

letzte Aktualisierung: 24.6.2024

BGH, Beschl. v. 12.4.2024 – BLw 2/22

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 3 u. Abs. 4

Versagung der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz; grobes Missverhältnis des Gegenwerts zum Wert des Grundstücks; Übersteigen des Marktwerts um mehr als die Hälfte

1a. Auch bei einem freihändigen Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks ohne Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens ist in der Regel davon auszugehen, dass ein grobes Missverhältnis im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG vorliegt, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Marktwert des Grundstücks um mehr als die Hälfte überschreitet (Fortentwicklung von Senat, Beschluss vom 27. April 2018 – BLw 3/17, NJW-RR 2018, 848 Rn. 11).

1b. Der in § 9 Abs. 4 GrdstVG vorgesehene Ausschluss einer Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG setzt voraus, dass der Erwerber imstande ist, das außerlandwirtschaftliche Vorhaben durchzuführen. Hierzu gehört, dass es nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften gegenwärtig oder wenigstens in Kürze zulässig ist (Bestätigung von Senat, Beschluss vom 2. Juli 1968 – V BLw 9/68, NJW 1968, 2057, 2058).

2a. Ebenso wie die Energiegewinnung durch Windenergie gehört auch die Energiegewinnung durch Photovoltaik zum Ausbau einer die Umwelt schonenden Energieversorgung und damit zu den im Sinne des § 9 Abs. 6 GrdstVG zu berücksichtigenden allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen (Fortführung von Senat, Beschluss vom 15. April 2011 – BLw 12/10, NJW-RR 2011, 1522 Rn. 16).

2b. Ein dem Bau und dem Betrieb einer genehmigungspflichtigen Photovoltaik-Freiflächenanlage dienender Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks entspricht nur dann volkswirtschaftlichen Belangen im Sinne von § 9 Abs. 6 GrdstVG, wenn die Anlage nach den einschlägigen Vorschriften auch errichtet werden darf. Dazu bedarf es einer Prognose über die Erteilung der Anlagegenehmigung (Fortführung von Senat, Beschluss vom 15. April 2011 – BLw 12/10, NJW-RR 2011, 1522 Rn. 21)



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

BLw 2/22

vom

12. April 2024

in der Landwirtschaftssache

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja
JNEU: nein

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 4

- a) Auch bei einem freihändigen Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks ohne Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens ist in der Regel davon auszugehen, dass ein grobes Missverhältnis im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG vorliegt, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Marktwert des Grundstücks um mehr als die Hälfte überschreitet (Fortentwicklung von Senat, Beschluss vom 27. April 2018 - BLw 3/17, NJW-RR 2018, 848 Rn. 11).
- b) Der in § 9 Abs. 4 GrdstVG vorgesehene Ausschluss einer Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG setzt voraus, dass der Erwerber imstande ist, das außerlandwirtschaftliche Vorhaben durchzuführen. Hierzu gehört, dass es nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften gegenwärtig oder wenigstens in Kürze zulässig ist (Bestätigung von Senat, Beschluss vom 2. Juli 1968 - V BLw 9/68, NJW 1968, 2057, 2058).

GrdstVG § 9 Abs. 6

- a) Ebenso wie die Energiegewinnung durch Windenergie gehört auch die Energiegewinnung durch Photovoltaik zum Ausbau einer die Umwelt schonenden Energieversorgung und damit zu den im Sinne des § 9 Abs. 6 GrdstVG zu berücksichtigenden allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen (Fortführung von Senat, Beschluss vom 15. April 2011 - BLw 12/10, NJW-RR 2011, 1522 Rn. 16).

- b) Ein dem Bau und dem Betrieb einer genehmigungspflichtigen Photovoltaik-Freiflächenanlage dienender Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks entspricht nur dann volkswirtschaftlichen Belangen im Sinne von § 9 Abs. 6 GrdstVG, wenn die Anlage nach den einschlägigen Vorschriften auch errichtet werden darf. Dazu bedarf es einer Prognose über die Erteilung der Anlagegenehmigung (Fortführung von Senat, Beschluss vom 15. April 2011 - BLw 12/10, NJW-RR 2011, 1522 Rn. 21).

BGH, Beschluss vom 12. April 2024 - BLw 2/22 - OLG Frankfurt am Main
AG Alsfeld

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat am 12. April 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Laube sowie die ehrenamtlichen Richter Kees und Dr. Deneke-Jöhrens

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 25. Juli 2022 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass eine Erstattung außergerichtlicher Kosten, die der Genehmigungsbehörde und der oberen Genehmigungsbehörde im Beschwerdeverfahren etwaig entstanden sind, nicht stattfindet.

