

Gericht:	Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt Senat für Landwirtschaftssachen
Entscheidungsdatum:	12.09.2017
Aktenzeichen:	2 Ww 10/13
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 2 Abs 1 S 1 GrdstVG, § 9 Abs 1 Nr 1 GrdstVG, § 9 Abs 1 Nr 3 GrdstVG, Art 107 AEUV, Art 108 AEUV ... mehr

Grundstücksverkehrsgenehmigung: Versagungsgrund einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden; Ermittlung des Grundstückswerts für die Beurteilung eines groben Missverhältnisses; Genehmigungsversagung bei spekulativ überhöhtem Höchstgebot

Orientierungssatz

1. Die Grundstücksverkehrsgenehmigung für den Verkauf einer landwirtschaftlichen Fläche darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht. Ein grobes Missverhältnis ist dann anzunehmen, wenn der Vertragspreis den Marktpreis um mehr als 50 Prozent übersteigt (Anschluss BGH, 29. April 2016, BLw 2/12, BGHZ 210, 134 und EuGH, 16. Juli 2015, C-39/14, EuZW 2015, 749).(Rn.34)
2. Bei der Anwendung und der Auslegung des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG sind die europarechtlichen Vorschriften über die Unzulässigkeit staatlicher Beihilfen (Art. 87, 88 EGV, jetzt Art. 107, 108 AEUV) zu berücksichtigen.(Rn.35)
3. Unter dem Wert des Grundstücks im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG ist nicht mehr, wie in der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung, dessen innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert, sondern dessen Marktwert zu verstehen. Dieser Wert bestimmt sich nach dem Preis, den Kaufinteressenten – auch Nichtlandwirte – für das Grundstück zu zahlen bereit sind.(Rn.36)
4. Welche Erwägungen den einzelnen Bieter veranlasst haben, ein über dem Marktwert liegendes Kaufangebot abzugeben, und ob diesen Erwägungen ein spekulativer Charakter inneohnt, ist für die Feststellung eines groben Missverhältnisses im Sinne der Rechtsprechung ohne Bedeutung.(Rn.76)

Verfahrensgang

vorgehend AG Magdeburg, 4. Dezember 2012, 12 Lw 9/10

Tenor

Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1. wird der Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Magdeburg vom 04.12.2012 geändert und wie folgt neu gefasst:

Der Bescheid des Landkreises B. vom 19.10.2010 – Az.: Schu. 350/2010 – wird aufgehoben.

Der am 30.08.2010 geschlossene, notariell beurkundete Kauf- und Übereignungsvertrag zwischen der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (Beteiligte zu 1.) als Verkäuferin und Dr. H. Sch. (Beteiligter zu 2.) als Käufer (UR-Nr. 1438/2010 des Notars Dr. B. G. , D.) wird genehmigt.

Von der Erhebung von Gerichtskosten wird abgesehen; außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Die Rechtsbeschwerde an den Bundesgerichtshof wird zugelassen.

Gründe

I.

- 1 Die Antragsteller, Verkäuferin und Käufer einer landwirtschaftlichen Fläche, wenden sich gegen die Versagung der erforderlichen Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz durch den Landkreis als zuständiger Genehmigungsbehörde.
- 2 Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 30.08.2010 (UR-Nr. 1438/2010 des Notars Dr. B. G. , D.) verkaufte die Beteiligte zu 1., die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, an den Beteiligten zu 2. das 10,7348 ha große, in der Gemarkung W. gelegene Flurstück 196/53 der Flur 2, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Haldensleben von W. , Blatt 771. Der Kaufpreis betrug 383.610, - EUR. Bei dem Käufer handelt es sich um keinen Landwirt; eigenen Angaben zufolge beabsichtigt er, die Flächen nach dem Erwerb an einen ortsansässigen Landwirt zu verpachten. Der Beteiligte zu 2. erhielt den Zuschlag, nachdem er im Rahmen eines von der BVVG durchgeführten Ausschreibungsverfahrens das höchste Gebot abgegeben hatte.
- 3 Mit Schreiben vom 31.08.2010, eingegangen beim Landkreis B. am 03.09.2010, beantragte der beurkundende Notar unter Vorlage einer Abschrift des Kaufvertrages die Erteilung eines Negativattests, hilfsweise der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz.
- 4 Der Landkreis verlängerte durch Zwischenbescheid vom 27.09.2010, der dem Notar und der Beteiligten zu 1. jeweils am 29.09.2010 zugestellt wurde, die Bearbeitungsfrist gemäß § 6 Abs. 1 S. 2 GrdstVG auf zwei Monate.
- 5 Mit Bescheid vom 19.10.2010 hat der Landkreis die grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigung für den Kaufvertrag vom 30.08.2010 versagt. Die Veräußerung bedeute – so der Landkreis – eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, weil einerseits der Erwerber ein Nichtlandwirt sei und andererseits ein Vollerwerbslandwirt ihr, der Genehmigungsbehörde, gegenüber sein Kaufinteresse bekundet habe.
- 6 Außerdem rechtfertige der Tatbestand des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG die Versagung der Genehmigung; der vereinbarte Kaufpreis liege weit über 50 % über dem landwirtschaftlichen Verkehrswert und stehe insofern in einem groben Missverhältnis zu dem Verkehrs-

wert, der erwerbsinteressierte Landwirt habe hingegen seine Bereitschaft zur Zahlung eines Kaufpreises bis zu 50 % über dem landwirtschaftlichen Verkehrswert erklärt.

