



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 192/10

vom

28. April 2011

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 28. April 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des 22. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 26. August 2010 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 221.263,49 €.

Gründe:

I.

1 Mit notariellem Vertrag vom 25. Juni 2008 erwarb die Klägerin als Berechtigter nach dem Ausgleichsleistungsgesetz landwirtschaftliche Flächen von der mit der Privatisierung dieser Flächen beauftragten Beklagten.

2 Der vereinbarte und von der Klägerin gezahlte Kaufpreis von 608.013,49 € ist von der Beklagten auf der Grundlage von Vergleichswerten aus eigenen Verkäufen im Rahmen von bedingungslosen Bieterverfahren ermittelt worden. Die Beklagte meint, er entspreche den Vorgaben des § 3 Abs. 7 Satz 1 AusglLeistG aF (Verkehrswert abzüglich 35 %). Die Klägerin hält den angesetzten Verkehrswert für überzogen und einen um 221.756,72 € geringeren Preis für berechtigt. Vor diesem Hintergrund haben die Parteien vereinbart, dass die Kaufpreisbildung gerichtlich überprüft und der Kaufpreis gemäß der rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung angepasst wird.

3 Auf die entsprechende Klage hat das Landgericht die Beklagte nach Einholung eines Verkehrswertgutachtens verurteilt, an die Klägerin 221.263,49 € nebst Zinsen zurückzuzahlen. Die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Das Kammergericht hat die Revision nicht zugelassen; dagegen richtet sich die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten.

II.

4 Das Berufungsgericht meint, der Verkehrswert der Flächen sei mittels eines Sachverständigengutachtens zu ermitteln, da die nach § 5 Abs. 1 Satz 2 und 3 FlErwV aF maßgeblichen regionalen Wertansätze durch die Preisentwicklung überholt und daher für die Wertermittlung ungeeignet seien. Das erstinstanzlich eingeholte Gutachten sei auf zutreffender rechtlicher Grundlage erstellt worden. Der Sachverständige habe die von dem regionalen Gutachterausschuss ermittelten Verkaufsfälle zu Grunde legen dürfen und nur die statistisch abweichenden Werte einer Prüfung unterziehen müssen. Es sei nicht erforderlich gewesen, alle Feststellungen des Gutachterausschusses zu hinterfragen. Dass die Grundstücke aus diesen Verkaufsfällen nicht frei am Markt angeboten worden seien und in der Landwirtschaft "Unter-der-Hand-Verkäufe" üblich seien, sei nicht erkennbar. Entgegen der Auffassung der Beklagten müsse der Verkehrswert nicht ausschließlich anhand von Verkäufen ermittelt werden, die in einem bedingungsfreien Bieterverfahren erzielt worden seien. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus europarechtlichen Vorgaben. Die EU-Kommission akzeptiere in Fällen des Verkaufs an Berechtigte nach dem Ausgleichsleistungsgesetz, in denen naturgemäß keine Ausschreibung stattfindet, die Erstellung eines Wertgutachtens durch einen unabhängigen Sachverständigen zur Ermittlung des Marktwerts. Ein Unterschied zwischen dem Verkehrswert nach § 194 BauGB und dem Marktwert im Sinne europäischer Vorgaben bestehe nicht.

III.

5 Die Nichtzulassungsbeschwerde bleibt ohne Erfolg, da die Rechtssache keine entscheidungserheblichen Fragen von grundsätzlicher Bedeutung aufwirft und eine Entscheidung auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich ist (§ 543 Abs. 2 ZPO).

6 1. Entgegen der Auffassung der Beschwerde bedarf die Frage, nach welchen Grundsätzen der Verkehrswert von Grundstücken zu ermitteln ist, die von der öffentlichen Hand, insbesondere im Anwendungsbereich der Regelungen des Ausgleichsleistungsgesetzes und der Flächenerwerbsverordnung, veräußert werden, keiner Klärung.

7 Wie der Verkehrswert eines Grundstücks zu bestimmen ist, ergibt sich aus der Wertermittlungsverordnung 1988 bzw. seit dem 1. Juli 2010 aus der Immobilienwertermittlungsverordnung (vom 19. Mai 2010, BGBl I. S. 639). Die Annahme des Berufungsgerichts, bei der Verkehrswertermittlung sei nicht nach der jeweiligen Vermarktungsform zu unterscheiden, ist ohne Zweifel richtig und bedarf daher keiner höchstrichterlichen Überprüfung in einem Revisionsverfahren.

