



Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg
Postfach 601150 | 14411 Potsdam

Henning-von-Tresckow-Str. 2-13
14467 Potsdam

An die
Grundstücksverkehrsbehörden
des Landes Brandenburg

Bearb.: Frau Schillemeit
Gesch.Z.: MLUL-31-
1130/234+35#154843/2016

gemäß Verteiler

Hausruf: +49 331 866-7174
Fax: +49 331 866-7603
Internet: <https://mluk.brandenburg.de>
Ulrike.Schillemeit@MLUK.Brandenburg.de

Potsdam, 6. Mai 2021

ERLASS

Genehmigungsversagung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG (Preismissbrauch)



Dieser Erlass zu § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG ersetzt alle bisherigen Erlasse zur Genehmigungversagung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG. -

Folgende Gerichtsentscheidungen liegen diesem Erlass zugrunde: -

- BGH, Beschluss vom 29. April 2016 – BLw 2/12
- BGH, Beschluss vom 27. April 2018 – BLw 3/17
- Oberlandesgericht Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 16. Januar 2019 – 2 Ww 12/10

Für die Prüfung des Tatbestandes des Preismissbrauchs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG ist es unerheblich, ob der Käufer Landwirt oder Nichtlandwirt ist. Die Landwirteigenschaft kann nur in dem unter III. dargestellten Ausnahmefall von Bedeutung sein.

Eine Versagung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG ist stets eine „isolierte“ Versagung ohne Vorkaufsrechtsausübung. Es bedarf hier aber (anders als bei einer „isolierter“ Versagung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, z.B. wenn ein Kaufgegenstand nicht als „landwirtschaftliches Grundstück“ eingestuft wird und deswegen das Vorkaufsrecht entfällt) keines dringend aufstockungsbedürftigen Landwirts, der (hypothetisch) zum vereinbarten Preis erwerben würde, sondern nur eines Landwirts, der bereit wäre, zum Verkehrswert zu erwerben (S. unter IV.).

Der Kaufpreis ist dann spekulativ überhöht und steht damit in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert um mehr als die Hälfte übersteigt.

Der Verkehrswert eines Grundstücks nach dem GrdstVG ist nicht mehr der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert, sondern der (allgemeine) Verkehrswert, also der Marktwert eines Grundstücks.

Dienstgebäude

Henning-von-Tresckow-Str. 2-13 14467 Potsdam
Lindenstraße 34a 14467 Potsdam

Telefon Zentrale

+49 331 866-0

Fax Poststelle MLUK

+49 331 866-7070

Haltestellen

Alter Markt / Landtag
Schloßstraße

Linien

Tram: 91, 92, 93, 96, 98, 99
Bus: 580, 605, 606, 609, 610, 612,
614, 631, 638, 650, 695, X15

I. Variante: Der Kaufvertrag wurde ohne vorherige Ausschreibung der Flächen geschlossen.

Wenn der Kaufpreis zwischen Verkäufer und Käufer frei vereinbart wurde – also nicht das Ergebnis einer Ausschreibung ist - ist der Verkehrswert durch die Grundstücksverkehrsbehörde nach dem Vergleichswertverfahren gemäß § 15 ImmoWertV anhand der vorliegenden eigenen Daten der Behörde zu vergleichbaren Verkäufen und anhand der Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu schätzen. Wenn der Kaufpreis den geschätzten Verkehrswert um mehr als 50 % übersteigt, liegt ein Preismissbrauch im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG vor, es sein denn der Käufer ist Landwirt und war aus zwingenden betrieblichen Gründen bereit, den überhöhten Preis zu zahlen (siehe unter III.).

Für den Vergleich mit dem kaufgegenständlichen Grundstück sind nur die Kauffälle in räumlicher und zeitlicher Nähe zum Kauffall geeignet, die möglichst viele gemeinsame wertbestimmende Merkmale mit dem Vertragsgrundstück aufweisen. Als verlässliche Grundlage zur Verkehrswertschätzung gelten 10 Vergleichskauffälle mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen.

Die möglichen wertbestimmenden Merkmale sind:

- Nutzbarkeitsfaktoren (z.B. Nutzungsart, Erschließung, öffentlich-rechtliche Bewirtschaftungsbeschränkungen z.B. Naturschutz, langfristige Pachtverträge)
- Beschaffenheitsfaktoren (z.B. Topographie, Bodenart, Bodengüte, Form und Größe)
- Lagefaktoren (z.B. Region mit bestimmter wirtschaftlicher Ausprägung, Entfernung zur Ortslage, Besonderheiten angrenzender Grundstücke)

Der Bodenrichtwert spiegelt in vielen Fällen nicht den Verkehrswert wider, sondern liegt häufig deutlich unter dem Verkehrswert. Der Bodenrichtwert kann aber z.B. als Indiz für einen Auf- oder Abschlag herangezogen, wenn Anlass dafür besteht, dass die herangezogenen Vergleichskauffälle eher einen höheren oder niedrigeren Wert als die zu schätzende Fläche aufweisen.

Wenn der Kaufgegenstand nichtlandwirtschaftliche Teilflächen enthält, ist deren Verkehrswert nach dem oben genannten Verfahren separat zu schätzen.

Wenn die zu schätzenden Flächen in der Nähe der Landkreisgrenze liegt, sind Vergleichskauffälle auch beim Gutachterausschuss des Nachbarlandkreises abzufragen.

