

# Vorteile für Spekulanten

**Bodenkauf** Der Bundesgerichtshof hat seine Rechtsprechung zum Bodenkauf entscheidend geändert. Nun müssen Landwirte deutlich höhere Bodenpreise befürchten.

**D**er Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen durch Nicht-Landwirte unterliegt gewissen Einschränkungen nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Doch jetzt ganz aktuell hat der Bundesgerichtshof seine bisherige Rechtsprechung hierzu aufgegeben. So hat er die Hürde für den spekulativen Erwerb durch Nicht-Landwirte deutlich herabgesetzt.

## Was bisher galt

Damit ein notarieller Vertrag zur Veräußerung von landwirtschaftlichen Flächen wirksam wird, ist eine Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz nötig, sobald bestimmte Mindestgrößen, die je nach Bundesland verschieden sind, überschritten werden. In Bayern, Brandenburg oder Sachsen-Anhalt betragen die Mindestgrößen zum Beispiel mindestens 2 ha, in Baden-Württemberg, Niedersachsen oder Nordrhein-Westfalen 1 ha, wie die Tabelle „Unterschiedliche Genehmigungsgrenzen“ zeigt. Diese Genehmigung kann die zuständige Behörde (meist Kreisverwaltungsbehörde) versagen, wenn Tatsachen vorliegen aus denen sich ergibt, dass der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG). Gemeint ist damit im Regelfall ein zu hoher Kaufpreis.

Die Genehmigungsbehörde hat die Aufgabe darüber zu wachen, dass Käufer keine Preise bezahlen, die in keinem Verhältnis zur möglichen Nutzung des Grundstücks stehen. Ob der Grundstückspreis in einem groben Missverhältnis zum landwirtschaftlichen Grundstückswert steht, war nach der bisherigen Rechtsprechung anhand des innerlandwirtschaftlichen Verkehrswerts des Grundstücks zu bemessen. Gefragt war also der Grundstückspreis, der bei einem Verkauf unter Landwirten erzielt werden würde. Dieser innerlandwirtschaftliche Grundstückswert durfte der Käufer um nicht mehr als 50

Prozent überschreiten, da ansonsten dies von der Rechtsprechung als Grund für eine Versagung der Genehmigung gebilligt wurde. Hinzu kommen muss, dass auch ein Landwirt bereit war, das Grundstück bis zu diesem Preislimit zu erwerben.

Damit konnte das Gesetz bisher verhindern, dass kapitalkräftige Nicht-Landwirte, die ein Grundstück nach anderen Kriterien als seinem landwirtschaftlichen Nutzzweck bewerten, die Bodenpreise nach oben treiben und damit Landwirte nicht mehr mit halten können.

## BGH sieht unzulässige Beihilfe für Landwirte

Damit ist es nun wohl vorbei. Das Heranziehen des innerlandwirtschaftlichen Verkehrswertes als Bemessungsgröße hat der Bundesgerichtshof in einer aktuellen Entscheidung gekippt (BGH Beschluss vom 29.04.2016 - BLw 2/12). Der Bundesgerichtshof sah sich zu dieser Änderung seiner bisherigen Linie durch einen Beschluss des Gerichtshofs der Europäischen Union (EuGH) veranlasst.

Hintergrund war das Versagen der Genehmigung für den Grunderwerb von Nicht-Landwirten, die bei einem Ausschreibungsverfahren der BVVG meistbietend den Zuschlag erhalten haben. Das Versagen der Grundstücksverkehrsgenehmigung, die sich auf einen zu hohen Preis stützt, könne, so der Bundesgerichtshof, eine staatliche Beihilfemaßnahme darstellen, die nach europarechtlichen Vorschriften unzulässig ist. Eine solche unzulässige Beihilfe könne darin liegen, dass Landwirte gegenüber anderen begünstigt werden.

## Marktwert ist nun entscheidend

Deshalb sei nunmehr bei der Prüfung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz nicht mehr auf den innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert, sondern auf den Marktwert des Grundstückes abzustellen. Dieser Wert

bestimmt sich nach dem Preis aller Kaufinteressenten - auch Nicht-Landwirte, den sie bereit sind für das Grundstück zu zahlen. Dieser Grundsatz gilt aus Gründen der Gleichbehandlung nicht nur für Flächen, die von staatlichen Einrichtungen wie der BVVG veräußert werden, sondern auch dann, wenn private Eigentümer ihre Flächen am Markt anbieten. Während bisher die Genehmigungsbehörden beim Ermitteln des innerlandwirtschaftlichen Verkehrswerts solche Verkaufsfälle nicht zum Vergleich heranziehen mussten, bei denen Nicht-Landwirte die Preise aus spekulativen Gründen (zum Beispiel Windkraftstandort) nach oben getrieben haben, ist dies nun nicht mehr der Fall.

Ausdrücklich spricht der Bundesgerichtshof die Ausschreibungsverfahren der BVVG an. Zwar sei es nicht zwingend, dass das in einem solchen Verfahren abgegebene Höchstgebot auch dem Marktpreis entspricht. Wenn aber in einem solchen Verfahren Gebote in annähernd gleicher Höhe, wie das des Meistbietenden von anderen auch außerlandwirtschaftlichen Bietern abgegeben werden, dürfen die Behörden die Genehmigung nicht mehr versagen. Im Einzelfall werden daher die Genehmigungsbehörden zukünftig - auch wenn kein Ausschreibungsverfahren durchgeführt wurde - sorgfältig den Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln haben. Dabei sind bei den so genannten Vergleichsverfahren auch solche Verkaufsfälle mit zu berücksichtigen, bei denen Nicht-Landwirte als Erwerber aufgetreten sind.

## Neue Rechtsprechung treibt Bodenpreise

Tendenziell wird dies die Schwelle zur Versagung einer Genehmigung wegen eines überhöhten Kaufpreises deutlich nach oben setzen. Der Schutz der Landwirte vor einer zunehmenden Preisspirale nach oben bei landwirtschaftlichen Flächen ist damit geringer geworden.

Jedoch haben die BGH-Richter für die

Politik noch ien Hintertürchen offen gelassen. So weisen sie darauf hin, dass die Bundesrepublik Deutschland die Möglichkeit hätte die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 3 Grundstücksverkehrsgesetzes als Beihilfemaßnahme bei der EU-Kommission notifizieren zu lassen. Dann könnte die bisherige Rechtsprechung beibehalten werden. Bis dahin werden aber all diejenigen Verkäufer, die an der Versagung einer Genehmigung gescheitert sind, ihre Grundstücke erneut dem spekulativen Markt der vorwiegend von Nicht-Landwirten gebildet wird, mit guten Erfolgsaussichten anbieten.

## **SCHNELLER ÜBERBLICK**

- Die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zum Grundstücksverkehrsgesetz kann für Landwirte große Nachteile bringen.
- Nun sind Kaufpreise nur dann erhöht, wenn sie 50 Prozent über dem allgemeinen Marktwert liegen.
- Bisher konnten die Genehmigungsbehörden als Basis die Werte beim Grundstücksverkauf zwischen Landwirten heranziehen.
- Damit können die Bodenpreise schneller steigen, wenn die Politik nicht schnell gegensteuert.



**Josef Deuringer**  
Fachanwalt Agrarrecht  
Kanzlei Meidert  
und Kollegen, Augsburg  
Tel: 0821 - 90630-44