- 7 Gegen den ihnen am 21.10.2010 zugestellten Bescheid haben die Beteiligten zu 1. mit Schriftsatz vom 28.10.2010, der noch am selben Tage beim Amtsgericht eingegangen ist, und der Beteiligte zu 2. mit Schreiben vom 03.11.2010, das an diesem Tag beim Landkreis eingegangen ist, jeweils Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.
- 8 Nach Auffassung der Beteiligten zu 1. ist der Genehmigungsbescheid bereits deshalb rechtswidrig, weil er außer Acht lasse, dass es sich bei dem vorliegenden Verkauf um den Verkauf von öffentlichem Grundeigentum handele. Daher müssten für den Verkauf die Vorschriften des Europäischen Unionsrechts über staatliche Beihilfen, insbesondere Art. 107 Abs. 1 AEUV, eingehalten werden, was bedeute, dass öffentliches Grundeigentum nur zum Marktwert verkauft werden dürfe. Das sei hier geschehen, denn der Käufer sei als Meistbietender aus einem "hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahren" (vgl. Abschn. II Ziff. 1 Abs. 1 der Mitteilung der Kommission vom 10. Juli 1997 betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand) hervorgegangen. Eine mit dem Unionsrecht konforme Auslegung des Grundstücksverkehrsgesetzes müsse daher den in einem bedingungsfreien Bietverfahren gebotenen Höchstpreis als landwirtschaftlichen Verkehrswert anerkennen.
- 9 Der Sinn und Zweck der Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG bestehe darin, spekulative Auswüchse bei der Preisbildung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zu unterbinden. Vorliegend sei nicht ersichtlich, dass der vereinbarte Kaufpreis in seiner Höhe aufgrund einer spekulativen Erwartung außerlandwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten zustande gekommen sei; vielmehr gehe es um normale Preisangebote für eine landwirtschaftliche Fläche. In diesem Zusammenhang sei auch zu berücksichtigen, dass der Landkreis im Jahre 2009 zwei Kaufverträge mit Landwirten über vollständig vergleichbare Flächen in der Gemarkung W. zu einem Preis von 3,05 EUR/m² und im Jahre 2010 zwei weitere Verträge ebenfalls über Flächen in der Gemarkung W. zu einem Preis von 3,07 EUR/m² genehmigt habe. Auch die Ergebnisse weiterer Ausschreibungen der BVVG im Jahre 2010 belegten, dass sich die Kaufinteressenten mit ihren Angeboten deutlich oberhalb des Bodenrichtwerts für die Gemarkung W. bewegten; der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert sei mit mindestens 3,00 EUR/m² anzusetzen.
- 10 Die Beteiligte zu 1. hat außerdem beanstandet, dass die Genehmigungsbehörde lediglich einen anonymen aufstockungsbedürftigen Landwirt ins Feld geführt habe, der bereit sein solle, einen bis zu 50 % über dem landwirtschaftlichen Verkehrswert liegenden Preis zu zahlen, ohne einen konkreten Kaufinteressenten und dessen Preisvorstellungen zu nennen; dies verstoße gegen § 9 Abs. 5 GrdstVG. Die einzig rechtlich zulässige (und verfassungskonforme) Möglichkeit, die Fläche dem Käufer vorzuenthalten und stattdessen einem aufstockungsbedürftigen Landwirt zukommen zu lassen, sei die Vorkaufsrechtsausübung durch die Siedlungsbehörde und der anschließende Verkauf an den aufstockungsbedürftigen Landwirt. Sie, die Beteiligte zu 1., bestreite ausdrücklich, dass ein Vollerwerbslandwirt Erwerbsinteresse bekundet habe, der einerseits dringend aufstockungsbedürftig und andererseits auch bereit sei, den Marktpreis zu zahlen.
- 11 Der Beteiligte zu 2. hat sich in seinem "Widerspruch" gegen den Versagungsbescheid darauf berufen, dass die verfahrensgegenständliche Fläche sehr langfristig an einen

Landwirt verpachtet sei, der aus wirtschaftlichen Gründen seinen Betrieb dringend erweitern müsse. Im Übrigen beabsichtige er, der Beteiligte zu 2., in einigen Jahren selbst Landwirt zu werden und landwirtschaftliche Flächen zu bewirtschaften; deshalb kaufe er gegenwärtig Flächen im B. - und H. Kreis .

- 12 Die Beteiligten haben wörtlich (Beteiligte zu 1.) bzw. sinngemäß (Beteiligter zu 2.) beantragt,
- 13 den Versagungsbescheid des Antragsgegners vom 19.10.2010 aufzuheben und die Genehmigung des notariellen Kaufvertrages vom 30.08.2010, UR-Nr. 1438/2010 des Notars Dr. B. G. in D. , nach dem GrdstVG zu erteilen.
- 14 Der Landkreis als Genehmigungsbehörde hat beantragt,
- 15 den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückzuweisen.
- 16 Der Landkreis hat den von ihm erlassenen Bescheid vom 19.10.2010 unter Hinweis auf die höchstrichterliche Rechtsprechung verteidigt. Nach dieser Rechtsprechung unterliege der Staat bei Veräußerungsgeschäften, die den Vorschriften des Grundstücksverkehrsgesetzes unterliegen, auch diesen Regelungen insgesamt und den darin enthaltenen Zielsetzungen. Mit dem Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG solle – gerade mit Blick auf die Agrarstruktur – verhindert werden, dass die auf den Betriebsertrag angewiesenen Berufslandwirte mit so hohen Anschaffungskosten belastet würden, dass der Bestand und die Wirtschaftlichkeit ihrer Betriebe bedroht erscheinen könnten. Ein grobes Missverhältnis im Sinne dieser Vorschrift sei anzunehmen, wenn der vereinbarte Vertragspreis den landwirtschaftlichen Verkehrswert um mehr als 50 % übersteige. Das sei hier der Fall, denn nach den Ermittlungen des Landkreises würde für das landwirtschaftliche Grundstück ein Kaufpreis von 2,07 EUR/m² gezahlt werden, der vereinbarte Preis betrage jedoch 3,73 EUR/m². Die von der BVVG erzielten Preise seien nicht geeignet, den Markt insgesamt abzubilden, weil die Verkäufe der Beteiligten zu 1. überhaupt nur einen Bruchteil der landwirtschaftlichen Verkäufe darstellten. Soweit der angefochtene Bescheid auf einen erwerbsinteressierten und aufstockungsbedürftigen Landwirt verweise, handele es sich um den Landwirt A. B. aus R. . Die Annahme einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden scheide auch nicht deshalb aus, weil eine langfristige Verpachtung an einen Vollerwerbslandwirt anstehen solle; denn eine Pachtlanderweiterung gebe dem Landwirt keine dem Eigentumserwerb vergleichbar sichere Grundlage für langfristige Betriebsdispositionen.
- 17 Das Landwirtschaftsgericht hat zum Verkehrswert (Marktwert) des verkauften Grundstücks, unter Berücksichtigung der Ausführungen des BGH in dessen Beschluss vom 28.04.2011 – Az.: V ZR 192/10 – , Beweis erhoben durch Einholung des Gutachtens des Sachverständigen M. Sc. agr. A. Gr. vom 06.03.2012 (Bd. II Bl. 167 ff. d.A.), des Ergänzungsgutachtens des Sachverständigen vom 11.06.2012 (Bd. III Bl. 10 d.A.) sowie dessen Stellungnahme vom 20.09.2012 (Bd. III Bl. 88 ff. d.A.).
- 18 Auf dieser Grundlage hat das Landwirtschaftsgericht durch Beschluss vom 04.12.2012 den Antrag auf Genehmigung des notariellen Kaufvertrages vom 30.08.2010 abgelehnt.
- 19 Der Kaufpreis von 383.610,- EUR stehe – so das Landwirtschaftsgericht – in einem groben Missverhältnis zu dem tatsächlichen Verkehrswert der streitigen Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG. Maßgeblich sei dabei nicht der Wert, der sich etwa aus einem

Bietungsverfahren ergebe, wie es die Beteiligte zu 1. hier angewendet habe, sondern der durchschnittlich zu erzielende Wert bei einem Verkauf von einem Landwirt an einen anderen Landwirt, d.h. der innerlandwirtschaftliche Wert. Ein grobes Missverhältnis sei anzunehmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis mehr als 50 % über diesem landwirtschaftlichen Verkehrswert liege. Nach den - überzeugenden - Ausführungen des Sachverständigen habe der Wert des Grundstücks hier zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages (30.08.2010) 192.197, - EUR und zum Zeitpunkt der Erstattung des Ergänzungsgutachtens (Mai 2012) 219.841, - EUR betragen. In beiden Fällen liege der Wert auch bei einem Zuschlag von 50 % mit 288.295,50 EUR oder 329.761,50 EUR deutlich unter dem von den Beteiligten vereinbarten Kaufpreis. Allerdings könne die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG auch bei einem solchen groben Missverhältnis nicht angewandt werden, wenn ungünstige Auswirkungen auf die Agrarstruktur nicht zu erwarten seien. Das sei hier aber der Fall. Denn der Landwirt B. sei aufstockungsbedürftig, weil seinem landwirtschaftlichen Betrieb durch den Bau einer Biogasanlage 7,5 ha entzogen worden seien, und er auch zur Zahlung eines bis zu 50 % über dem Verkehrswert liegenden Kaufpreises bereit sei.