Die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens trägt die Beteiligte zu 1. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 119.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 3. Dezember 2020 verkaufte die Beteiligte zu 2 an die Beteiligte zu 1 ein in Hessen gelegenes landwirtschaftlich genutztes Grundstück mit einer Größe von 45.004 qm zu einem Preis von 119.000 €. Die

Beteiligte zu 1 beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten. Mit Bescheid vom 5. März 2021 versagte die Genehmigungsbehörde die Genehmigung des Kaufvertrages. Den Antrag auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - zurückgewiesen. Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 ist vor dem Oberlandesgericht - Landwirtschaftssenat - ohne Erfolg geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 1 ihren Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrages weiter. Die obere Genehmigungsbehörde beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

2

Nach Auffassung des Beschwerdegerichts, dessen Entscheidung in RdL 2023, 260 veröffentlicht ist, ist die Genehmigung des Kaufvertrages nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG zu versagen, weil der in dem Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks stehe. Der Versagungsgrund sei nicht nach § 9 Abs. 4 GrdstVG ausgeschlossen, da nicht davon ausgegangen werden könne, dass das Grundstück für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke im Sinne der Vorschrift veräußert worden sei. Die Absicht der Beteiligten zu 1, das Grundstück zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage und damit für einen außerlandwirtschaftlichen Zweck zu nutzen, genüge für die Annahme des Ausschlussgrundes nicht. Vielmehr müsse sich aus objektiven Merkmalen ergeben, dass das Grundstück nach seiner Natur, Beschaffenheit und Lage nicht mehr zu den landwirtschaftlichen Grundstücken zu rechnen sei. Diese Voraussetzungen lägen nicht vor. In dem Flächennutzungsplan der Gemeinde werde das Grundstück als Fläche für Land- und Forstwirtschaft dargestellt. Einen Aufstellungsbeschluss über die Änderung des Flächen-

nutzungsplans und eines Bebauungsplans gebe es für den Bereich des Grundstücks derzeit nicht. Im Teilregionalplan Energie Mittelhessen werde das Grundstück nicht als Photovoltaik-Standort ausgewiesen. Ein neuer Teilregionalplan sei noch nicht verabschiedet; eine bloße Beschlussvorlage genüge insoweit nicht. Ebenso wenig könne davon ausgegangen werden, dass die zuständige Gemeinde eine Bauleitplanung entwickeln und eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans beantragen wolle.

- 3 Von einem groben Missverhältnis i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG sei auszugehen, da der marktübliche Preis des veräußerten Grundstücks lediglich 45.004 € betrage, während sich der Kaufpreis auf 119.000 € belaufe und damit den Marktwert um mehr als 50 Prozent übersteige. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts für Ackerflächen in der maßgeblichen Gemarkung im Zeitpunkt des Vertragsschlusses und unter Berücksichtigung der von der Genehmigungsbehörde geführten Kaufpreisstatistik sei der Marktwert mit einem Euro pro Quadratmeter anzusetzen. Von einer bereits verfestigten und dem Eigentumsschutz unterfallenden Wertsteigerung, wie sie etwa bei der schon erfolgten Umwandlung von Flächen in Bauerwartungsland angenommen werde, könne noch nicht ausgegangen werden. Der Einholung eines Sachverständigengutachtens bedürfe es für die Feststellung des Marktwerts des Grundstücks nicht. Die weitere - ungeschriebene - Voraussetzung für die Versagung einer Genehmigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG, dass ein Landwirt bereit sei, das Grundstück zu einem Preis zu erwerben, der in etwa dem Marktwert im Zeitpunkt des Vertragsschlusses entspreche, sei ebenfalls gegeben. Schließlich führe auch die Anwendung des § 9 Abs. 6 GrdstVG nicht dazu, dass die Genehmigung trotz eines groben Missverhältnisses zu erteilen wäre. Zwar gehöre zu den nach der Vorschrift im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigenden volkswirtschaftlichen Belangen auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen. Die Ausführungen der Beteiligten

zu 1 ließen aber eine positive Prognose über die Erteilung einer etwaigen Genehmigung der Photovoltaikanlage in einem konkret überschaubaren Zeitraum nicht zu. Aus diesem Grund scheide auch die Erteilung einer Genehmigung unter einer Auflage nach § 10 GrdstVG aus.

III.

4 Das hält der rechtlichen Nachprüfung stand. Das Beschwerdegericht geht zu Recht davon aus, dass die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG vorliegen. Hiernach darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Gegenwert in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht.

