwiesen auf LG-Akten Bd.III, Bl. 927 - 966. 13

Gegen dieses Urteil legte der Kläger Berufung beim Oberlandesgericht K (OLG) ein. Zur Begründung seines Begehrens trug er dort unter anderem vor, es habe ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung beim Pachtvertrag bestanden, sodass dieser nichtig sei. Da der Pachtvertrag zusammen mit dem Kaufvertrag als Einheit zu sehen sei, erfasse die Nichtigkeit des Pachtvertrages auch den Kaufvertrag. Der Kläger habe keine Wahlmöglichkeit gehabt, zwischen Verkauf und Nichtverkauf des Grundstückes zu entscheiden, da mangels Initiative seitens der A-GmbH eine erhebliche Finanzierungslücke nicht habe geschlossen werden können. Zwischen der A-GmbH und Frau E, der ersten Vorsitzenden des Klägers, sei zudem kollusiv zu Gunsten der A-GmbH gehandelt worden, da Letztere die ruinöse Belastung des Klägers mit Sicherheit erkannt habe. Auch sei ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung und Ausnutzung der wirtschaftlichen Notlage des Klägers gegeben. Die A-GmbH habe sich durch den Pachtvertrag das angeblich von ihr eingesetzte Eigenkapital mit 42 % effektiv verzinsen lassen, während der Kläger jährliche Verluste in Höhe von 700.000,00 DM erwirtschaften würde, wenn die Pachtzinsforderung erfüllt werden müsse. Die A-GmbH sei Eigentümerin des Objektes geworden, ohne jemals eine unmittelbare finanzielle Belastung getragen zu haben. Die A-GmbH habe dem Kläger bei Abschluss des Kaufvertrages nur vorgespiegelt, ihn von allen Belastungen freizustellen. Denn nach Eigentumsübertragung sei dem Kläger ein Pachtvertrag aufoktroiert worden, der die notarielle Vereinbarung ins Gegenteil gekehrt habe. 14

Die A-GmbH hatte im Verfahren vor dem OLG erklärt, in den Jahren 1984 und 1985 steuerliche Vorteile durch Abschreibung nach §7 des Einkommensteuergesetzes in Höhe von 383.111 DM bzw. 286.821 DM gehabt zu haben. In den Folgejahren habe sich infolge eines negativen zu versteuernden Einkommens kein Vorteil ergeben. Gewerbesteuer sei nicht angefallen. Zur Umsatzsteuer sei nicht optiert worden. 15

In einer Sitzung des OLG vom 26.10.1989 fanden Erörterungen mit den streitenden Parteien statt. In diesem Termin hatte nach einem Terminvermerk des Prozessvertreters des Klägers vom 02.11.1989 der zuständige Senat beim OLG seine Rechtsansichten geäußert. Danach seien Kaufvertrag und Pachtvertrag als Einheit zu sehen, sodass auch letztgenannter beurkundungspflichtig gewesen, möglicherweise aber durch Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch geheilt worden sei. Der Pachtvertrag sei möglicherweise nur für eine bestimmte Zeit abgeschlossen worden. Bei Annahme der Gültigkeit des Pachtvertrages stelle sich die Frage nach dessen Sittenwidrigkeit, die gegeben sein könne, wenn Leistung und Gegenleistung nicht ausgeglichen seien bzw. in einem krassen 16

Missverhältnis gestanden hätten. Selbst bei Nichtigkeit des Pachtvertrages müsse ein Nutzungsentgelt gezahlt werden, das mit jährlich 480.00 DM angesetzt werden sollte. Nach Berücksichtigung von seitens der A-GmbH verwendeten Eigenmitteln komme man bei einer Rückabwicklung des Vertragsverhältnisses zu einer Ausgleichszahlung von 7,5 Mio. DM, wovon bereits 276.000 DM gezahlt und ca. 1,1 Mio DM Steuervorteile in Abzug zu bringen seien. Daher sollte seitens des Klägers Zug um Zug gegen Rückübertragung des Grundstücks ein Betrag von 6 Mio. DM an die A-GmbH gezahlt werden. Von den 6 Mio. DM sollten 2,5 Mio. DM als Nutzungsentschädigung für die Zeit bis 31.12.1989 und 3,5 Mio. DM als Restkaufpreis für das Grundstück behandelt werden.

