

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 3

- a) Bei der Prüfung der Frage, ob die Gegenleistung in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht, ist von dem Verkehrswert des Grundstücks auszugehen.
- b) Ein grobes Mißverhältnis zwischen Gegenleistung und Grundstückswert liegt dann vor, wenn die Gegenleistung den Wert des Grundstücks erheblich übersteigt. Das ist in der Regel der Fall, wenn die Gegenleistung den Grundstückswert um mehr als die Hälfte überschreitet, sofern nicht besondere Umstände eine andere Beurteilung rechtfertigen.

BGH, Beschl. v. 2. Juli 1968 - V BLw 10/68 - OLG Hamm

AG Lippstadt

BUNDESGERICHTSHOF

V BLv 10/68

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des Grundstückskaufvertrages
vom 25. August 1966 (Nr. [REDACTED] der Urkundenrolle
des Notars Helmut K [REDACTED] in W [REDACTED]).

Beteiligte:

1. die Eheleute Bauer Dietrich G [REDACTED] und Barbara
geb. K [REDACTED] in N [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdeführer (Verkäufer),

- vertreten durch die Rechtsanwälte S [REDACTED] und
[REDACTED] in [REDACTED] -

2. die Ehefrau Adele G [REDACTED] geb. A [REDACTED]
in L [REDACTED], H [REDACTED] str. 45,

Käuferin.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 2. Juli 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Schmidt und Vogt

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Antragsteller wird der Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 25. Januar 1968 aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtskosten werden für das Rechtsbeschwerdeverfahren nicht erhoben.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 23 452 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Durch notariellen Vertrag vom 20. August 1966 haben die Antragsteller (Beteiligten zu 1) zwei Grundstücke in einer Gesamtgröße von 0,5863 ha zum Preise von 4,-- DM je qm = 23 452 DM an die Ehefrau G. [REDACTED] (Beteiligte zu 2) verkauft. Es handelt sich um Ackerland mit einer Bodenwertzahl von 36 Punkten. Die Grundstücke waren bisher an einen Landwirt verpachtet. Die Käuferin, Ehefrau eines Werkmeisters, ist Eigentümerin



eines landwirtschaftlichen Betriebes mit 1,5 ha Eigenland. Sie hat weitere Grundstücke hinzugepachtet und möchte ihren Betrieb aufstocken, um die vorhandenen und noch anzuschaffenden landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte rentabel einsetzen zu können.

Die Landwirtschaftsbehörde hat dem Kaufvertrag die Genehmigung versagt, weil der Erwerb der Grundstücke für die Käuferin als Landwirtin im Nebenberuf eine ungesunde Bodenverteilung bedeute und der Kaufpreis in einem groben Mißverhältnis zum Wert der Grundstücke stehe. Auf den Antrag der Verkäufer auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) den Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung verneint, jedoch den Bescheid der Landwirtschaftsbehörde wegen eines groben Mißverhältnisses zwischen Kaufpreis und Grundstückswert bestätigt. Die sofortige Beschwerde der Verkäufer hatte keinen Erfolg. Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Verkäufer den Genehmigungsantrag weiter.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 24 Abs. 1 LwVG zulässig; sie muß zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses führen.

Nach § 9 Abs. 1 GrdstVG darf der Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks die Genehmigung nur versagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, daß - abgesehen von den hier nicht in Betracht kommenden Fällen der ungesunden Verteilung von Grund und Boden (Nr. 1) und der unwirtschaftlichen Verkleinerung eines Grund-

stückes (Nr. 2) - der Gegenwert in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht (Nr. 3).

Das Beschwerdegericht geht in Übereinstimmung mit der Auffassung, die der Senat im Beschluß vom 12. Dezember 1963 (V BLw 18/63, RdL 1964, 69) zum Ausdruck gebracht hat und der auch das Bundesverfassungsgericht (Beschluß vom 12. Januar 1967, RdL 1967, 96) gefolgt ist, zutreffend davon aus, daß der Gesetzgeber mit der dem Art. IV Abs. 4 b KRG Nr. 45 entsprechenden Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG das Ziel verfolgt, Spekulationsgeschäfte mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zu unterbinden. Es soll verhindert werden, daß die auf den Betriebsertrag angewiesenen Berufslandwirte mit so hohen Anschaffungskosten belastet werden, daß der Bestand und die Wirtschaftlichkeit ihrer Betriebe bedroht erscheinen können. Der Erwerb des zur Verbesserung der Agrarstruktur dringend erforderlichen Landes durch interessierte Land- und Forstwirte würde außerordentlich erschwert, wenn überhöhte Preise gefordert werden könnten. Deshalb hat, wie es in dem Bericht des Ernährungsausschusses (abgedruckt bei Lange GrdstVG 2. Aufl. § 9 Anm. 1) heißt, die Landwirtschaftsbehörde darauf zu achten, daß für Grundstücke, die weiterhin der Land- und Forstwirtschaft dienen, nicht Preise gezahlt werden, die in keinem Verhältnis mehr zu der vorgesehenen oder möglichen Nutzung des Grundstücks stehen.