5 1. Rechtsfehlerfrei ist zunächst die Annahme, dass der Versagungsgrund nicht gemäß § 9 Abs. 4 GrdstVG ausgeschlossen ist. Nach dieser Vorschrift darf die Genehmigung nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG versagt werden, wenn das Grundstück für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke veräußert wird. Dass die Beteiligten zu 1 beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten, genügt hierfür nicht.

6 a) § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG soll Erschwerungen des zur Verbesserung der Agrarstruktur erforderlichen Landerwerbs durch interessierte Land- und Forstwirte infolge überhöhter Preise verhindern (vgl. Senat, Beschluss vom 25. April 2014 - BLw 5/13, NJW-RR 2014, 1168 Rn. 18 mwN). Der hiermit verfolgte Regelungszweck würde verfehlt, wenn die Kaufvertragsparteien mit der bloßen Behauptung, sie wollten das Grundstück der landwirtschaftlichen Nutzung entnehmen, eine Versagung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG vermeiden könnten. Deshalb ist zu prüfen, ob nach der gegebenen Sachlage das Grundstück aus seiner bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung endgültig ausscheidet oder ein solches

Ausscheiden jedenfalls in greifbare Nähe gerückt ist. Der in § 9 Abs. 4 GrdstVG vorgesehene Ausschluss einer Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG setzt voraus, dass der Erwerber imstande ist, das außerlandwirtschaftliche Vorhaben durchzuführen. Hierzu gehört nach der Rechtsprechung des Senats, dass es nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften gegenwärtig oder wenigstens in Kürze zulässig ist (vgl. Senat, Beschluss vom 2. Juli 1968 - V BLw 9/68, NJW 1968, 2057, 2058 für die geplante Errichtung eines Wohnhauses; vgl. auch OLG Karlsruhe, RdL 2002, 20, 21; OLG Jena, BzAR 2014, 199, 203; Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, 9. Aufl., Rn. 2890 ff.).

7 b) Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Nach den von Rechts wegen nicht zu beanstandenden Feststellungen des Beschwerdegerichts genügt der derzeitige Planungsstand nicht, um mit der erforderlichen Sicherheit davon ausgehen zu können, dass die von der Beteiligten zu 1 vorgesehene Nutzung der Fläche zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage derzeit oder in Kürze umsetzbar ist.

8 aa) Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts ist eine solche Nutzung weder nach dem Regionalplan noch nach dem Flächennutzungsplan vorgesehen. Ohne Erfolg verweist die Rechtsbeschwerde auf eine Beschlussvorlage des Regierungspräsidiums Gießen vom 12. Januar 2021, nach der Regelungen zur bevorzugten Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft für raumbedeutsame Photovoltaik-Freiflächenanlagen getroffen werden sollen. Verabschiedet ist ein neuer Teilregionalplan den Feststellungen des Beschwerdegerichts zufolge nämlich noch nicht. Mit der Beschlussvorlage besteht nur eine noch nicht hinreichend konkretisierte Aussicht darauf, dass das Vorhaben der Beteiligten zu 1 realisiert werden kann. In greifbare Nähe ist die Realisierung durch die Beschlussvorlage nicht gerückt, zumal die Änderung des

Regionalplans zwar eine Anpassung des Flächennutzungsplans ermöglicht, diesen aber nicht ersetzt.

9 bb) Das Beschwerdegericht hat auch keine Feststellungen dazu getroffen, dass es in der zuständigen Gemeinde Bestrebungen gibt, eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans zu beantragen (vgl. zu den Voraussetzungen für die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 ROG Riese/Schneider, UPR 2021, 445 unter C.I.5 und II.). Hierauf bezogene Verfahrensrügen erhebt die Beteiligte zu 1 nicht.

10 cc) Anders als die Rechtsbeschwerde meint, sind an die Prüfung einer zeitnahen Umsetzbarkeit im Rahmen des § 9 Abs. 4 GrdstVG nicht deshalb weniger strenge Anforderungen zu stellen, weil der Erwerb volkswirtschaftlichen Belangen im Sinne des § 9 Abs. 6 GrdstVG dient (dazu Rn. 13). Beide Vorschriften weisen eigenständige Voraussetzungen auf, die selbständig zu prüfen sind.

11 2. Das Vorliegen eines groben Missverhältnisses i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG scheidet entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde nicht deshalb aus, weil nach § 9 Abs. 6 GrdstVG bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden muss.