- 20 Gegen den ihr am 12.12.2012 zugestellten Beschluss hat die Beteiligte zu 1. mit Schriftsatz vom 19.12.2012, der am 20.12.2012 beim Amtsgericht eingegangen ist, Beschwerde eingelegt und diese mit weiterem Schriftsatz vom 28.01.2013 begründet.
- 21 Das Landwirtschaftsgericht hat in seinem Beschluss vom 06.06.2013 der Beschwerde der Beteiligten zu 1. nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt.
- 22 Durch Beschluss vom 17.02.2014 hat der Senat das vorliegende Verfahren gemäß § 9 LwVG i.V.m. § 21 Abs. 1 S. 1 FamFG analog bis zu einer Entscheidung des Gerichtshofs der Europäischen Union über die ihm vom BGH in einem gleichgelagerten Verfahren durch Beschluss vom 29.11.2013 (Az.: BLw 2/12) nach Art. 267 AEUV vorgelegte Frage ausgesetzt. Der Gerichtshof der Europäischen Union hat über die Vorlagefrage durch Urteil vom 16.07.2015 - Az.: C-39/14 - (veröffentlicht u.a. in NVwZ 2015, 1747 und in EuZW 2015, 752) entschieden; der hierauf beruhende, abschließende Beschluss des Bundesgerichtshofs ist unter dem Datum des 29.04.2016 (veröffentlicht unter anderem in BGHZ 210, 134 ff.) ergangen.
- 23 Die Beteiligte zu 1. ist der Ansicht, dass - ausgehend von der Entscheidung des BGH vom 29.04.2016 - die Versagung der Grundstücksverkehrsgenehmigung durch den Landkreis rechtswidrig sei. Der Käufer habe im vorliegenden Fall sein Kaufgebot in einem offenen, transparenten und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahren abgegeben. In einem solchen Fall spreche eine Vermutung dafür, dass das Höchstgebot dem Marktpreis entspreche. Die Vermutung greife lediglich in denjenigen Fällen ausnahmsweise nicht, in denen das Höchstgebot aufgrund seines offensichtlich spekulativen Charakters deutlich über den sonstigen im Rahmen der Ausschreibung abgegebenen Preisangeboten und dem geschätzten Verkehrswert des Grundstücks liege. Das sei hier nicht der Fall. Zwar habe das Kaufangebot des Beteiligten zu 2. beinahe 20 % über dem Angebot des nächsthöheren Bieters gelegen. Doch sei dieser Unterschied keineswegs derart erheblich, als dass sich hieraus auch nur ansatzweise ein spekulatives Gebot ableiten ließe. Sonstige Umstände, aus denen sich der spekulative Charakter des Gebots ergebe, seien vom Landkreis schon nicht behauptet worden.

- 24 Die Beteiligte zu 1. beantragt,
- 25 unter Abänderung des Beschlusses des Amtsgerichts Magdeburg vom 04.12.2012
und unter Aufhebung des Versagungsbescheides des Landkreises B. vom 19.10.2010
die Veräußerung des landwirtschaftlichen Grundstücks in der Gemarkung W. gemäß
dem am 30.08.2010 vor dem Notar Dr. B. G. in D. , UR-Nr. 1438/2010 geschlossenen
Kaufvertrages zu genehmigen.
- 26 Die Genehmigungsbehörde beantragt,
- 27 die Beschwerde zurückzuweisen.
- 28 Der Landkreis hält auch unter Berücksichtigung des Beschlusses des BGH vom
29.04.2016 an seiner Entscheidung, die Grundstücksverkehrsgenehmigung für den Kauf-
vertrag vom 30.08.2010 zu versagen, fest. Versagungen von Verkäufen an den Meistbie-
tenden in einem offenen, transparenten und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahren
seien rechtmäßig, wenn das Höchstgebot nicht den Marktwert des Grundstücks wider-
spiegele, sondern spekulativ überhöht sei. Da der Beteiligte zu 2. im vorliegenden Fall
mit seinem Kaufangebot nahezu 20 % über dem Angebot des zweithöchsten Bieters ge-
legen habe, sei davon auszugehen, dass es sich bei diesem Angebot um eine reine Spe-
kulation gehandelt habe. Das Angebot des Beteiligten zu 2., der kein Landwirt sei, müsse
im Lichte der mitbietenden Landwirte, deren Existenz vom Flächenerwerb abhängt, be-
trachtet werden. Bei einem derart großen Missverhältnis zwischen den Angeboten sei für
die Annahme einer ordnungsgemäßen Kalkulation kein Raum mehr. Die Spekulation be-
ginne dort, wo ein potentieller Erwerber einen Kaufpreis biete, von dem er sicher ausge-
hen könne, dass ein ordnungsgemäß wirtschaftender Landwirt unter keinen Umständen
mehr zum Erwerb befähigt sei bzw. ein objektiver Dritter einen Erwerb nicht mehr vor-
nehmen würde.
- 29 Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der zwischen den Betei-
ligten gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.
- 30 Der Senat hat gemäß seinem Beschluss vom 17.08.2016 (Bd. IV Bl. 121 ff. d.A.) Beweis
erhoben zum Marktwert des verkauften Grundstücks unter Berücksichtigung der Vorga-
ben des BGH in dessen Beschluss vom 29.04.2016 – Az.: BLw 2/12 – . Hinsichtlich des Er-
gebnisses der Beweisaufnahme wird auf das schriftliche Gutachten des Sachverständi-
gen M. Sc. agr. A. Gr. vom 12.01.2017 verwiesen.

II.

- 31 Die Beschwerde der Beteiligten zu 1. ist gemäß § 9 LwVG i. V. m. §§ 51 Abs. 1, 61 Abs. 1
FamFG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Sie hat auch in der Sache Erfolg.
- 32 Die Genehmigung des notariellen Grundstückskaufvertrages vom 30.08.2010 zwischen
der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH als Verkäuferin und Dr. H. Sch.
als Käufer durfte nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG versagt werden, weil – ausge-
hend von der geänderten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs – nicht (mehr) von
einem groben Missverhältnis zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Wert des
Grundstücks ausgegangen werden kann. Der gegenteilige Bescheid des Landkreises B.
vom 19.10.2010 ist daher aufzuheben, und zugleich ist der Grundstückskaufvertrag vom

30.08.2010, in Wahrnehmung der den Landwirtschaftsgerichten in § 22 Abs. 3 GrdstVG eingeräumten Befugnis, zu genehmigen.