Der Kläger und die A-GmbH nahmen den Vergleichsvorschlag des OLG auf und schlossen dementsprechend am 10.12.1990 einen notariell beurkundeten Kaufvertrag, wodurch der Kläger die noch im Eigentum der A-GmbH stehenden Grundstücksteile zurückerwarb. - Ein Teil des ursprünglich von dem Kläger an die A-GmbH veräußerten 7.540 qm großen Grundstückes (Parzellen 304, 306, 308) war zu diesem Zeitpunkt bereits an die Geschäftsführerin der A-GmbH weiterveräußert worden. Diese hatte von der A-GmbH durch Vertrag vom 31.12.1985 die 2.323 qm große Parzelle 304 erworben. - Als Gegenleistung für die (Rück-) Übertragung des Grundstückes auf den Kläger wurde die vollständige Übernahme der Grundstücksbelastungen in Höhe von 22.335.850,08 DM vereinbart. Daneben sollte ein Barkaufpreis von 3,5 Mio. DM entrichtet werden. - Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den in den Grunderwerbsteuerakten befindlichen Kaufvertrag verwiesen.

17

Das Verfahren vor dem OLG wurde im Hinblick auf die außergerichtliche Erledigung der Streitigkeiten zwischen dem Kläger und der A-GmbH beendet.

18

Für den Erwerb durch Vertrag vom 10.12.1990 setzte der Beklagte durch Bescheid vom 12.03.1991 unter Berücksichtigung einer Gegenleistung von 25.835.850,00 DM Grunderwerbsteuer in Höhe von 516.717,00 DM gegen den Kläger fest. Dieser Bescheid wurde bestandskräftig.

19

Mit Schreiben vom 31.05.1991 beantragte der Kläger die Aufhebung des genannten Grunderwerbsteuerbescheides nach § 16 GrEStG. Diesen Antrag lehnte der Beklagte mit Bescheid vom 29.05.1992 ab. Der dagegen gerichtete Einspruch wurde durch Entscheidung vom 07.07.1994 als unbegründet zurückgewiesen.

20

Mit der dagegen gerichteten Klage machte der Kläger geltend, der Aufhebungsanspruch bestehe alternativ nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 GrEStG.

21

Das Finanzgericht Köln (FG) gab der Klage unter Az. 5 K 4717/94 durch Urteil vom 22.08.1996 (veröffentlicht in EFG 1997,556) statt und verpflichtete das beklagte Finanzamt zur Aufhebung des Grunderwerbsteuerbescheides vom 12.03.1991. Das FG führte aus, § 16 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG sei anwendbar, da die Vertragsparteien bei verständiger Würdigung davon hätten ausgehen können, dass das dem Erwerbsvorgang zu Grunde liegende Rechtsgeschäft nichtig gewesen sei. Wichtiges Indiz für die Nichtigkeit sei der von den Beteiligten geschlossene Vergleich.

22

Die dagegen gerichtete Revision des beklagten Finanzamtes führte zur Aufhebung des Urteils des FG durch den Bundesfinanzhof (BFH). Dieser führte zur Begründung seiner Entscheidung aus, das FG habe § 16 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG falsch ausgelegt, im übrigen rechtlich unzutreffend die Nichtigkeit des Grundstückskaufvertrages bzw. das Bestehen eines Rechtsanspruches auf Rückübertragung des Grundstückes aus Indizien abgeleitet. Nach §

23

16 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG sei der Rückerwerb nur dann begünstigt, wenn das dem Erwerbsvorgang zu Grunde liegende Rechtsgeschäft nichtig oder infolge einer Anfechtung als von Anfang an nichtig anzusehen sei. Die Vorschrift erfasse die Fälle, in denen die abstrakte Eigentumsübertragung am Grundstück zivilrechtlich wirksam erfolgt, diese Eigentumsübertragung jedoch auf Grund einer nichtigen oder durch Anfechtung nichtig gewordenen schuldrechtlichen Verpflichtung vorgenommen worden sei. In diesem Falle stehe dem Veräußerer nach §§ 812 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ein Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums zu. § 16 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG setze einen einseitig und gegen den Willen des ursprünglichen Erwerbers durchsetzbaren Anspruch auf Rückerwerb voraus. Dies grenze die unbefristete Privilegierung nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 GrEStG ab von der auf zwei Jahre befristeten Vergünstigung nach Nr. 1 der Vorschrift, von der die einvernehmlich erfolgenden Rückerwerbe erfasst würden. Allerdings schließe auch ein Rückerwerb auf Grund eines Vertrages oder Vergleiches die Begünstigung nach § 16 Abs. 2 Nr. 2, Nr. 3 GrEStG nicht grundsätzlich aus. Voraussetzung sei aber auch in diesem Falle, dass der Rückerwerb auch ohne Vertrag oder Vergleich auf Grund eines zivilrechtlich wirksamen Anspruches nach § 812 BGB einseitig durchsetzbar gewesen wäre. Tatbestandsmäßige Voraussetzung des § 16 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG sei danach in jedem Falle, dass das betreffende zivilrechtliche Rechtsgeschäft objektiv nichtig sei.