1. Bei der Prüfung der Frage, ob zwischen dem Wert eines Grundstücks und der Gegenleistung ein grobes Mißverhältnis im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG besteht, kommt es in erster Linie darauf an, welcher

Grundstückswert angesetzt werden muß. Daß der Einheitswert als Grundlage für die Bewertung ausscheidet, bedarf keiner näheren Begründung. Für eine Ansetzung des Verkehrswertes könnte der Bericht des Ernährungsausschusses (aaO) sprechen, in dem von der vorgesehenen oder möglichen Nutzung des Grundstücks im Verhältnis zum Kaufpreis die Rede ist. Eine Zugrundelegung des Ertragswertes kommt jedoch entgegen der Auffassung von Wöhrmann (GrdstVG § 9 Anh. C Anm. 144) nicht in Betracht. Sie hat im Gesetz keinen Ausdruck gefunden. Hätte der Gesetzgeber bei dem Grundstückswert den Ertragswert im Auge gehabt, so hätte das eindeutig gesagt werden müssen, zumal da an anderer Stelle, bei der Bemessung der Abfindungen der Miterben im Falle der Zuweisung eines landwirtschaftlichen Betriebes (§ 16 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG), ausdrücklich der Ertragswert für maßgebend erklärt worden ist. Man kann deshalb nicht sagen, daß, wie Passbender (DNotZ 1967, 611) ausführt, das Gesetz völlig offen lasse, von welchem Wert im Falle des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG auszugehen sei. Wenn vom Wert eines Grundstücks die Rede ist, so ist damit in der Regel der gemeine Wert (Verkehrswert) gemeint. Dem Beschwerdegericht ist somit darin zuzustimmen, daß die Grundstücksbewertung nach dem Verkehrswert zu erfolgen hat. Das ist auch die im Schrifttum herrschende Auffassung (Ehrenforth, Reichssiedlungsgesetz und Grundstückverkehrsgesetz S. 454 unter c; Herminghausen DNotZ 1962, 522, 552 sowie Beiträge zum Grundstückverkehrsgesetz S. 66; Lange, GrdstVG 2. Aufl. § 9 Anm. 5 S. 193; Pikalo/Bendel GrdstVG S. 601), die ebenfalls in den vom Beschwerdegericht angeführten Entscheidungen der Oberlandesgerichte Karlsruhe, München, Nürnberg, Stuttgart und Celle vertreten wird. Auch der Senat ist bei Anwen-

dung des Art. IV Abs. 4 b KRG Nr. 45, mit dem § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG wörtlich übereinstimmt, von dem Verkehrswert ausgegangen (Beschluß vom 11. Dezember 1956, V BLw 32/56, RdL 1957, 40). Hieran ist auch bei Anwendung des Grundstücksverkehrsgesetzes festzuhalten.

a) Unter dem im Falle des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG anzusetzenden Verkehrswert eines landwirtschaftlichen Grundstücks ist der Preis zu verstehen, der für Grundstücke gleicher Art und Lage im Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages im freien rechtsgeschäftlichen Verkehr unter Landwirten, also im sogenannten innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr, wobei auch Veräußerungen an Nichtlandwirte zu berücksichtigen sind, sofern die Veräußerung zwecks weiterer landwirtschaftlicher Nutzung des Grundstücks erfolgt, mit Genehmigung der zuständigen Behörde zu erzielen war. Das Oberlandesgericht hat auf Grund einer von der Landwirtschaftsbehörde eingereichten Übersicht über Grundstücksverkäufe in Gemeinden um L [REDACTED] aus den Jahren 1963 bis 1967 festgestellt, daß in dieser Zeit 10 Kaufverträge über landwirtschaftliche Grundstücke in L [REDACTED] mit Bodenwertzahlen zwischen 25 und 37 geschlossen worden sind. Die Kaufpreise liegen zwischen 0,56 DM und 4,17 DM je qm. Den niedrigsten und höchsten Kaufpreis hat das Beschwerdegericht unberücksichtigt gelassen, weil der Preis von 0,56 DM aus nicht bekannten Gründen weit unter dem allgemeinen Rahmen liege und das Grundstück, für das ein Quadratmeterpreis von 4,17 DM gezahlt wurde, zum Teil Baugelände gewesen sei. Die Kaufpreise von 3,-- DM und 3,48 DM je qm können nach Auffassung des Beschwerdegerichts nicht herangezogen werden, weil diese Preise