- 33 1. Der Grundstückskaufvertrag bedarf nach § 2 Abs. 1 S. 1 GrdstVG der grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung. Er ist von dem Genehmigungserfordernis nicht aufgrund Landesrechts befreit, weil das verkaufte Flurstück eine Größe von 10,7348 ha aufweist und damit nicht kleiner als 2 ha (vgl. § 1 Abs. 1 AG-GrdstVG vom 25.10.1995, GVBl. 1995, S. 2) ist.
- 34 2. Die Genehmigung darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Beschluss vom 29.04.2016 – Az.: BLw 2/12 – (BGHZ 210, 134 ff.) seine bisherige Rechtsprechung zu dieser Vorschrift aufgegeben und, im Anschluss an das Urteil des Gerichtshofs der Europäischen Union vom 16.07.2015 – Az.: C-39/14 –, dem Begriff des "groben Missverhältnisses" eine abweichende Bedeutung beigemessen.
- 35 a) Bei der Anwendung und der Auslegung des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG sind die europarechtlichen Vorschriften über die Unzulässigkeit staatlicher Beihilfen (Art. 87, 88 EGV, jetzt Art. 107, 108 AEUV) zu berücksichtigen (BGH, Beschluss v. 29.04.2016, a.a.O., Rdn. 11 ff.).
- 36 b) Unter dem Wert des Grundstücks im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG ist nicht mehr, wie in der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung, dessen innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert, sondern dessen Marktwert zu verstehen. Dieser Wert bestimmt sich nach dem Preis, den Kaufinteressenten – auch Nichtlandwirte – für das Grundstück zu zahlen bereit sind (BGH, Beschluss v. 29.04.2016, a.a.O., Rdn. 19 ff.).
- 37 c) Gleichwohl ist nicht schon aufgrund des von dem Beteiligten zu 2. abgegebenen Höchstgebots davon auszugehen, dass der Preis nicht in einem groben Missverhältnis zum Marktwert des Grundstücks steht. Dem steht entgegen, dass der Gerichtshof der Europäischen Union nicht die Rechtsauffassung der BVVG (Beteiligte zu 1.) bestätigt hat, nach der die Versagung der Genehmigung zu einem Verkauf eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks an den in einem offenen, transparenten und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahren Meistbietenden stets eine Beihilfe im Sinne von Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellt. Nach der Auffassung des Gerichtshofs spricht zwar eine Vermutung dafür, dass das in einem solchen Verfahren abgegebene Höchstgebot dem Marktpreis entspricht. Diese Vermutung greift aber nicht immer, weil nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Methode des Verkaufs an den Meistbietenden nicht zu einem dem Marktwert des Objektes entsprechenden Preis führt. Das kann der Fall sein, wenn das Höchstgebot aufgrund seines offensichtlich spekulativen Charakters deutlich über den sonstigen im Rahmen einer Ausschreibung abgegebenen Preisgeboten und dem geschätzten Verkehrswert des Grundstücks liegt (BGH, Beschluss v. 29.04.2016, a.a.O., Rdn. 25).
- 38 d) Ob die Versagung der Genehmigung des Verkaufs an den Meistbietenden durch die Beteiligte zu 1. zu einem Preis führt, der möglichst nahe beim Marktwert des fraglichen Grundstücks liegt und deshalb keine staatliche Beihilfe darstellt, muss gemäß dem Urteil des Gerichtshofs vom 16.07.2015 konkret-individuell nach Maßgabe des Sachverhalts und insbesondere der Modalitäten des Ausschreibungsverfahrens entschieden werden. Der Gerichtshof verweist in diesem Punkt auf die Schlussanträge des Generalanwalts.

Dieser unterscheidet danach, ob das Höchstgebot deutlich über den sonstigen Angeboten und dem geschätzten Verkehrswert oder nahe an den anderen Geboten gelegen hat. Nur in dem ersten Fall sei davon auszugehen, dass das Höchstgebot spekulativ sei und der geschätzte Wert eher dem Verkehrswert entspreche, während in dem zweiten Fall diese Annahme nicht gerechtfertigt sei und die streitige Regelung daher Elemente einer staatlichen Beihilfe enthalte (Schlussanträge des Generalanwalts vom 17.03.2015, Az.: C-37/14). Sollte schließlich nur ein Angebot abgegeben worden sein, seien wiederum die üblichen Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes durch ein Gutachten heranzuziehen (BGH, Beschluss v. 29.04.2016, a.a.O., Rdn. 26).

- 39 e) Auf ein grobes Missverhältnis zwischen dem Preis und dem Wert des Grundstücks gestützte Versagungen von Verkäufen an den Meistbietenden in einem offenen, transparenten und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahren sind danach nur dann rechtmäßig, wenn das Höchstgebot nicht den Marktwert des Grundstücks widerspiegelt, sondern spekulativ überhöht ist. Das ist in dem Genehmigungsverfahren nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG zu prüfen. Maßgebendes Kriterium dafür sind in erster Linie die in dem jeweiligen Verfahren abgegebenen Gebote (BGH, Beschluss v. 29.04.2016, a.a.O., Rdn. 27).
- 40 3. Nach dem Vorstehenden ist die auf § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG gestützte Versagung der Genehmigung zu einem Verkauf zum Höchstgebot durch die Beteiligte zu 1. wegen des Missverhältnisses zum Grundstückswert im vorliegenden Fall als eine unzulässige Beihilfe im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV zu qualifizieren.
- 41 a) Auf der ersten Stufe der Prüfung ist zunächst zu klären, ob das Höchstgebot des Beteiligten zu 2. für das ausgeschriebene Grundstück - im Sinne der Rechtsprechung des BGH - "deutlich" über den Angeboten der übrigen Bieter gelegen hat oder ob von anderen Bietern, die keine Landwirte zu sein brauchen, ebenfalls Gebote in annähernd gleicher Höhe abgegeben worden sind. Nur im erstgenannten Fall kommt überhaupt eine spekulative Überhöhung des Höchstgebots in Betracht (BGH, Beschluss v. 29.04.2016, a.a.O., Rdn. 26 u. 29). Die Prüfung führt hier zu dem Ergebnis, dass ein erheblicher Abstand zwischen dem Angebot des Beteiligten zu 2. und denjenigen der nächstplatzierten Bieter bestanden hat.
- 42 aa) In dem von der Beteiligten zu 1. durchgeführten Ausschreibungsverfahren sind, ihrem unbestritten gebliebenen Vortrag in dem Schriftsatz vom 04.07.2016 zufolge, insgesamt zehn Kaufangebote für das 10,7348 ha große Flurstück abgegeben worden:
- 43 ... 383.610,00 EUR
- 44 ... 304.796,00 EUR
- 45 ... 290.000,00 EUR
- 46 ... 261.198,00 EUR
- 47 ... 260.000,00 EUR
- 48 ... 210.000,00 EUR
- 49 ... 162.327,74 EUR
- 50 ... 161.022,00 EUR