Im zweiten Rechtszug hat der Kläger als Begründung seines weiterhin auf Aufhebung des Grunderwerbsteuerbescheides vom 12.03.1991 gerichteten Klagebegehrens ein von Prof. Dr. F erstelltes Gutachten vorgelegt. Hieraus lasse sich entnehmen, dass der Vertrag vom 27.09.1983 nichtig sei. Anlass für die Beauftragung des Gutachters sei eine entsprechende Empfehlung des BFH in der mündlichen Verhandlung vom 27.01.1999 gewesen. - In dem vorgelegten Gutachten vom 02.10.2000 wird zunächst festgestellt, dass die Bestimmungen im Kaufvertrag vom 27.09.1983 nicht zu beanstanden seien und bei isolierter Betrachtung Nichtigkeit des Kaufvertrages nicht angenommen werden könne. Um zur Feststellung der Nichtigkeit zu gelangen, müssten der Kaufvertrag und der Pachtvertrag vom 28.02.1984 als einheitliches Rechtsgeschäft gesehen werden. - Das Gutachten endet mit der Feststellung, dass das OLG bei einer streitigen Entscheidung entweder dem Hauptantrag der Widerklage auf Berichtigung des Grundbuches oder dem Hilfsantrag der Widerklage auf Rückauflassung des Grundstücks auf den Kläger stattgegeben hätte. - Wegen der Begründung im Einzelnen wird auf Bl. 27 - 45 der FG-Akte verwiesen. 24

Darüberhinaus trägt der Kläger zur Begründung seiner Klage folgendes vor: 25

Entgegen der Auffassung des Beklagten könne man auf Grund der Tatsache, dass das OLG einen Vergleichsvorschlag gemacht habe, nicht annehmen, das OLG habe die Nichtigkeit des Vertrages verneint. Es gebe aus zivilrechtlichen und prozessualen Überlegungen immer viele Gründe, einen Vergleich einzugehen. Der Kläger sei im Zeitpunkt des Vergleiches davon ausgegangen, dass der Rückübertragungsvorgang nicht grunderwerbsteuerpflichtig sei. Hätte er zum damaligen Zeitpunkt Kenntnis davon gehabt, dass der Beklagte für diesen Vorgang Grunderwerbsteuer erheben würde, hätte er trotz zivilrechtlicher Einigkeit mit der A-GmbH auf eine Entscheidung des OLG bestanden. 26

Der Kläger beantragt, 27

den Beklagten zu verpflichten, unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides vom 29.05.19928 und der dazu ergangenen Einspruchsentscheidung vom 07.07.1994 den Grunderwerbsteuerbescheid vom 12.03.1991 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt, 29