durch besondere Umstände beeinflusst worden seien; denn in beiden Fällen habe der Käufer Bauland verkauft. Solche vereinzelt Ersatzlandkäufe, bei denen der Käufer in der Regel nicht gezwungen sei, den Kaufpreis nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten auszurichten, lägen nicht mehr im Rahmen des innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs. Bei den restlichen 6 Verträgen über Grundstücke in der Gemeinde L. [REDACTED] seien Kaufpreise von 2,37 DM, 1,34 DM, 2,33 DM, 2,70 DM, 2,80 DM und 1,50 DM je qm vereinbart worden. Das Mittel liege bei 2,18 DM. Den beiden Kaufpreisen von 2,70 und 2,80 DM sei das größere Gewicht beizumessen, weil sie aus den Jahren 1965 und 1966 stammten. Sie könnten jedoch nicht ausschließlich für die Feststellung des Verkehrswertes herangezogen werden, weil später noch ein Quadratmeterpreis von 1,50 DM vereinbart worden sei und bei dem Kaufpreis von 2,80 DM die Hofesnähe des Grundstücks von Bedeutung gewesen sein könne. Das Beschwerdegericht ist danach der Auffassung, daß für die streitigen Grundstücke ein Verkehrswert von höchstens 2,50 DM je qm anzunehmen sei.

b) Der Verkehrswert eines Grundstücks ist keine genau errechenbare Größe. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks kann es sich deshalb nur um eine Schätzung handeln. Diese Schätzung ist Aufgabe des Tatrichters. Ihm muß es grundsätzlich überlassen bleiben, in welcher Weise er den Verkehrswert zu ermitteln versucht. Das Vorgehen des Beschwerdegerichts ist insofern nicht zu beanstanden, als es zunächst geprüft hat, welche Kaufpreise in der letzten Zeit vor dem Abschluß des Vertrages, wozu hier auch noch die Verkäufe aus dem Jahre 1963 gerechnet werden können,

für Grundstücke gleicher Art und Lage vereinbart worden sind. Diese im freien landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr erzielten Preise bilden eine geeignete Grundlage für die Feststellung des Verkehrswertes. Der Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat schon am 25. Juli 1953 (MinBLELF 1953, 357) Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken erlassen und darauf hingewiesen, daß für die Feststellung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor allem die etwa vorhandenen Kaufpreissammlungen heranzuziehen sind und daß die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielenden Preise auch für Böden gleicher Güte und Lage verschieden hoch und von örtlichen Besonderheiten beeinflußt sein können (vgl. dazu auch die Gemeinsamen Richtlinien mehrerer Bundesministerien vom 18. Juni 1963 für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebs für Zwecke des § 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes, MinBLELF 1963, 283, 324, in neuer Fassung abgedruckt bei Just/Brückner, Wertermittlung von Grundstücken, 3. Aufl. S. 125 ff). Ohne Rechtsirrtum hat das Oberlandesgericht bei der Würdigung der Grundstücksverkäufe sowohl den niedrigsten wie auch den höchsten Kaufpreis außer acht gelassen, da Erlöse aus Grundstücksverkäufen, deren Höhe durch besondere Umstände nach oben oder unten beeinflußt wurde, außer Betracht bleiben müssen. Bedenken bestehen jedoch insoweit, als das Beschwerdegericht der Auffassung ist, die in zwei Fällen vereinbarten Grundstückspreise von 3,-- DM und 3,48 DM könnten deshalb nicht herangezogen werden, weil es sich um Ersatzlandkäufe handle. Es ist zwar richtig, daß ein Landwirt, der Grundstücke als Bauland zu einem hohen Preise

verkauft hat, in der Regel nur einen Bruchteil des Erlöses für den Erwerb entsprechender Ersatzgrundstücke aufzuwenden braucht und deshalb eher zur Zahlung eines überhöhten Kaufpreises bereit sein wird als ein anderer Landwirt. Auch ein Käufer, dem die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, wird möglicherweise geneigt sein, einen höheren Preis zu zahlen als ein Bewerber, der den Kaufpreis aus seinem Betrieb erst herauswirtschaften muß. Jedenfalls liegen auch den Ersatzlandkäufen Preise zugrunde, die im freien innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr vereinbart worden sind und die deshalb bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht unberücksichtigt bleiben können. Hinzu kommt, daß bei der Mehrzahl der zum Vergleich herangezogenen Verträge die Bodenwertzahlen der Grundstücke unter 36 liegen, so daß offenbar die Vergleichsgrundstücke von geringerer Bodenqualität sind als die Parzellen, die Gegenstand des gegenwärtigen Verfahrens sind. Es ist nicht ausgeschlossen, daß das Oberlandesgericht bei Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu einem höheren als dem bisher von ihm angenommenen Verkehrswert von 2,50 DM je qm gelangen wird.