II. Variante: Der Kaufvertrag wurde mit dem Höchstbietenden einer Ausschreibung geschlossen

Wenn der Kaufpreis als Höchstgebot eines offenen, transparenten und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahrens ermittelt wurde, wird das Höchstgebot nur dann nicht den Verkehrswert des Grundstücks widerspiegeln, sondern in einem

groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks stehen und damit „spekulativ überhöht“ sein, wenn:

- annähernd gleich hohe Gebote wie das Höchstgebot nicht abgegeben wurden und
- das Höchstgebot den Marktwert des Grundstücks um mehr als die Hälfte übersteigt.

Dies ist in einem zweistufigen Verfahren zu prüfen:

1. Zunächst ist das Höchstgebot mit den sonstigen im Rahmen einer Ausschreibung abgegebenen Geboten zu vergleichen und zu prüfen, ob das zweithöchste Gebot annähernd so hoch ist wie das Höchstgebot.

Vorab ist auszuschließen, dass es Bieterabsprachen gegeben hat. Um dies prüfen zu können, ist unverzüglich nach Eingang des Genehmigungsantrages die Liste der Bieter und Gebote vom Verkäufer abzufordern. (Vgl. BGH, 29. 4.2016, BLw 2/12, Rn. 29). Falls Absprachen erkennbar sind, sind nur die nicht in die Absprache einbezogenen Gebote mit dem Höchstgebot zu vergleichen.

Datenschutzrecht steht der Herausgabe von Bieternamen nicht entgegen.

Gemäß § 25 Abs. 1 BDSG ist die Übermittlung personenbezogener Daten an öffentliche Stellen zulässig ist, wenn sie für die Erfüllung der Aufgaben der öffentlichen Stelle erforderlich ist und die Voraussetzungen nach § 23 BDSG erfüllt sind. Bei der Aufgabe der Grundstücksverkehrsbehörde, den Tatbestand des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG zu prüfen, handelt es sich um einen Fall des § 23 Abs. 1 Nr. 6 BDSG „Wahrnehmung von Kontrollbefugnissen“.

Bei einigen Ausschreibungen haben die Bieter auch bereits mit der Abgabe des Gebots ihr Einverständnis mit erforderlichen Datenweitergaben an die Behörden erklärt.

Besteht zwischen dem Höchstgebot und dem Gebot des nächstplatzierten Bieters ein Abstand von weniger als 15% des Höchstgebotes, sind die beiden höchsten Gebote als annähernd gleich hoch anzusehen, so dass regelmäßig eine Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG nicht in Betracht kommt. Ist der Abstand zwischen dem Höchstgebot und dem nächsthöheren Gebot größer als 20 %, ist dieses nicht annähernd gleich hoch wie das Höchstgebot sondern deutlich niedriger, so dass eine „spekulative Überhöhung“ und damit ein grobes Missverhältnis zwischen Preis und Wert zu vermuten ist.

Wenn der Abstand zwischen 15% und 20 % des Höchstgebots beträgt, sind die sonstigen Gebote in die Bewertung einzubeziehen. Wenn diese mehrheitlich nahe an dem 20 %- Abstand zum Höchstgebot liegen, ist kein Preismissbrauch anzunehmen, wenn diese mehrheitlich 30 % und mehr unter dem Höchstgebot liegen, ist ein Preismissbrauch nicht ausgeschlossen.

2. Wenn danach die „spekulative Überhöhung“ des Preises, also ein tatbestandlicher Preismissbrauchs vermutet wird, kann diese Vermutung aber dadurch widerlegt werden, dass der Kaufpreis den ermittelten Verkehrswert um nicht mehr als 50 % dieses Verkehrswertes übersteigt.

Der Verkehrswert ist mittels des Vergleichswertverfahrens (s. o.) zu ermitteln, wobei hier auch mögliche Kauffälle mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen des Verkäufers aus demselben Jahr zu berücksichtigen sind. Eine vorrangige oder ausschließliche Berücksichtigung von Kauffällen des Verkäufers würde den Grundsätzen der ImmoWertV widersprechen. Nach der ImmoWertV sind die verfügbaren aktuellen Vergleichskauffälle heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

III. Eine subjektive Spekulationsabsicht ist nicht erforderlich

Zur Beurteilung, ob der Kaufpreis spekulativ überhöht ist, ist es nicht Voraussetzung der Versagung, dass der Erwerber subjektiv in Spekulationsabsicht gehandelt hat. Der Vortrag des Käufers, dass er nicht in Spekulationsabsicht, sondern aus bestimmten anderen Gründen den überhöhten Preis zu zahlen bereit war, bleibt für die Beurteilung der „spekulativen Überhöhung“ des Kaufpreises außer Acht.

Subjektive Gründe des Käufers für die Zahlung des überhöhten Preises sind nur in dem Ausnahmefall relevant, dass der Käufer ein Landwirt ist, der aus zwingenden betrieblichen Gründen bereit war, den überhöhten Preis zu zahlen. Dann muss der Verkauf trotz der festgestellten missbräuchlichen Überhöhung des Kaufpreises genehmigt werden, da dieser Verkauf der Zielsetzung des GrdstVG entspricht, die Schaffung und den Erhalt leistungsfähiger Betriebe zu fördern. Diese zwingenden betrieblichen Gründe müssen aber konkret und für die Behörde nachvollziehbar dargelegt sein.

IV. Hypothetische Bereitschaft eines Landwirts zum Verkehrswertwerb

Wenn festgestellt wurde, dass der Kaufpreis spekulativ überhöht ist, muss außerdem die weitere (ungeschriebene) Voraussetzung der Versagung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG erfüllt sein, dass ein Landwirt sein ernsthaftes Interesse gegenüber der Behörde bekundet, dass er bereit wäre, die Fläche zu dem geschätzten Verkehrswert zu erwerben.

Im Auftrag

Ulrike Schillemeit