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| die Klage abzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 30 |
| Er bleibt bei seiner bisher vertretenen Auffassung, wonach der Vertrag vom 27.09.1983 nicht<br>nichtig gewesen sei. Bei der Frage der Nichtigkeit handele es sich um eine Rechtsfrage und<br>nicht um eine dem Beweis zugängliche Tatsache, sodass auch das vom Kläger vorgelegte<br>Gutachten unbeachtlich sei. Zudem habe das LG die Widerklage des Klägers abgewiesen,<br>also die Sittenwidrigkeit gerade nicht bejaht. Auch das OLG wäre nicht zur Nichtigkeit<br>gelangt, da es andernfalls keines Vergleichsvorschlages bedurft hätte. Voraussetzung für die<br>Anwendung des § 16 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG sei in jedem Falle, dass der Rückerwerb durch<br>den Kläger auch ohne die einvernehmliche Regelung vom 10.12.1990 auf Grund eines<br>zivilrechtlich wirksamen Anspruches nach § 812 BGB einseitig durchsetzbar gewesen wäre.<br>Nicht ausreichend sei es hingegen, wenn das Recht zur Rückgängigmachung selbst nur<br>vergleichsweise anerkannt werde, das heißt auf einer einvernehmlichen Regelung beruhe. Im<br>übrigen dürfe nicht außer Acht gelassen werden, dass das streitbefangene Grundstück<br>ursprünglich aus drei Parzellen bestanden habe. Hiervon sei ca. ein Drittel - nach Bebauung<br>mit 68 Altenwohnungen und einer damit verbundenen Wertsteigerung - mit Vertrag vom<br>31.12.1985 an einen Dritten weiterveräußert worden. Wenn im Streitfalle die Nichtigkeit des<br>dem vorangegangenen Grundstückskaufvertrages vom 27.09.1983 geltend gemacht werde,<br>stelle sich die Frage, warum das angeblich sittenwidrige und durch arglistige Täuschung<br>erworbene Eigentum an der Parzelle 304 nicht in das Anfechtungsverfahren einbezogen<br>worden sei. | 31 |
| Das Gericht hat die Prozessakten zum Zivilrechtsverfahren 2 O 504/85 und 12 U 214/88 beim<br>LG/OLG Köln zum Verfahren 5 K 1164/99 beigezogen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 32 |
| Hieraus ist ersichtlich, dass das LG Zeugen vernommen hatte zu der Frage, ob der<br>Bundesverband der X im Jahre 1983 bereit und in der Lage gewesen wäre, ein zinsloses<br>Darlehen in Höhe von 4 Mio. DM zu vermitteln und ob diesbezüglich jemand an den<br>Bundesverband herangetreten sei.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 33 |
| Wegen des Inhaltes der Zeugenaussagen wird verwiesen auf LG-Akten Bd. II, Bl. 625 ff. und<br>Bd.III, Bl. 868 ff).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 34 |
| <b><u>Entscheidungsgründe:</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 35 |
| Die Klage ist unbegründet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 36 |
| Die Entscheidung des Beklagten, den Grunderwerbsteuerbescheid vom 12.03.1991 nicht<br>aufzuheben, hält einer rechtlichen Überprüfung stand. Eine Aufhebung nach § 16 GrEStG<br>war nicht möglich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 37 |
| § 16 Abs.1 GrEStG kommt bereits deshalb nicht zur Anwendung, da diese Vorschrift nur<br>eingreift, wenn das Eigentum an einem nunmehr rückübertragenen Grundstück noch nicht<br>auf den Erwerber übergegangen ist. Im Streitfalle war aber das streitige Grundstück bereits<br>im Jahre 1983, also lange vor dem Rückerwerb durch den Kläger im Jahre 1990 auf die A-<br>GmbH übergegangen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 38 |
| § 16 Abs.2 Nr. 1 GrEStG greift nicht ein, da zwischen dem Abschluss des Kaufvertrages vom<br>27.09.1983 und dem Rückerwerb durch notariellen Vertrag vom 10.12.1990 ein Zeitraum von<br>mehr als zwei Jahren liegt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 39 |

Aber auch die Tatbestandsvoraussetzungen des § 16 Abs.2 Nr. 3 GrEStG sind nicht erfüllt. Die Anwendung dieser Vorschrift setzt voraus, dass die Vertragsbedingungen des Rechtsgeschäfts, das den Anspruch auf Übereignung begründet hat, nicht erfüllt werden und das Rechtsgeschäft deshalb auf Grund eines Rechtsanspruches rückgängig gemacht wird. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im Streitfalle der zum Übertragungsanspruch führende Kaufvertrag vom 27.09.1983 unstreitig wie vereinbart erfüllt worden war und nachträglich auch kein gesetzlich ausbedungenes oder in diesem Vertrag vereinbartes Recht zur Rückübertragung Grundlage für den notariellen Vertrag vom 10.12.1990 war, kommt § 16 Abs. 2 Nr. 3 GrEStG als Rechtsgrundlage für die vom Kläger begehrte Aufhebung nicht in Betracht.

Schließlich kann die begehrte Aufhebung des Grunderwerbsteuerbescheides vom 12.03.1991 auch nicht auf § 16 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG gestützt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass das dem Erwerbsvorgang zugrunde liegende Rechtsgeschäft, im Streitfalle die schuldrechtliche Verpflichtung durch Kaufvertrag vom 27.09.1983 bzw. die darauf beruhende Auflassung, nichtig oder infolge einer Anfechtung als von Anfang an nichtig anzusehen ist. 41

Diese Voraussetzungen sind im Streitfalle nicht erfüllt, da Nichtigkeit des Vertrages vom 27.09.1983, verbunden mit einem - vor der vergleichsweisen Regelung im Jahre 1990 bestehenden - Grundstücksrückübertragungsanspruch des Klägers nach § 812 BGB nicht festgestellt werden kann. 42