12 a) § 9 Abs. 6 GrdstVG findet allerdings nicht nur Anwendung bei der Frage, ob eine Versagung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG wegen einer ungesunden Bodenverteilung auszusprechen ist, sondern auch im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG. Das Vorliegen eines groben Missverhältnisses kann deshalb mit Rücksicht auf allgemeine volkswirtschaftliche Belange zu verneinen sein (vgl. Senat, Beschluss vom 12. Dezember 1963

- V BLw 18/63, MDR 1964, 222; siehe auch Netz, Grundstückverkehrsgesetz, 9. Aufl., Rn. 2868).

- 13 b) Will der Käufer einer landwirtschaftlich genutzten Fläche hierauf eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichten, muss dem grundsätzlich nach § 9 Abs. 6 GrdstVG Rechnung getragen werden. Ebenso wie die Energiegewinnung durch Windenergie gehört auch die Energiegewinnung durch Photovoltaik zum Ausbau einer die Umwelt schonenden Energieversorgung und damit zu den im Sinne des § 9 Abs. 6 GrdstVG zu berücksichtigenden allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen. Für die Energiegewinnung durch Windenergie hat der Senat dies bereits entschieden (vgl. Senat, Beschluss vom 15. April 2011 - BLw 12/10, NJW-RR 2011, 1522 Rn. 16). Für die Energiegewinnung durch Photovoltaik kann nichts Anderes gelten. Die besondere Bedeutung der Photovoltaik ist in letzter Zeit durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz mit der sog. Photovoltaik-Strategie (Stand 5. Mai 2023 - veröffentlicht unter www.bmwk.de) deutlich gemacht und auch durch den Gesetzgeber mit der Aufnahme zusätzlicher - die Beteiligte zu 1 allerdings nicht betreffender - Privilegierungen für Photovoltaik-Anlagen in § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) hervorgehoben worden.
- 14 c) Das bedeutet jedoch nicht, dass für die Anwendung des § 9 Abs. 6 GrdstVG allein die Absicht genügt, eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten. Damit dient das Grundstück noch nicht allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen.
- 15 aa) Ein Vorhaben kann nur dann den nach § 9 Abs. 6 GrdstVG zu berücksichtigenden allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen dienen, wenn es nach

öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist. Ein dem Bau und dem Betrieb einer genehmigungspflichtigen Photovoltaik-Freiflächenanlage dienender Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks entspricht deshalb nur dann volkswirtschaftlichen Belangen i. S. von § 9 Abs. 6 GrdstVG, wenn die Anlage nach den einschlägigen Vorschriften auch errichtet werden darf. Dazu bedarf es einer Prognose über die Erteilung der Anlagegenehmigung (vgl. Senat, Beschluss vom 15. April 2011 - BLw 12/10, NJW-RR 2011, 1522 Rn. 21 im Zusammenhang mit einer Windkraftanlage).

16 bb) Entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde erlaubt der erforderliche beschleunigte Ausbau der erneuerbaren Energien nicht, bei dieser Prognose einen besonders großzügigen Maßstab anzulegen. Sie meint, es genüge, dass - wie hier - eine Beschlussvorlage vorliege, die vorsehe, dass auch in Vorbehaltsgebieten bzw. Vorranggebieten für die Landwirtschaft Photovoltaik-Freiflächenanlagen errichtet werden könnten. Dies soll zur Folge haben, dass sich der Erwerber auf die geltend gemachten volkswirtschaftlichen Belange nur dann nicht stützen könne, wenn feststehe, dass sich das Vorhaben nicht in absehbarer Zeit realisieren lasse. Dies überzeugt nicht.

17 (1) Die Flächennutzung durch eine Photovoltaik-Freiflächenanlage steht in Konkurrenz zu der Nutzung der Flächen für landwirtschaftliche Zwecke, die ebenfalls schützenswert ist. Letztere dient der Sicherung der Nahrungs- und Futtermittelproduktion und hat zudem Bedeutung für den Schutz von Natur und Landschaft und damit für den Klimaschutz (vgl. BVerfG, NVwZ-RR 2010, 905 Rn. 42; Agrarpolitischer Bericht der Bundesregierung 2019, S. 43). Die durch den verstärkten Ausbau regenerativer Energien entstandene Flächenkonkurrenz bewirkt, dass es für Landwirte zunehmend schwieriger wird, zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen Flächen zu erwerben (vgl. Agrarpolitischer Bericht der

Bundesregierung 2019, S. 24). Der Ausbau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen soll dementsprechend nach der Photovoltaik-Strategie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz vor allem auf bereits versiegelten oder hinsichtlich der Landwirtschaft weniger geeigneten Flächen stattfinden (Photovoltaik-Strategie, Stand 5. Mai 2023, S. 9 veröffentlicht unter www.bmwk.de). Besteht nur eine noch nicht konkretisierte Aussicht für den Erwerber, eine Photovoltaik-Freiflächenanlage auf der erworbenen Fläche zu errichten, rechtfertigt das nicht, die bestehende Flächenkonkurrenz zu verschärfen.