- 51 ... 160.000,00 EUR
- 52 ... 156.153,00 EUR
- 53 bb) Dass es sich bei den von der BVVG veranstalteten Bieterverfahren um offene, transparente und bedingungsfreie Ausschreibungsverfahren handelt, hat der BGH in seinem Beschluss vom 29.04.2016 (a.a.O.) für den dort zu entscheidenden Fall nicht in Zweifel gezogen, und Gleiches gilt auch im Hinblick auf den Verkauf des hier streitgegenständlichen Grundstücks. Umstände, die die Eignung des Ausschreibungsverfahrens zur Ermittlung des maßgebenden Marktwertes beeinträchtigt haben könnten, sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.
- 54 cc) Für die Feststellung, ob konkurrierende erwerbswillige Unternehmen oder Einzelpersonen bereit sind, einen annähernd gleich hohen Preis wie der Höchstbietende zu zahlen, kommt es einerseits nicht auf den arithmetischen Mittelwert der Angebote aller weiteren Bieter (Gutachten vom 12.01.2017, S. 11) oder aber auf die Normalverteilung aller Angebote nach der Gaußschen Glockenkurve (Gutachten S. 14 ff.) an. Denn die Annahme eines überhöhten Preises scheidet bereits dann aus, wenn nach Einschätzung einzelner Kaufinteressenten das Grundstück den Höchstpreis "wert" gewesen ist (vgl. BGH, Beschluss v. 25.04.2014 – Az.: BLw 5/13 – , NJW-RR 2014, 243 ff., Rdn. 28, damals noch beschränkt auf erwerbswillige Landwirte). Auf der anderen Seite ist nicht ausschließlich auf den Abstand des Höchstgebotes zum Gebot des nächstplatzierten Bieters abzustellen, sondern es sind auch die Kaufpreisvorstellungen der übrigen Bieter der Spitzengruppe des Ausschreibungsverfahrens in die Wertung mit einzubeziehen. Das gilt insbesondere für den Fall, dass das Verhältnis des Höchstgebots zu dem Gebot des zweitplatzierten Bieters – für sich genommen – keine eindeutige Aussage ermöglicht, ob das Höchstgebot deutlich über oder aber doch nahe an diesem anderen Gebot gelegen hat: Wenn – und je mehr – die weiteren Angebote aus der Spitzengruppe der Bieter ihrerseits wiederum hinter dem Angebot des zweitplatzierten Bieters – und damit auch gegenüber dem Höchstgebot – zurückbleiben, muss dies als ein erheblicher Anhaltspunkt für eine außergewöhnliche Höhe des Höchstgebots angesehen werden.
- 55 dd) Eine konkrete betragsmäßige oder prozentuale Grenze, ab wann ein "deutlicher" Abstand zwischen dem Höchstgebot und den sonstigen Angeboten besteht, lässt sich der bisherigen Rechtsprechung des BGH nicht entnehmen und entzieht sich auch einer abstrakten Festlegung.
- 56 (1) Insbesondere kann in diesem Zusammenhang nicht an die bisherige höchstrichterliche Rechtsprechung angeknüpft werden, nach der in der Regel von einem groben Missverhältnis im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG auszugehen war, wenn der vereinbarte Vertragspreis den landwirtschaftlichen Verkehrswert um mehr als 50 % übersteigt (vgl. BGH, Beschluss v. 27.04.2001 – Az.: BLw 14/00 – , NJW-RR 2001, 1021 f.). Denn die Prüfung auf der ersten Stufe zielt nicht darauf ab festzustellen, ob etwa zwischen dem Höchstgebot und den weiteren Angeboten ein grobes Missverhältnis besteht, sondern es geht lediglich um die Klärung der Frage, ob die Bieter zur Zahlung eines annähernd gleich hohen Preises bereit gewesen wären. Außerdem stellte die bisherige Definition des landwirtschaftlichen Verkehrswertes auf einen durchschnittlich zu erzielenden Wert beim Verkauf von einem Landwirt an einen anderen Landwirt – und nicht auf die für das

einzelne Grundstück abgegebenen Gebote – ab (vgl. Senat, Beschluss v. 30.07.2012 – Az.: 2 Ww 12/10 – , NL-BzAR 2012, 468 ff., juris Rdn. 46).

- 57 (2) In seinem Beschluss vom 25.04.2014 – Az.: BLw 5/13 – (a.a.O.) ist der BGH davon ausgegangen, dass die Bereitschaft eines konkurrierenden Betriebes, für ein 2,5 ha großes Grundstück einen Kaufpreis von 41.118, - EUR zu zahlen, nicht wesentlich unter dem vereinbarten Kaufpreis = Höchstgebot von 46.000, - EUR gelegen habe. Setzt man das Höchstgebot mit 100 % gleich, so lässt sich aus dieser Entscheidung der Schluss ziehen, dass es sich bei einer Differenz von etwa 10 % - genau 10,61 % - noch um annähernd gleich hohe Gebote handelt.
- 58 ee) Ausgehend von den vorstehend dargestellten Erwägungen, geht der Senat im vorliegenden Fall davon aus, dass das Höchstgebot des Beteiligten zu 2. von 383.610,00 EUR – im Sinne der jetzigen Rechtsprechung des BGH – deutlich über den sonstigen Angeboten gelegen hat. Das Gebot der zweitplatzierten Bieter, Br. und K. , lag mit 304.796, - EUR bereits um 20,55 %, also um ein Fünftel, unter dem Höchstgebot (= 100 %) des Beteiligten zu 2.. Erst recht kommt die Annahme annähernd gleich hoher Preise nicht in Betracht, wenn die drei weiteren Gebote der Spitzengruppe in die Bewertung mit einbezogen werden: Das Gebot des Drittplatzierten, J. , betrug 290.000, - EUR und war damit um 24,40 %, d.h. um fast ein Viertel, niedriger als das Höchstgebot; das Gebot des Viertplatzierten, B. , fiel mit 261.198, - EUR um 31,91 % und damit um knapp ein Drittel geringer aus als das Höchstgebot; Gleiches gilt für das Gebot des Fünftplatzierten, Bn. , der mit 260.000, - EUR eine um 32,22 % niedrigere Offerte als der Beteiligte zu 2. unterbreitet hat. Im Ergebnis macht der Vergleich der abgegebenen Kaufangebote deutlich, dass das Gebot des Beteiligten zu 2. der Höhe nach singulär gewesen ist. Der Abstand zu den weiteren Geboten aus der Spitzengruppe lässt sich insbesondere nicht mehr mit der üblichen Schwankungsbreite bei einem derartigen Ausschreibungsverfahren, die mit 10 % bis 15 % - höchstens bis 20 % - anzusetzen ist, erklären (vgl. die ähnliche Problematik der sog. Aufgreifschwelle im Vergaberecht nach § 60 Abs. 1 VgV und dazu Dicks in: Kulartz/ Kus/ Marx/ Portz/ Prieß, VgV, 2017, § 60, Rdn. 7 f.; Wagner in: jurisPK-Vergaberecht, 2016, § 60 VgV Rdn. 10 ff.).
- 59 b) Da nach den vorstehenden Ausführungen der Beteiligte zu 2. der einzige Bieter gewesen ist, der ein Angebot in dieser Höhe abgegeben hat, bedarf es auf einer zweiten Stufe der Prüfung, ob das Höchstgebot als ein spekulativ überhöhter Preis anzusehen ist (BGH, Beschluss v. 29.04.2016, a.a.O., Rdn. 30 f.). Diese Frage wird von dem Senat, auf der Grundlage des von dem Sachverständigen M. Sc. agr. Gr. in dem Beschwerdeverfahren erstatteten weiteren Gutachtens vom 12.01.2017, verneint. Die Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG würde sich unter diesen Umständen als eine europarechtlich unzulässige staatliche Beihilfe darstellen.
- 60 aa) Nach dem maßgebenden Beschluss des BGH vom 29.04.2016 (a.a.O., Rdn. 31) ist zu prüfen, ob die von dem Gutachter ermittelten höheren Preise in dem Jahr des Vertragschlusses bei den Verkäufen der BVVG (Beteiligte zu 1.) für Grundstücke gezahlt wurden, die dem verkauften Grundstück nach Beschaffenheit, Lage und Größe entsprachen, und ob die Zahl dieser Verkaufsfälle eine hinreichend breite Datenbasis für die Ermittlung eines Marktwerts allein anhand der Verkäufe der BVVG bietet. Sollte das zu bejahen sein, wäre die Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG nur dann rechtmäßig, wenn der von dem Beteiligten zu 2. gebotene Preis unter Heranziehung eines nur

aus den Verkäufen der BVVG ermittelten Marktwerts in einem groben Missverhältnis zum Grundstückswert stünde und sich deshalb als ein spekulativ überhöhter Preis darstellte.