Die Voraussetzungen für die Nichtigkeit eines Rechtsgeschäfts nach § 138 BGB sind nicht erfüllt. - Nach § 138 Abs. 1 BGB ist ein Rechtsgeschäft, das gegen die guten Sitten verstößt, nichtig. Nach § 138 Abs. 2 BGB ist diese Voraussetzung insbesondere dann gegeben, wenn ein Rechtsgeschäft abgeschlossen wird, durch das jemand unter Ausbeutung der Zwangslage, der Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche eines anderen sich oder einem Dritten für eine Leistung Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung stehen. Entscheidend ist aber jeweils der Gesamtcharakter des Rechtsgeschäfts im Zeitpunkt der Vornahme desselben. Später eintretende Entwicklungen oder Folgerungen aus dem Rechtsgeschäft sind unbeachtlich (vgl. hierzu nur Urteil des Bundesgerichtshofes vom 11.12.1990 XI ZR 69/90, NJW 1991, 834; i. ü. Palandt, Kommentar zum BGB, § 138 Rdnr. 9 m. w. N.). Bei der Beurteilung des Gesamtcharakters ist zu beachten, dass die Gestaltung der Rechtsverhältnisse durch den Einzelnen nach seinem Willen ein Teil der in Artikel 2 Abs. 1 des Grundgesetzes gewährleisteten allgemeinen Handlungsfreiheit ist. Die Gewährleistung der grundrechtlich geschützten Privatautonomie für jeden an einem Rechtsgeschäft Beteiligten einerseits und das unserer Rechtsordnung zugrunde liegende Prinzip der Rechtssicherheit andererseits sind in der Weise in Einklang zu bringen, dass ein Vertrag nicht bei jeder Störung des Verhandlungsgleichgewichts nachträglich in Frage gestellt oder korrigiert werden darf, vielmehr nur dann, wenn eine typisierbare Fallgestaltung eine strukturelle Unterlegenheit des einen Vertragsteiles erkennen lässt und die Folgen des Vertrages für den unterlegenen Vertragsteil ungewöhnlich belastend sind. Nur in diesem Falle muss die Zivilrechtsordnung reagieren und Korrekturen ermöglichen, was durch § 138 BGB gewährleistet wird (Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 19.10.1993 1 BvR 567/89, NJW 1994, 36). 43

Dies berücksichtigend kann im Streitfalle das Vorliegen keiner der Voraussetzungen im Sinne des § 138 BGB in Bezug auf den maßgeblichen Grundstückskaufvertrag vom 27.09.1983 bejaht werden. - Der Grundstückserwerb durch den genannten Vertrag beruhte nach Aktenlage ausschließlich auf der schlechten finanziellen Situation des Klägers. Die vom 44

Kläger bei Grundstückserwerb durch ihn im Jahre 1982 zu Grunde gelegten Finanzierungsmöglichkeiten (Skontogewährung, Belastung oder Verkauf von Immobilien o.ä.) für das Projekt Alten- und Pflegeheim waren inzwischen entfallen bzw. nicht (mehr) zu realisieren. Hinzu kamen weitere, bisher nicht in die Kostenkalkulation einbezogene Faktoren (Einrichtung und Vorlaufkosten), die für den Kläger im Jahre 1983 Anlass waren, das Angebot der A-GmbH, das Grundstück vom Kläger zu erwerben, anzunehmen. Der Senat vermag in der Entscheidung des Klägers, in dieser für ihn schwierigen finanziellen Situation das streitige Grundstück zu veräußern und der Entscheidung der A-GmbH, dieses Grundstück zu erwerben, kein Rechtsgeschäft zu erkennen, das mit grundlegenden Wertungen der Rechts- oder Sittenordnung unvereinbar ist. Vielmehr stellt der Vertrag die Realisierung der verfassungsrechtlich geschützten Privatautonomie dar, die es jedem ermöglicht, Rechtsgeschäfte dann und in dem Umfange zu tätigen, die nach seiner Finanzplanung geboten oder erforderlich sind. -