18 (2) Der Senat sieht deshalb keine Veranlassung, von der bisherigen Rechtsprechung abzuweichen, dass eine Berücksichtigung der Nutzung im Rahmen des § 9 Abs. 6 GrdstVG nur dann in Betracht kommt, wenn die Nutzung nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften voraussichtlich zulässig ist. Hieran fehlt es auf der Grundlage der Feststellungen des Beschwerdegerichts. Auf die obigen Ausführungen im Zusammenhang mit § 9 Abs. 4 GrdstVG (Rn. 7 ff.) wird Bezug genommen.

19 3. Das Beschwerdegericht hat hiernach zutreffend geprüft, ob der Gegenwert (Kaufpreis) in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht und deshalb die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG zu versagen ist. Dies bejaht es, ohne dass ihm hierbei Rechtsfehler unterlaufen sind.

20 a) Dies gilt zunächst für den von dem Beschwerdegericht herangezogenen Prüfungsmaßstab. Nach der - im Anschluss an ein Urteil des Gerichtshofs der Europäischen Union zu Art. 107 Abs. 1 AEUV (Urteil vom 16. Juli 2015, BVVG u.a. ./ Landkreis Jerichower Land, C-39/14, EU:C:2015:470) geänderten - Rechtsprechung des Senats ist unter dem Wert des Grundstücks im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG nicht mehr dessen innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert,

sondern dessen Marktwert zu verstehen. Dieser Wert bestimmt sich nunmehr nach dem Preis, den Kaufinteressenten - auch Nichtlandwirte - für das Grundstück zu zahlen bereit sind (Senat, Beschluss vom 29. April 2016 - BLw 2/12, BGHZ 210, 134 Rn. 19; Beschluss vom 27. April 2018 - BLw 3/17, NJW-RR 2018, 848 Rn. 7 mwN).

21

b) Wann ein grobes Missverhältnis gegeben ist, hat der Senat nach der geänderten Rechtsprechung bislang lediglich entschieden für den Fall der Ausschreibung von Grundstücken durch die BVVG. Hierbei handelt es sich um eine juristische Person des Privatrechts, die für Rechnung einer bundesunmittelbaren Anstalt des öffentlichen Rechts in den neuen Ländern ehemals volkseigene land- und forstwirtschaftliche Grundstücke an Private veräußert (vgl. Senat, Beschluss vom 29. April 2016 - BLw 2/12, BGHZ 210, 134 Rn. 1). Entscheidend ist insoweit, ob das Höchstgebot nicht den Marktwert widerspiegelt, sondern spekulativ überhöht ist. Das in einem offenen, transparenten und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahren abgegebene Höchstgebot spiegelt in der Regel dann nicht den Marktwert des Grundstücks i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG wider, sondern ist als spekulativ überhöht anzusehen, wenn die Gegenleistung den Marktwert des Grundstücks um mehr als die Hälfte überschreitet und annähernd gleich hohe Gebote nicht abgegeben worden sind (vgl. Senat, Beschluss vom 27. April 2018 - BLw 3/17, NJW-RR 2018, 848 Rn. 11). Der Senat hat sich dabei von seiner bisherigen Rechtsprechung zu dem Vorliegen eines groben Missverhältnisses leiten lassen. Danach konnte grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass bei einem Preis, der den Verkehrswert eines Grundstücks um mehr als die Hälfte überschreitet, in der Regel ein grobes Missverhältnis zwischen Grundstückswert und Gegenleistung zu bejahen sein wird, wobei besondere Umstände eine andere Beurteilung rechtfertigen können (vgl. Senat, Beschluss vom 2. Juli 1968 - V BLw 10/68, BGHZ 50, 297, 303 f.; Beschluss vom 27. April 2001 - BLw 14/00,

NJW-RR 2001, 1021, 1022). Daran hält der Senat auch nach der geänderten Rechtsprechung zu der Frage, welcher Verkehrswert als Vergleichsgröße heranzuziehen ist, fest. Dementsprechend ist auch bei einem freihändigen Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks ohne Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens in der Regel davon auszugehen, dass ein grobes Missverhältnis i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG vorliegt, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Marktwert des Grundstücks um mehr als die Hälfte überschreitet (so auch Netz, Grundstückverkehrsgesetz, 9. Aufl., Rn. 2845 ff.).