- 61 bb) Unter Beachtung dieser höchstrichterlichen Vorgaben, hat der Sachverständige M. Sc. agr. Gr. in seinem Gutachten vom 12.01.2017 den Marktwert des von dem Beteiligten zu 2. erworbenen Grundstücks mit 315.000, - EUR veranschlagt.
- 62 (1) Für die Ermittlung des Marktwerts hat der Sachverständige insgesamt 14 Fälle, bei welchen es nach einer Ausschreibung der BVVG zu einem Verkauf gekommen ist, ausgewertet, sowie 4 weitere Fälle berücksichtigt, bei welchen belastbare Kaufangebote vorlagen, jedoch kein Verkauf erfolgte, da sich eine fortgesetzte Verpachtung für die BVVG attraktiver darstellte als ein Verkauf. Die Verkäufe fanden im Jahr des hier zu beurteilenden Vertragsschlusses, d.h. in dem Zeitraum zwischen dem 01.01. und dem 31.12.2010, statt und betrafen Ackerland mit einer Bodenwertzahl von 75 und mehr Bodenpunkten, das sich in W. und umliegenden Gemarkungen in einem Radius von 30 km befindet (Gutachten S. 18). Der Senat teilt insbesondere die Auffassung des Sachverständigen, dass auch bloße Kaufangebote mit in die Untersuchung einzubeziehen sind, weil sich der Marktwert nach dem Preis bestimmt, den Kaufinteressenten – auch Nichtlandwirte – für das Grundstück zu zahlen bereit sind (BGH, Beschluss v. 29.04.2016, a.a.O., Rdn. 19). Bei den berücksichtigten Kaufangeboten hat es sich um solche gehandelt, welchen jeweils ein Nachweis der Finanzierung in Form einer schriftlichen Bankbestätigung oder Finanzierungszusage einer Bank beigelegt hat (Gutachten S. 18).
- 63 (2) Die 18 Kauffälle und Kaufangebote sind vom Sachverständigen tabellarisch nach Flächengröße, Bodenpunktzahl und Höchstgebot zusammengestellt (Gutachten S. 19) und deren Preise sodann der Bewertungsfläche angeglichen (Gutachten S. 20 ff.) worden. Die Angleichung ist vorgenommen worden:
- 64 - hinsichtlich des Werteeinflusskriteriums zeitliche Preisentwicklung unter Annahme einer Preissteigerungsrate von 8,4 % im Jahre 2010;
- 65 - hinsichtlich des Werteeinflusskriteriums Bonität durch aus dem Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt abgeleitete Zu- oder Abschläge von den Kaufpreisen der Vergleichskauffälle;
- 66 - hinsichtlich des Werteeinflusskriteriums Kauflosgröße mittels Anwendung des in einer Gleichung ausgedrückten Umrechnungskoeffizienten $y = 0,00000129 x^3 - 0,0002755 x^2 + 0,01949 x + 0,91$ (x = Flächengröße in ha).
- 67 Das hat zu einem vorläufigen Ansatz des Marktwertes für Ackerland von 2,75 EUR/m² geführt.
- 68 (3) Außerdem hat der Sachverständige bei den herangezogenen Kauffällen/-geboten einen deutlichen Zusammenhang zwischen der Entfernung der Grundstücke von der Ortschaft W. einerseits und der Höhe der angebotenen Preise andererseits festgestellt; mit zunehmender Entfernung zeigte sich ein niedrigeres Preisniveau. Um diesen signifikanten Zusammenhang nachzuweisen und zu quantifizieren, wurde von dem Sachverständigen eine lineare Regressionsanalyse durchgeführt. Für W. würde sich danach ein Preis in Höhe von 3,39 EUR/m² ableiten; dieser ist 0,64 EUR/m² höher als der – unter (2) ermittelte – Marktwert für das Bewertungsgrundstück von 2,75 EUR/m². Bei einem Bestimmt-

heitsmaß von 0,59, das anzeigt, dass etwas mehr als 50 % der Streuung der Kaufpreise vom Mittelwert auf die räumliche Entfernung von W. zurückzuführen sind, hat der Sachverständige es für sachgerecht erachtet, nur 50 % der Differenz von 0,64 EUR/m² – das sind 0,32 EUR/m² – auf den ermittelten vorläufigen Ansatz des Marktwertes aufzuschlagen. Es ergibt sich danach ein Marktwert für die Ackerfläche von 3,07 EUR/m² (Gutachten S. 25).

- 69 (4) Wird der Quadratmeterpreis von 3,07 EUR mit der Flächengröße von 102.479 m² multipliziert, errechnet sich ein vorläufiger Marktwert von insgesamt 314.611, - EUR, von dem noch ein Abschlag von 194, - EUR für ein Hindernis in Form eines Strommastes am Rand der Ackerfläche (vgl. Gutachten S. 25) vorzunehmen ist; der Marktwert für das Ackerland beträgt insofern 314.417, - EUR. Hinzu tritt der Wertansatz für ein auf dem Grundstück befindliches Gehölz von (0,15 EUR/m² x 4.869 m² =) 730, - EUR. Der Sachverständige gelangt daher zu einem Marktwert von 315.147, - EUR bzw. – gerundet – von 315.000, - EUR (Gutachten S. 27).
- 70 cc) Der Senat hält diese Berechnungen des Sachverständigen für in vollem Umfang überzeugend; sie werden insbesondere den Vorgaben des BGH in dessen Beschluss vom 29.04.2016 (a.a.O.) gerecht.
- 71 (1) Der Sachverständige hat lediglich Verkäufe bzw. Ausschreibungen der BVVG im Jahr des Abschlusses des hier zu beurteilenden Vertrages berücksichtigt. Die Zahl dieser Verkaufs-/Angebotsfälle ist von ihm als eine ausreichend breite Datenbasis für die Ermittlung des Marktwertes angesehen worden. Sodann hat er die den Grundstückswert im konkreten Fall beeinflussenden Faktoren – nämlich die Preissteigerungen im Zeitablauf, die Bodenpunktzahl, die Grundstücksgröße und die Entfernung von der Ortschaft W. – aufgezeigt und anhand dieser Faktoren letztlich eine Vergleichbarkeit mit der hier zu beurteilenden Fläche hergestellt. Dass er dabei für die Bestimmung der Umrechnungskoeffizienten auf den Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2011 zurückgegriffen hat, begegnet keinen Bedenken, weil auch die sachkundige Beteiligte zu 1. keine signifikanten Unterschiede hinsichtlich der Umrechnungskoeffizienten zwischen dem allgemeinen Markt für landwirtschaftliche Grundstücke und den Verkäufen der BVVG behauptet. Die methodische Vorgehensweise des Sachverständigen wird im Grundsatz von den Verfahrensbeteiligten nicht in Frage gestellt.
- 72 (2) Soweit die Beteiligte zu 1. in ihren Schriftsätzen vom 13.03.2017 und 14.03.2017 ergänzend auf eine "methodische Unzulänglichkeit" bei der Führung der Kaufpreissammlung durch den Gutachterausschuss zum Wertermittlungsstichtag hinweist, geht dieser Einwand an dem Bewertungsansatz, den der Sachverständige in seinem Gutachten - in Übereinstimmung mit dem Beschluss des BGH vom 29.04.2016 (a.a.O.) - gewählt hat, vorbei. Zwar mag es entsprechend dem Vortrag der Beteiligten zu 1. zutreffen, dass erst in späteren Jahren zusätzlich ermittelt worden ist, ob die jeweilige Preisvereinbarung auf der Grundlage einer Erkundung der Marktniveaus erfolgte, und dass zwischen diesen und allen übrigen Kauffällen sich eine Abweichung von 16 % nach oben ergeben habe. Diese statistischen Erhebungen spielen im vorliegenden Zusammenhang jedoch deshalb keine Rolle, weil der Sachverständige den Marktwert gerade nicht anhand einer Auswertung sämtlicher Verkaufsfälle der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, sondern ausschließlich unter Heranziehung der Ergebnisse der Ausschreibungen vergleichbarer Grundstücke durch die BVVG ermittelt hat.