Nach Aktenlage hat der Kläger auch frei darüber entschieden, der A-GmbH das Grundstück zu verkaufen. Selbst schwierigste finanzielle Verhältnisse, die zu sogenannten Notverkäufen führen, geben nach Auffassung des erkennenden Senats so lange keinen Anlass, über § 138 BGB in die Privatautonomie einseitig zu Gunsten eines Vertragsbeteiligten einzugreifen, wie nicht feststellbar ist, dass dieser auf Grund verwerflicher Druckausübung - von welcher Seite auch immer - gezwungen war, das Rechtsgeschäft zu tätigen. Hierfür fehlen jedoch im Streitfall jegliche Anhaltspunkte. Insbesondere ist nicht feststellbar, dass die A-GmbH die Zwangslage, die Unerfahrenheit, mangelndes Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche des Klägers ausgenutzt haben könnte, um sich das Grundstück für eine, in einem auffälligen Missverhältnis stehende (Gegen-) Leistung übertragen zu lassen. Dem Kläger als Kreisverband der X, können in Anbetracht seiner sonstigen Tätigkeit, wozu nach Aktenlage (vgl. nur Protokoll vom 02.11.1981, LG-Akten Bd. IV, Bl.1307-1311) auch andere Immobiliengeschäfte gehören, weder fehlendes Urteilsvermögen noch erhebliche Willensschwäche unterstellt werden. Auch die finanzielle Zwangslage des Klägers ist, wie bereits zuvor dargestellt, grundsätzlich kein Argument, für die Annahme des § 138 BGB. Letztlich kann aber auch dies dahinstehen, da der Kaufvertrag vom 27.09.1983 Anhaltspunkte für das Vorliegen der weiteren Voraussetzung für die Annahme einer Sittenwidrigkeit, ein auffälliges Missverhältniss zwischen Grundstückswert und Grundstückskaufpreis, nicht gegeben sind. Vielmehr enthält der Kaufvertrag eine Kaufpreisvereinbarung sowie eine Vereinbarung zur Übernahme bzw. Tragung von Belastungen, die üblichen Vereinbarungen in Grundstückskaufverträgen entsprechen und - auch nach Auffassung des Klägers (vgl. Gutachten von Prof. Dr. F) - rechtlich nicht zu beanstanden sind. Der Kläger hätte somit weiterhin Eigentümer des Grundstückes bleiben können, wenn er seine finanzielle Situation auf andere Weise - über die der Senat nicht zu befinden hat - so eingerichtet hätte, dass er das Projekt weiterhin als Bauherr hätte realisieren können. So hätte er sich statt zum Verkauf des Grundstücks z.Bsp. für eine finanzielle Unterstützung durch den Bundesverband der X entscheiden können (vgl. Zeugenaussagen I und J). Dass der Kläger letzteres nicht getan hat, wird von unserer Rechtsordnung akzeptiert als Möglichkeit eines jeden einzelnen, seine Vermögensverhältnisse nach seinen Vorstellungen regeln zu können.

45

Anhaltspunkte für die Annahme, dass die Auflassung als Teil des dinglichen Rechtsgeschäfts für die Eigentumsverschaffung nach § 925 BGB zwecks Verwirklichung des Kaufvertrages vom 27.09.1983 die Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit im Sinne des § 138 Abs.1, Abs. 2 BGB erfüllt, sind ebenfalls nach Aktenlage nicht gegeben. Insoweit kann auf die vorangegangenen Ausführungen zur Frage der Sittenwidrigkeit des Kaufvertrages verwiesen werden.

46

Eine andere Beurteilung des Grundstückskaufvertrages vom 27.09.1983 lässt sich auch nicht mit dem Argument herbeiführen, Kaufvertrag und Pachtvertrag seien ein einheitliches Rechtsgeschäft, mit der Folge, dass die Sittenwidrigkeit des letztgenannten auch den Grundstückskaufvertrag erfassen würde. - Gegen die Annahme eines einheitlichen Rechtsgeschäfts spricht zum einen der zeitliche Abstand von fünf Monaten zwischen dem Grundstückskaufvertrag einerseits und dem Pachtvertrag andererseits, der - wie noch weiter auszuführen sein wird - zunächst nur zwecks Mittelbeschaffung beim Landschaftsverband bereits am 28.02.1984 unterzeichnet worden war. 47