22 c) Davon geht das Beschwerdegericht aus und legt seiner Beurteilung einen Marktwert des Grundstücks von 45.004 € (1 €/qm) im maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsschlusses (vgl. Senat, Beschluss vom 27. April 2018 - BLw 3/17, NJW-RR 2018, 848 Rn. 24 mwN) zugrunde, der zu dem Kaufpreis in Höhe von 119.000 € in einem groben Missverhältnis steht. Verfahrensfehler sind dem Beschwerdegericht bei der Feststellung des Marktwertes entgegen der von der Rechtsbeschwerde erhobenen Rüge nicht unterlaufen. Zu der Einholung eines Sachverständigengutachtens war das Beschwerdegericht nicht verpflichtet.

23 aa) In welchem Umfang Tatsachen zu ermitteln sind, bestimmt sich im Verfahren über die Genehmigung von Grundstückverkehrsgeschäften aufgrund der Verweisung in § 22 Abs. 1 GrdstVG, § 9 LwVG nach der allgemeinen Bestimmung des § 26 FamFG. Hiernach hat das Gericht von Amts wegen die zur Feststellung der Tatsachen erforderlichen Ermittlungen durchzuführen und die geeignet erscheinenden Beweise zu erheben. Dabei muss dem erkennenden Gericht die Entscheidung darüber vorbehalten sein, welchen Weg es innerhalb der ihm vorgegebenen Verfahrensordnung für geeignet hält, um zu den für eine Entscheidung notwendigen Erkenntnissen zu gelangen. Dem Rechtsbeschwerdegericht obliegt lediglich die Kontrolle auf Rechtsfehler, insbesondere die Prüfung, ob die

Tatsachengerichte alle maßgeblichen Gesichtspunkte in Betracht gezogen haben und die Würdigung auf einer ausreichenden Sachaufklärung beruht (BGH, Beschluss vom 2. August 2023 - XII ZB 303/22, juris Rn. 11 mwN).

24 bb) Der Verkehrswert eines Grundstücks gehört zu den zu ermittelnden Tatsachen, und seine Ermittlung ist damit Aufgabe des Tatrichters (vgl. Senat, Beschluss vom 2. Juli 1968 - V BLw 10/68, BGHZ 50, 297, 301). Wie der Tatrichter den Verkehrswert ermittelt, ist daher grundsätzlich ihm überlassen. Kann er auf andere Weise als durch ein Sachverständigengutachten die zur Entscheidung notwendigen Tatsachen aufgrund eigener besonderer Sachkunde ermitteln (vgl. BGH, Beschluss vom 9. Januar 2018 - VI ZR 106/17, NJW-RR 2018, 2730 Rn. 16), bedarf es nicht der Einholung eines Sachverständigengutachtens. Allerdings muss die Art und Weise, wie der Tatrichter die erforderliche Sachkunde erlangt, überhaupt geeignet sein. Für die Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke, die seitens der BVVG veräußert wurden, hat der Senat es ausreichen lassen, wenn anhand vergleichbarer Verkäufe der BVVG in dem Jahr des Vertragsschlusses eine ausreichende Datengrundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks vorhanden war (vgl. Senat, Beschluss vom 27. April 2018 - BLw 3/17, NJW-RR 2018, 848 Rn. 9).

25 cc) Für den - wie hier - freihändigen Verkauf abseits der Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke durch die BVVG ist es im Ausgangspunkt möglich, den Verkehrswert anhand der Bodenrichtwerte zu bestimmen, die von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage der bei ihnen geführten Kaufpreissammlungen ermittelt werden (vgl. § 193 Abs. 5 BauGB). Landwirtschaftliche Flächen weisen in der Regel mangels Bebauung eine weitgehende Vergleichbarkeit auf. Weil die Bodenrichtwerte die durchschnittlichen Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands widerspiegeln

sollen (vgl. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB), sind sie für die Bewertung ein maßgeblicher Ansatzpunkt (vgl. auch Booth in Münchener Anwaltshandbuch Agrarrecht, 3. Aufl., § 8 Rn. 285).

26 dd) Allerdings müssen die Bodenrichtwerte nicht mit dem Verkehrswert (vgl. § 194 BauGB) identisch sein. Sie sind daher nur dann für die Bestimmung des Verkehrswertes ausreichend, wenn von einer Vergleichbarkeit der Grundstücke, die den Bodenrichtwert in dem maßgeblichen Raum bestimmen, mit dem Grundstück, das Gegenstand der Genehmigung ist, auszugehen ist. Besonderheiten des jeweiligen Grundstücks nach Lage, Größe oder Zustand sind daher durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (vgl. Kleiber in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB [Februar 2023], § 196 Rn. 24; vgl. auch § 9 Abs. 1 Satz 1, 3 und 4 ImmoWertV 2021, § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2010). Insoweit kann die Einholung eines Sachverständigengutachtens angezeigt sein, wenn konkrete Eigenschaften des Grundstücks erkennbar sind oder von den Verfahrensbeteiligten aufgezeigt werden, die bei sorgfältiger Überlegung Anlass zu weiteren Ermittlungen ergeben (vgl. Senat, Beschluss vom 24. November 1993 - BLw 53/92, VIZ 1994, 301, 302).

27 Soweit die Genehmigungsbehörde darauf verweist, dass sie in den nach § 6 Abs. 1 GrdstVG normierten Fristen von maximal drei Monaten kein Sachverständigengutachten einholen könne, ist dies zwar nachvollziehbar; die Behörde muss den Versagungsgrund mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln feststellen. Das Gericht kann aber den Rahmen seiner Ermittlungen unter Beachtung der Amtsermittlungspflicht aus § 26 FamFG bei der Überprüfung der Versagungsentscheidung weiter oder enger gestalten als die Behörde (vgl. Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, 9. Aufl., Rn. 4330.)

- 28 ee) Hier konnte sich das Beschwerdegericht bei der Bestimmung des Verkehrswerts auf die Bodenrichtwerte stützen. Anlass für weitere Ermittlungen ergab sich im Zeitpunkt der Beschwerdeentscheidung insbesondere deshalb nicht, weil der von dem Beschwerdegericht zugrunde gelegte Verkehrswert von 1 €/qm in der von der Genehmigungsbehörde geführten Kaufpreisstatistik bestätigt wird.
- 29 (1) Das Beschwerdegericht verkennt zunächst nicht, dass der Wert eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks erhöht ist, wenn es sich um sog. Bauerwartungsland handelt (vgl. § 3 Abs. 2 ImmoWertV 2021, § 5 Abs. 2 ImmoWertV 2010; siehe auch Senat, Beschluss vom 27. April 2001 - BLw 14/00, NJW-RR 2001, 1021, 1022). Vor dem Hintergrund der aktuellen Planungssituation lehnt es jedoch die Qualifizierung als Bauerwartungsland ab, ohne dass die Beteiligten zu 1 hiergegen Einwendungen erhebt.
- 30 (2) Das Beschwerdegericht übersieht auch nicht, dass sich das hier maßgebliche Grundstück in unmittelbarer Nähe der Bebauungsgrenze befindet. Anhaltspunkte dafür, dass die von dem Beschwerdegericht seiner Beurteilung zugrunde gelegte Kaufpreisstatistik nicht auch Kaufverträge umfasste, die von der Lage vergleichbare Grundstück betrafen, ergeben sich aus den getroffenen Feststellungen nicht. Die Beteiligten zu 1 verweist auch nicht auf entsprechenden Tatsachenvortrag in den Vorinstanzen.
- 31 (3) Nichts anderes ergibt sich schließlich aus der weiteren Überlegung in der Rechtsbeschwerde, in Rechtsprechung und Literatur sei anerkannt, dass es ungeachtet der Aufhebung von § 4 WertV 1988 einen Grundstücksmarkt für landwirtschaftliche Flächen gebe, die - ohne Bauerwartungsland zu sein - eine Eig-

nung für außeragrарische Zwecke besäßen und deshalb einen höheren Verkehrswert hätten als reine Agrарflächen (Verweis u.a. auf OLG Dresden, RdL 2021, 407, 410; Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl., § 5 ImmoWertV, Rn. 117 ff.). Hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass es sich hier so verhalten könnte, bestanden auf der Grundlage der Feststellungen des Beschwerdegerichts nicht. Die Rechtsbeschwerde verweist in diesem Zusammenhang lediglich auf eine Äußerung des Ehemanns der Verkäuferin, wonach „seiner Kenntnis nach“ solche Grundstücke zu Preisen von bis zu 10 €/qm veräußert worden seien. Mit diesem Vorbringen hat sich das Beschwerdegericht auseinandergesetzt und darauf hingewiesen, dass sich solche Kaufpreise aus dem Bodenrichtwert, der auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse ermittelt werde, nicht entnehmen ließen. Da der Vortrag zu den vermeintlich höheren Kaufpreisen nicht weiter konkretisiert wurde, musste ihn das Beschwerdegericht nicht zum Anlass nehmen, hierzu ein Sachverständigengutachten einzuholen.

32

4. Das Beschwerdegericht sieht weiter richtig, dass die Versagung der Genehmigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG neben einem groben Missverhältnis zwischen dem Gegenwert und dem Wert des Grundstücks voraussetzt, dass im Zeitpunkt der (letzten) Entscheidung in der Tatsacheninstanz ein Landwirt bereit ist, das Grundstück zu einem Preis zu erwerben, der in etwa dem Marktwert im Zeitpunkt des Vertragsschlusses entspricht. Ob der interessierte Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebs dringend benötigt, ist in diesem Zusammenhang - anders als bei der Prüfung einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG - unerheblich (vgl. Senat, Beschluss vom 27. April 2018 - BLw 3/17, NJW-RR 2018, 848 Rn. 20, 25). Dieses ungeschriebene Tatbestandsmerkmal beruht darauf, dass die Genehmigung nur dann versagt werden darf, wenn die Erteilung ungünstige Auswirkungen auf die

Agrarstruktur erwarten lässt; andernfalls wäre die Versagung nicht erforderlich, um den mit dem Grundstücksverkehrsgesetz verfolgten Zweck zu erreichen und deshalb unverhältnismäßig (vgl. Senat, Beschluss vom 27. April 2018 - BLw 3/17, NJW-RR 2018, 848 Rn. 21). Ein solcher Landwirt ist hier nach den von der Rechtsbeschwerde nicht angegriffenen Feststellungen des Beschwerdegerichts vorhanden.

- 33 5. Eine Veräußerungsaufgabe i.S.v. § 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG als milderes Mittel gegenüber der vollständigen Versagung der Genehmigung scheidet aus (vgl. allgemein hierzu Senat, Beschluss vom 15. April 2011 - BLw 12/10, NJW-RR 2011, 1522 Rn. 27 ff.). Eine solche Aufgabe käme von vornherein nur dann in Betracht, wenn eine positive Prognose möglich wäre, dass der Beteiligten zu 1 in einem überschaubaren Zeitraum die Genehmigung zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage erteilt wird. Hier ist es jedoch nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts ungewiss, ob überhaupt eine Genehmigung in Betracht kommt. Dann scheidet die Erteilung einer Genehmigung mit einer Veräußerungsaufgabe ohne weiteres aus (vgl. Senat, Beschluss vom 17. Dezember 1964 - V BLw 10/64, RdL 1965, 45, 47).

IV.

- 34 1. Da das Beschwerdegericht die Beschwerde in der Hauptsache zu Recht zurückgewiesen hat, unterliegt auch die Rechtsbeschwerde der Zurückweisung.
- 35 2. Zu ändern ist lediglich die Kostenentscheidung des Beschwerdegerichts. Es hat nämlich der Beteiligten zu 1 nicht nur die Gerichtskosten auferlegt, was nach § 44 Abs. 1 LwVG zutreffend ist, sondern auch die der Genehmigungsbehörde und der oberen Genehmigungsbehörde im Beschwerdeverfahren etwaig entstandenen außergerichtlichen Kosten. Hierbei hat es unberücksichtigt

gelassen, dass es sich bei etwaigen Kosten der beiden Behörden nicht um Kosten des Verfahrens handelt, weil darunter nach § 9 LwVG, § 80 Satz 1 FamFG neben den Gerichtskosten nur Aufwendungen der (förmlich) Beteiligten fallen. Auch § 45 Satz 1 LwVG, wonach bei der Entscheidung in der Hauptsache das Gericht anordnen kann, dass die außergerichtlichen Kosten ganz oder teilweise von einem unterliegenden Beteiligten zu erstatten sind, bezieht sich nur auf die Kosten eines anderen Beteiligten (vgl. auch Senat, Beschluss vom 24. November 2023 - BLw 2/23, juris Rn. 33). Beide Behörden sind aber nicht (förmlich) Beteiligte des Verfahrens. Nach § 32 Abs. 1 LwVG ist die Genehmigungsbehörde (nur) anzuhören. Die obere Genehmigungsbehörde kann zwar Beteiligte sein, allerdings nur für den Fall, dass sie selbst Rechtsmittel einlegt (vgl. § 32 Abs. 2 Satz 3 LwVG), woran es hier fehlt.

- 36 3. In gleicher Weise muss die Beteiligte zu 1 auch nur die Gerichtskosten des erfolglosen Rechtsbeschwerdeverfahrens tragen (§ 44 Abs. 1 LwVG).

- 37 4. Die Festsetzung des Gegenstandswerts richtet sich gemäß § 47, § 60 Abs. 1, § 61 Abs. 1 Satz 1 GNotKG nach dem vereinbarten Kaufpreis.

Brückner

Göbel

Laube

Vorinstanzen:

AG Alsfeld, Entscheidung vom 10.09.2021 - 31 Lw 3/21 -

OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 25.07.2022 - 20 WLw 14/21 -