III.

Weiter fragt es sich, wann ein grobes Mißverhältnis zwischen dem Wert des Grundstücks und der Gegenleistung vorliegt. Der vereinbarte Kaufpreis von 4,-- DM je qm übersteigt den vom Beschwerdegericht festgestellten Verkehrswert um 1,50 DM, also um mehr als die Hälfte. Das Oberlandesgericht erblickt darin ein grobes Mißverhältnis zwischen Grundstückswert und Gegenleistung, da den Erwägungen und Überlegungen, aus

denen sich die Käuferin zur Zahlung des vereinbarten Preises entschlossen habe, kein entscheidendes Gewicht zukomme. Von einem groben Mißverhältnis zwischen Gegenleistung und Grundstückswert kann jedenfalls nur dann gesprochen werden, wenn die Gegenleistung den Wert des Grundstücks erheblich übersteigt. Im Schrifttum (Wöhrmann aaO Anm. 204 S. 146; Lange aaO § 9 Anm. 5 a S. 195; Pikalo/Bendel aaO S. 604; Bergmann SchlHA 1961, 281; Herminghausen DNotZ 1962, 553 sowie Beiträge zum Grundstückverkehrsgesetz S. 67) und auch in der Rechtsprechung (OLG Frankfurt RdL 1955, 309; OLG Stuttgart RdL 1966, 98; OLG Celle RdL 1964, 324) wird allgemein ein grobes Mißverhältnis zwischen Grundstückswert und Gegenleistung bejaht, wenn der Kaufpreis den Wert des Grundstücks um mehr als 50 v.H. übersteigt. Wann ein grobes Mißverhältnis im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG vorliegt, insbesondere bei welchen den Verkehrswert übersteigenden Prozentsätzen ein grobes Mißverhältnis anzunehmen ist, läßt sich nicht ein für allemal sagen. Es kommt vielmehr auf die Lage des einzelnen Falles an. Man wird zwar grundsätzlich davon ausgehen können, daß bei einem Preis, der den Verkehrswert eines Grundstücks um mehr als 50 v.H. übersteigt, in der Regel ein grobes Mißverhältnis zwischen Grundstückswert und Gegenleistung zu bejahen sein wird. Besondere Umstände können jedoch eine andere Beurteilung rechtfertigen. Als solche besonderen Umstände kommen auf seiten des Käufers etwa in Betracht: Eine günstige Lage des Grundstücks zum Betrieb des Erwerbers, eine gute Lage zu einem Wirtschaftsweg oder Verkehrsweg, ein dringendes Aufstockungsbedürfnis oder ein sonstiges erhebliches Interesse des Käufers am Erwerb des Grundstücks, insbesondere das Bestreben, etwa vorhandene Maschinen oder Gebäude besser

ausnutzen zu können. In allen diesen Fällen kann auch bei einem an sich überhöhten Kaufpreis ein grobes Mißverhältnis zwischen Grundstückswert und Gegenleistung unter Umständen zu verneinen sein. Die Käuferin verfügt zwar nur über 1,5 ha Eigenland. Sie hat jedoch Grundstücke hinzugepachtet. Wie groß der gesamte Betrieb einschließlich des Pachtlandes ist, welche Maschinen vorhanden sind und wieviel Vieh gehalten wird, ist nicht festgestellt. Für die Entscheidung kann auch von Bedeutung sein, ob hauptberufliche Landwirte an dem Erwerb des Grundstücks überhaupt nicht interessiert sind oder ob sie lediglich mit Rücksicht auf die Höhe des geforderten Kaufpreises kein Erwerbsinteresse haben und ob die Käuferin wirklich die ernstliche Absicht hat und in der Lage sein wird, in Zukunft noch weitere Grundstücke zu erwerben und einen lebensfähigen landwirtschaftlichen Betrieb mit dem erforderlichen Eigenland aufzubauen. |

IV.

Der Sachverhalt bedarf nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen einer erneuten tatrichterlichen Prüfung. Die Sache ist deshalb unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses an das Beschwerdegericht zurückverwiesen worden.

Sollte das Oberlandesgericht wiederum zu dem Ergebnis kommen, daß ein grobes Mißverhältnis zwischen Grundstückswert und Gegenleistung zu bejahen sei, wird zu prüfen sein, ob die Genehmigung gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG unter der Bedingung erteilt werden kann, daß ein geringerer, vom Beschwerdegericht zu bestimmender Kaufpreis vereinbart wird.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 33, 34 LwVG in Verbindung mit § 131 KostO.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell