



ERLASS

26.06.2018

(leicht gekürzte Fassung für die Veröffentlichung vom 18.03.2020)

Genehmigungsversagung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG - BGH Beschluss

v. 29.4.2016 - BGH BLw 2/12

Aufgrund der Aktualisierung der Rechtsprechung zu § 9 Abs.1 Nr. 3 GrdstVG ersetzt dieser Erlass die Hinweise zu § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG in dem Erlass zum Grundstücksverkehrsrecht vom 09.03.2016.

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 ist nicht mehr der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert, sondern der allgemeine Verkehrswert, also der Marktwert eines Grundstücks.

1. Wenn der Kaufpreis zwischen Verkäufer und Käufer **ohne vorherige Ausschreibung** vereinbart wurde, ist der Verkehrswert durch die Behörde anhand der vorliegenden eigenen Daten zu vergleichbaren Verkäufen und anhand der Daten der Gutachterausschüsse zu schätzen und der vereinbarte Kaufpreis hierzu ins Verhältnis zu setzen.

2. Wenn der Kaufpreis als Höchstgebot eines **offenes, transparentes und bedingungsfreies Ausschreibungsverfahrens** ermittelt wurde, spiegelt das Höchstgebot dann nicht den Verkehrswert wider, sondern ist spekulativ überhöht, wenn das Höchstgebot mindestens um die Hälfte über den sonstigen Geboten in der Ausschreibung liegt oder - im Falle dass keine weiteren Gebote vorliegen oder aus diesen keine klaren Schlüsse gezogen werden können - wenn der Kaufpreis die Kaufpreise vergleichbarer Verkäufe des Verkäufers im Jahr des Vertragsschlusses um mindestens die Hälfte übersteigt.

Um dies prüfen zu können, ist unverzüglich nach Eingang des Genehmigungsantrages die Liste der Bieter und Gebote vom Verkäufer abzufordern. Auch die Bieternamen müssen der Behörde offengelegt werden, damit mögliche Absprachen zwischen Bietern erkannt werden können. Falls Absprachen erkennbar sind, sind

Dienstgebäude

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

14467 Potsdam
14467 Potsdam

Telefon Zentrale

+49 331 866-0

Fax Poststelle MLUL

+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

als Maßstab für eine mögliche spekulative Überhöhung nur die Kaufpreise der vorherigen vergleichbaren Grundstücksverkäufe des Verkäufers heranzuziehen.

In jedem Fall ist auch die Liste der Kaufpreise für vergleichbare Grundstücksverkäufe aus dem Jahr des Vertragsschlusses anzufordern. Diese müssen dem verkauften Grundstück nach Beschaffenheit, Lage und Größe entsprechen und die Zahl dieser Verkaufsfälle muss eine hinreichend breite Datenbasis für die Ermittlung des Verkehrswerts allein anhand der Verkäufe des Verkäufers bieten. Wenn dies nicht möglich ist, ist als Maßstab der durch die Behörde geschätzte allgemeine Verkehrswert heranzuziehen.

3. Zur Beurteilung, ob der Kaufpreis spekulativ überhöht ist, ist es nicht Voraussetzung der Versagung, dass der Erwerber subjektiv in Spekulations**absicht** 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.

Nur in dem Ausnahmefall, dass der Käufer ein Landwirt ist, der aus **zwingenden betrieblichen** Gründen bereit ist, den überhöhten Preis zu zahlen, muss der Verkauf trotz der festgestellten 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.

4. 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 bereit und in der Lage ist, einen angemessenen Preis, also einen ungefähr dem ermittelten Verkehrswert entsprechenden Preis für die vertragsgegenständliche Fläche zu zahlen.