Zum anderen spricht aber auch das Zustandekommen des Pachtvertrages bzw. der, von den Vertragspartnern gewollte, nur vorläufige Charakter desselben gegen eine zur Einheitlichkeit führende Verflechtung des Pachtvertrages mit dem Kaufvertrag. Nach Aktenlage kann zwar davon ausgegangen werden, dass die vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages sowohl vom Kläger als auch von der A-GmbH angestellten Überlegungen dazu, wie einerseits der Kläger seine finanziellen Probleme würde beseitigen und andererseits gleichzeitig weiterhin Betriebsträger des Alten- und Seniorenwohnheims würde bleiben können, zwangsläufig dazu führen mussten, dass zwei Verträge - einer bezüglich der Eigentumsverhältnisse und ein anderer bezüglich des Nutzungsverhältnisses - notwendig werden würden. Der tatsächlich abgeschlossene Pachtvertrag vom 28.02.1984 war jedoch nach übereinstimmendem Willen beider Vertragspartner nur als eine von mindestens zwei Möglichkeiten - Pachtvertrag oder Nießbrauchsvertrag - vorgesehen, wobei die Wahl auf einen Pachtvertrag nur deshalb fiel, weil der Kläger unter Berücksichtigung seiner Mittelbeschaffung beim Landschaftsverband unter Zeitdruck stand. Dies ergibt sich daraus, dass der Vorstand des Klägers als maßgebliches Entscheidungsgremium - offenbar nach entgegenstehenden Vorstellungen der Verwaltung der X und des Bezirksvorstandes (vgl. Zeugenaussage G) - am 21.02.1984 beschlossen hatte, den streitigen Pachtvertrag abzuschließen, wozu die A-GmbH den Kläger bis zum 22.02.1984 mit weiteren Daten zur Erstellung des Selbstkostenblattes zu versorgen hatte, damit dieses spätestens am 24.02.1984 erstellt und unter Beifügung des rechtsverbindlich unterzeichneten Pachtvertrages beim Landschaftsverband vorgelegt werden konnte. Dies geschah in Kenntnis der Tatsache, dass noch am 13.02.1984 ernsthafte - in der Sitzung des Vorstandes des Klägers vom 20.03.1984 offenbar noch nicht konkretisierte - Überlegungen dazu angestellt worden waren, wie der Pachtvertrag hinsichtlich des Pachtzinses geändert werden könnte. Der Pachtvertrag vom 28.02.1984 wurde also - trotz von mehreren Seiten geäußerten Bedenken - abgeschlossen, um zunächst die Mittelbeschaffung zu gewährleisten, sollte aber insbesondere in Bezug auf die hierin enthaltene elementare Vereinbarung bezüglich der Pachthöhe offenkundig nur vorläufigen Charakter haben. Gingen aber bei Abschluss des Pachtvertrages die Vertragspartner übereinstimmend davon aus, dass dieser nur vorläufigen Charakter haben sollte und eine genaue Regelung bezüglich einer dauerhaften Nutzung sowohl in Bezug auf die Rechtsnatur des Nutzungsverhältnisses als auch in Bezug auf die Höhe des hierfür zu entrichtenden Entgelts noch erfolgen würde, so kann der Pachtvertrag als solcher nicht zusammen mit dem zeitlich früher abgeschlossenen Kaufvertrag vom 27.09.1993 als einheitliches Rechtsgeschäft behandelt werden. Vielmehr stand für die an beiden Verträgen beteiligten Personen fest, dass der Kläger auf Grund seiner finanziellen Lage keine Möglichkeiten mehr sah, das streitige Objekt als Eigentümer mit allen hieraus resultierenden Verpflichtungen zu halten - was von Anfang an bei den Überlegungen des Klägers, ob er das Grundstück überhaupt erwerben sollte, eine wesentliche Rolle gespielt hatte -, so dass aus der Sicht des Klägers der Verkauf als solcher notwendig war. Demgegenüber stand zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, wie und zu welchen für den Kläger tragbaren Konditionen sich das Nutzungsverhältnis zwischen ihm und der A-GmbH gestalten sollte, so dass eine mögliche Sittenwidrigkeit des das Nutzungsverhältnis vorläufig regelnden Pachtvertrages vom 28.02.1984 losgelöst von 48

Sinn, Zweck und Ausgestaltung des Grundstücksverkaufes beurteilt werden muss. Eine innere Verbundenheit von Kauf- und Pachtvertrag ergibt sich lediglich aus der Grundkonzeption für eine finanziell tragbare Grundstücksnutzung durch den Kläger - durch Verkauf an die A-GmbH einerseits und Pacht bzw. Nießbrauch durch den Kläger andererseits. Dies kann jedoch nach Überzeugung des Senats keinesfalls dazu führen, dass ein möglicher Mangel in der Wirksamkeit des Monate nach dem Kaufvertrag abgeschlossenen Pachtvertrages auf die Wirksamkeit des Kaufvertrages unmittelbaren Einflusses der Gestalt hat, dass beide Verträge ohne weiteres dasselbe rechtliche Schicksal teilen. Dementsprechend haben auch die Vertragspartner, der Kläger und die A-GmbH, nicht vereinbart, dass die Wirksamkeit des Kaufvertrages von der des "Nutzungsvertrages" abhängig sein sollte, wenngleich sich der Kläger die Durchführung des Nutzungsvertrages so vorgestellt hatte, dass dessen finanzielle Verhältnisse vollumfänglich Berücksichtigung finden würden. Zwar ist letzteres offenbar nicht eingetreten. Der Senat geht jedoch davon aus, dass dies nur darauf zurückzuführen ist, dass der Kläger - entgegen den ursprünglichen Verhandlungen - bei der A-GmbH nicht auf Abschluss eines Nießbrauchsvertrages bzw. auf Anpassung an seine finanziellen Möglichkeiten gedrängt hat bzw. nicht versucht hat, seine diesbezüglichen Vorstellungen - gegebenenfalls auch auf dem Rechtswege - durchzusetzen. Stattdessen glaubte sich der Kläger aus seinen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag schlicht durch Nichtentrichtung der Pachtzahlungen entziehen zu können.