- 73 dd) Da im vorliegenden Fall bereits die Verkaufsfälle der BVVG eine ausreichende Datenbasis für die Ermittlung des Marktwertes bilden (Gutachten S. 27), ist eine Prüfung auf der dritten Stufe, anhand des nach den Ergebnissen aller Verkäufe – der BVVG und Privater – zu ermittelnden Verkehrswertes (vgl. BGH, Beschluss v. 29.04.2016, a.a.O., Rdn. 32), nicht mehr erforderlich.
- 74 ee) Das Höchstgebot des Beteiligten zu 2. für das Grundstück in Höhe von 383.610, - EUR steht danach nicht im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG in einem groben Missverhältnis zum - vorstehend begründeten - (Markt-)Wert des Grundstücks von 315.000, - EUR.
- 75 (1) Nach der Auslegung, die der BGH in seinem Beschluss vom 29.04.2016 (a.a.O.) dem Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG gegeben hat, kommt es ausschließlich auf das Wertverhältnis zwischen dem vereinbarten bzw. angebotenen Kaufpreis einerseits und dem anhand der Verkäufe der BVVG ermittelten Marktwert andererseits an.
- 76 (a) Welche Erwägungen hingegen den einzelnen Bieter veranlasst haben, ein über dem Marktwert liegendes Kaufangebot abzugeben, und ob diesen Erwägungen ein spekulativer Charakter innewohnt, ist für die Feststellung eines groben Missverhältnisses im Sinne der Rechtsprechung ohne Bedeutung (vgl. BGH, Beschluss v. 29.04.2016, a.a.O., Rdn. 32: " . . . wäre die Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG nur dann rechtmäßig, wenn der . . . gebotene Preis unter Heranziehung eines nur aus den Verkäufen der Beteiligten zu 1 ermittelten Marktwerts in einem groben Missverhältnis zum Grundstückswert stünde und sich deshalb als ein spekulativ überhöhter Preis darstellte" – Hervorhebung durch den Senat).
- 77 (b) In seinem Gutachten vom 12.01.2017 hat der Sachverständige im Einzelnen dargelegt, dass es – je nach den Absichten, Konzepten und Fähigkeiten der Bieter – nachvollziehbare Gründe für unterschiedlich hohe Kaufangebote geben könne, dass insbesondere die interne Preiskalkulation der einzelnen Bieter nicht transparent sei und dass somit eine mit wirtschaftlichen Argumenten begründete Einschätzung, ob eine spekulative Überhöhung bei einzelnen Geboten vorliegt, nicht erfolgen könne (Gutachten S. 11 – 14). Diese Auffassung wird vom Senat geteilt. Die Entscheidung über die Erteilung oder Versagung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung kann nicht von der – für Außenstehende oft gar nicht erkennbaren - Motivationslage des Kaufinteressenten abhängen. Das gilt insbesondere, wenn der Vertragsabschluss auf einem Zuschlag in einem Ausschreibungsverfahren beruht; ansonsten könnte unter Umständen dem Verkauf des Grundstücks an den erstplatzierten Bieter die Genehmigung wegen dessen spekulativer Absichten versagt, das Rechtsgeschäft mit dem an zweiter oder dritter Stelle liegenden Konkurrenten hingegen genehmigt werden. Hingegen sind objektive, dem Grundstück selbst anhaftende Besonderheiten, etwa die Eigenschaft als Bauerwartungsland, bereits bei der Ermittlung des maßgebenden Marktwerts zu berücksichtigen.
- 78 (2) Von einem groben Missverhältnis im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG war nach der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung in der Regel auszugehen, wenn der vereinbarte Vertragspreis den landwirtschaftlichen Verkehrswert um mehr als 50 % übersteigt; als landwirtschaftlicher Verkehrswert wurde dabei der Wert verstanden, der bei einem Verkauf von einem Landwirt an einen anderen Landwirt durchschnittlich erzielt wird (etwa BGH, Beschluss v. 27.04.2001 – Az.: BLw 14/00 - , NJW-RR 2001, 1021 f., juris Rdn. 7; BGH, Beschluss v. 02.07.1968 – Az.: V BLw 10/68 - , BGHZ 50, 297 ff., juris Rdn.

9, jeweils m.w.N.). Ob diese prozentuale Richtschnur für die Annahme eines groben Missverhältnisses noch weiterhin Geltung beansprucht, nachdem an die Stelle des landwirtschaftlichen Verkehrswerts der Marktwert in dem nunmehr vom BGH verstandenen Sinne getreten ist, ist bisher ungeklärt.

- 79 (3) Der Marktwert, verstanden als der Preis, den jegliche Kaufinteressenten für das Grundstück zu zahlen bereit sind, wird in der Tendenz höher liegen als der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert. Denn während die Bereitschaft eines Landwirts, Aufwendungen für einen Grundstückserwerb zu tätigen, sich in der Regel an den langfristigen Ertragsmöglichkeiten seines Betriebes orientiert, werden Nichtlandwirte, deren Angebote nach dem Beschluss des BGH vom 29.04.2016 (a.a.O.) bei der Ermittlung des Marktwertes ebenfalls zu berücksichtigen sind, sich nicht in jedem Fall von einer derartigen (land-)wirtschaftlichen Betrachtungsweise leiten lassen. Außerdem führt die Beschränkung der Vergleichsbasis auf andere Verkäufe der BVVG im Zweifel deshalb zu einer Erhöhung des Preisniveaus, weil diese Verkäufe regelmäßig auf einem Ausschreibungsverfahren beruhen, an dem sich alle Erwerbsinteressenten beteiligen können und in dem letztlich allein das höchste abgegebene Gebot den Ausschlag gibt. Führen die vorstehend genannten Faktoren deshalb in der Regel zur Annahme eines höheren Verkehrswerts (Marktwerts) des jeweiligen Grundstücks, so erhöht sich damit zugleich auch der Basiswert für die Feststellung eines groben Missverhältnisses im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG. Um dennoch die Richtschnur von 50 % des Verkehrswertes (= Basiswert) zu übersteigen und eine Versagung der Genehmigung zu rechtfertigen, müsste der vereinbarte Kaufpreis deshalb nunmehr in der Regel höher liegen als unter Zugrundelegung des bisherigen Maßstabs des innerlandwirtschaftlichen Verkehrswertes.
- 80 (4) Aus den vorstehenden Erwägungen lässt sich der Schluss ziehen, dass jedenfalls bei einem Vertragspreis, der auch den Marktwert im Sinne der geänderten Rechtsprechung um mehr als 50 % übersteigt, weiterhin ein grobes Missverhältnis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG anzunehmen ist. Ob umgekehrt - im Hinblick auf die unter (3) dargestellte Auswirkung der geänderten Ermittlung des Grundstückswertes - auch bereits Vertragspreise von weniger als 50 %, etwa von 30 % oder 40 % des Grundstückswertes, als überhöht angesehen werden müssen, lässt der Senat aus dem nachfolgenden Grund dahinstehen.
- 81 (5) Denn im vorliegenden Fall entspricht der von den Beteiligten zu 1. und 2. vereinbarte Grundstückskaufpreis von 383.610, - EUR lediglich 121,78 % des von dem Sachverständigen ermittelten Marktwerts von 315.000, - EUR (umgekehrt betrachtet liegt der Marktwert hier bei 82,11 % des vereinbarten Kaufpreises). Ein Kaufpreis, der den Marktwert im Sinne der neuen Rechtsprechung des BGH aber nur um etwa 20 % übersteigt, steht zwar in einem Missverhältnis zu dem Grundstückswert, es handelt sich jedoch noch nicht um ein als grob zu bezeichnendes Ungleichgewicht zwischen Preis und Grundstückswert, wie es tatbestandlich in § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG vorausgesetzt wird. Vielmehr bewegt sich eine Abweichung von ca. 20 % gegenüber dem - nachträglich von einem Sachverständigen ermittelten - Grundstückswert noch innerhalb des Spielraums, der sich einerseits aus der unterschiedlichen Einschätzung der Vor- und Nachteile des Grundstücks durch die einzelnen Bieter und andererseits aus den Ungenauigkeiten bei der Übertragung der Ergebnisse anderer Bieterverfahren auf die Ausschreibung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks ergibt. Eine Versagung der grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung wegen eines groben Missverhältnisses des vereinbarten Kaufpreises zu dem Grundstückswert kommt daher im vorliegenden Fall nicht in Betracht.

- 82 4. Eine Versagung der Grundstücksverkehrsgenehmigung wegen einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG ist nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens. Diese Vorschrift rechtfertigte den ablehnenden Bescheid des Landkreises vom 19.10.2010 aber auch der Sache nach nicht. Denn die Genehmigung durfte wegen einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens gemäß § 9 Abs. 5 GrdstVG schon deshalb nicht versagt werden, weil die Voraussetzungen, unter denen das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz ausgeübt werden konnte, vorlagen, das Vorkaufsrecht jedoch nicht ausgeübt worden ist (s. BGH, Beschluss v. 25.04.2014 - Az.: BLw 5/13 - , a.a.O., Rdn. 10 ff.).

III.

- 83 Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens beruht auf § 42 Abs. 1 LwVG.
- 84 1. Der Senat hat von der Erhebung von Gerichtskosten gemäß § 42 Abs. 1 LwVG abgesehen.
- 85 a) Die Gerichtskosten können - trotz des Obsiegens der Antragsteller - nicht dem Landkreis nach § 44 Abs. 1 LwVG auferlegt werden, weil der Landkreis als Genehmigungsbehörde kein Beteiligter im Sinne des § 7 FamFG ist; das ergibt sich bereits im Umkehrschluss aus § 32 Abs. 2 S. 3 sowie aus § 42 Abs. 2 LwVG (s. OLG Köln, Beschluss v. 15.12.1982 - Az.: 23 WLw 25/82 - , RdL 1983, 46 f.; Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, 7. Aufl., S. 1386, Rdn. 4450).
- 86 b) Von einer Erhebung der Gerichtskosten ist im vorliegenden Fall aber gemäß § 42 Abs. 1 LwVG abzusehen.
- 87 aa) Nach § 42 Abs. 1 LwVG kann das Gericht aus besonderen Gründen anordnen, dass von der Erhebung von Gerichtskosten ganz oder teilweise abgesehen wird. Bei der Entscheidung über die Gewährung von Kostenfreiheit ist den Gerichten ein zwar pflichtgemäßer, gleichwohl weiter Ermessensspielraum eingeräumt (s. OLG Dresden, Beschluss v. 05.10.2000 - Az.: WLw 1476/99 - , AgrarR 2001, 119 f., juris Rdn. 1; Hornung in Düsing/Martinez, Agrarrecht, § 42 LwVG, Rdn. 1; Ernst, LwVG, 8. Aufl., § 42, Rdn. 2).
- 88 bb) Im vorliegenden Fall erscheint eine Verpflichtung der Antragsteller zur Kostentragung jedoch deshalb unbillig, weil die im Beschwerdeverfahren ergangene Entscheidung einerseits die Folge einer für keinen der Beteiligten vorhersehbaren Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist und die Antragsteller andererseits mit den Anträgen ihr Ziel einer Genehmigung des zwischen ihnen abgeschlossenen Grundstücksgeschäfts in vollem Umfange erreicht haben.
- 89 2. Zur Klarstellung hat der Senat außerdem in den Tenor des Beschlusses aufgenommen, dass eine Erstattung außergerichtlicher Kosten nach § 45 Abs. 1 LwVG, allgemeiner Auffassung entsprechend, nicht in Betracht kommt; denn die Genehmigungsbehörde ist nicht im formellen Sinne am Verfahren beteiligt (BGH, Beschluss v. 10.03.1955 - Az.: V BLw 14/55 - , RdL 1955, 224 f.; OLG Stuttgart, Beschlüsse v. 29.03.2011 - Az.: 101 W 1/10 u. 101 W 4/10 - , AuR 2011, 277 ff. u. 284 ff.; OLG Köln, Beschluss v. 15.12.1982, a.a.O.; OLG Celle, Beschluss v. 12.10.1981 - Az.: 7 WLw 46/81 - , RdL 1982, 49 ff.; OLG Hamm, Beschluss v. 06.10.1972 - Az.: 10 WLw 60/72 - , AgrarR 1973, 96; Hornung in

Düsing/ Martinez, a.a.O., § 45 LwVG, Rdn. 1; Netz, a.a.O., S. 1392, Rdn. 4461, jeweils m.w.N.).

IV.

- 90 Der Senat hat die Rechtsbeschwerde an den Bundesgerichtshof wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache nach § 9 LwVG i. V. m. § 70 Abs. 1 u. Abs. 2 S. 1 Nr. 1 FamFG zugelassen. Ausgehend von dem Beschluss des BGH vom 29.04.2016 (a.a.O.), ist höchststrichterlich bisher insbesondere noch nicht geklärt, unter welchen Voraussetzungen von "annähernd gleich hohen Geboten" anderer Bieter im Ausschreibungsverfahren auszugehen ist und auf welche Weise die Prüfung, ob es sich bei dem von dem Erwerber gebotenen Preis um einen "spekulativ überhöhten Preis" handelt, im Einzelnen vorzunehmen ist.