Dieser ganze Sachverhaltsablauf spricht nach Überzeugung des erkennenden Senats dafür, dass der Kaufvertrag einerseits und der später abgeschlossene Pachtvertrag andererseits keine rechtliche Einheit bilden, so dass etwaige Mängel im Pachtvertrag - gegebenenfalls auch Nichtigkeit auf Grund Sittenwidrigkeit wegen Missverhältnisses von Leistung und Gegenleistung - keine unmittelbare Wirkung auf das gemäß §§ 1, 2 GrEStG zur Grunderwerbsteuerpflicht führende Grundstücksgeschäft vom 27.09.1983 Einfluss haben können, mithin diesbezügliche Feststellungen für eine Grunderwerbsteuerbefreiung nach § 16 Abs.2 Nr.2 GrEStG unerheblich und somit nicht auszuführen sind. 49

Die Nichtigkeit des Grundstücksgeschäfts vom 27.09.1983 kann mit der Konsequenz der Entstehung eines auf § 812 BGB zu stützenden Rückübertragungsanspruches auch nicht auf Grund wirksamer Anfechtung seitens des Klägers festgestellt werden. Als Grundlage für eine Anfechtung käme ernsthaft nur § 123 BGB in Betracht. - Ein Anfechtungsrecht des Klägers nach § 123 BGB setzte eine arglistige Täuschung oder widerrechtliche Drohung seitens der A-GmbH bei Abschluss des Grundstückskaufvertrages voraus. Hiervon kann jedoch nach Lage der Akten nicht ausgegangen werden. Selbst wenn man unterstellen wollte, dass sich der Kläger - so wie vorgetragen - falsche Vorstellungen darüber gemacht hat, ob und wenn ja, welche Belastungen auf Grund des Grundstückskaufvertrages auf ihn zukommen würden, so kann dies allenfalls darauf beruhen, dass der Kläger bei Abschluss des Kaufvertrages die Höhe seiner Gesamtbelastungen, das heißt die Belastungen aus diesem und dem noch abzuschließenden Nutzungsvertrag, falsch eingeschätzt hat. Anhaltspunkte für eine Täuschung oder Drohung seitens der A-GmbH gegenüber dem Kläger als Ursache dafür, dass dieser den Grundstückskaufvertrag abgeschlossen haben soll, sind nicht ersichtlich, wurden jedenfalls von dem insoweit die Feststellungslast tragenden Kläger nicht substantiiert dargelegt bzw. nachgewiesen. 50

Nach Überzeugung des Senats spricht auch der gesamte Ablauf des Geschehens gegen die Annahme, die A-GmbH habe sich bei Abschluss des Kaufvertrages gegenüber dem Kläger so verhalten, dass diesem ein Anfechtungsrecht nach § 123 BGB zugestanden hätte. Denn bei Abschluss des Grundstückskaufvertrages waren beide Vertragsparteien, der Kläger und die A-GmbH, auf Grund freier Entscheidungen gewillt, hinsichtlich des streitigen 51

Grundstückes einen Eigentumswechsel herbeizuführen. Hieran hätten die Parteien offenkundig auch weiterhin festhalten wollen, wenn nicht über die Höhe der Pachtzahlungen Streit entstanden wäre. Erst dieser veranlasste den Kläger zu rechtlichen Überlegungen dahingehend, wie er aus dem Pachtvertrag und später auch aus dem Grundstückskaufvertrag - soweit er die noch im Eigentum der A-A-GmbH stehenden Parzellen betraf - entlassen werden könnte. Diese Entwicklung bestätigt die Feststellung des Senats, dass tatsächlich nicht ein unredliches, den Kläger zur Anfechtung nach § 123 BGB berechtigendes Verhalten der A-GmbH bei Abschluss des Grundstückskaufvertrages vom 27.09.1983 zur Rückabwicklung desselben geführt hat, vielmehr die Entwicklung der finanziellen Situation des Klägers, die durch fehlende Finanzierungsmöglichkeiten verursacht worden war.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass auch die Voraussetzungen des § 16 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG mangels Nichtigkeit des Grundstückskaufvertrages vom 27.09.1993 nicht erfüllt sind, das heißt der Rückerwerb des streitigen Grundstückes durch notariellen Vertrag vom 10.12.1990 keinen Rückerwerb im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr.2 GrEStG darstellt, mithin der Antrag des Klägers auf Aufhebung des Grunderwerbsteuerbescheides vom 12.03.1991 zu Recht abgelehnt worden ist. 52

Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 der Finanzgerichtsordnung (FGO). 53