8 2. Nicht ernsthaft in Frage stellen lässt sich auch die Annahme des Berufungsgerichts, zwischen dem Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB und dem Marktwert im Sinne des Europäischen Rechts gebe es keinen Unterschied. Im deutschen Recht lässt sich diese Gleichsetzung aus der Änderung von § 194 BauGB durch Art. 1 Nr. 60 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1376) ablesen, nach der es in der Vorschrift jetzt heißt: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt ...".

9

Seitens der europäischen Institutionen wird der Begriff des Marktwerts ebenfalls nicht in einem abweichenden Sinn verstanden. In der Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten und Grundstücken durch die öffentliche Hand (ABI. EG Nr. C 209/3 vom 10. Juli 1997) heißt es zwar, der Verkauf "nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahren (ähnlich einer Versteigerung) und die darauf folgende Veräußerung an den meistbietenden oder den einzigen Bieter stellt grundsätzlich einen Verkauf zum Marktwert dar und enthält damit keine staatliche Beihilfe". Im Umkehrschluss folgt hieraus aber nicht, dass der Verkehrswert in Fällen, in denen kein Bietverfahren stattfindet, nur auf der Grundlage von Verkäufen ermittelt werden darf, denen ein solches Verfahren zugrunde lag. Vielmehr akzeptiert die Kommission in diesen Fällen ausdrücklich die Wertermittlung mittels Verkehrswertgutachtens (Nr. II. 2. der Mitteilung). Nichts anderes ergibt sich im Übrigen aus dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 16. Dezember 2010 (2. Kammer - C-480/09 P, ABI EU 2011, Nr. C 55, 15).

10

Schließlich kann die Beklagte für ihren Rechtsstandpunkt nichts aus der Definition der Kommission in Nr. II. 2. a der genannten Mitteilung herleiten, wonach es sich bei dem Marktwert um den Preis handelt, "der zum Zeitpunkt der Bewertung aufgrund eines privatrechtlichen Vertrages... zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer... zu erzielen ist, wobei das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und eine der Bedeutung des Objekts angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht". Mit dieser Definition soll erkennbar der Normalfall eines Grundstücksverkaufs beschrieben und zum Maßstab für die Wertermittlung gemacht werden. Für diesen ist es auch nach deutschem Rechtsverständnis typisch, dass die Kaufgelegenheit prinzipiell für jedermann bestand ("offen am Markt"). Als Vergleichswerte ausgeschlossen sind danach

Verkäufe, die von dem Üblichen abweichen, also unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommen sind. Das ist im deutschen Recht nicht anders (vgl. § 7 ImmoWertV).

11 3. Von einer weiteren Begründung wird gemäß § 544 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 ZPO abgesehen.

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Stresemann

Czub

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 27.10.2009 - 37 O 396/08 -

KG Berlin, Entscheidung vom 26.08.2010 - 22 U 202/09 -



Informationen für Presse, Funk und Fernsehen vom 27. Juli 2011

EU soll BVVG-Preise bei Direktverkäufen überprüfen Direktverkäufe nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 werden fortgeführt; zunächst keine Gutachtaufträge mehr

Die Bundesregierung hat sich entschlossen, an die Europäische Kommission (EU-KOM) die Frage der Wertermittlung bei Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen durch die BVVG auf dem Wege eines sogenannten **Pränotifizierungsverfahrens** heranzutragen. Die Mitteilung der Bundesregierung an die EU-KOM liegt dieser inzwischen vor.

Ziel dieses Pränotifizierungsverfahrens ist es, Rechtssicherheit für alle Beteiligten zu schaffen und die seit geraumer Zeit streitigen Fragen in diesem Zusammenhang einer möglichst abschließenden Lösung zuzuführen und damit die Risiken einer wettbewerbsrechtlichen Überprüfung der Verkaufspraxis der BVVG durch die EU-KOM zu vermindern.

Hintergrund sind die weiterhin vorhandenen ernststen Meinungsverschiedenheiten hinsichtlich der Bestimmung des Kaufpreises für landwirtschaftliche Flächen der BVVG im Direkterwerbsverfahren nach den von Bund und neuen Ländern im Frühjahr 2010 unterzeichneten Privatisierungsgrundsätzen (PG 2010). Nach Auffassung des Bundes wenden einige Sachverständige die Grundstücksmittelung der EU-KOM bei der Marktwertbestimmung nicht korrekt an, so dass die BVVG ihrer Verpflichtung, Grundstücke nur zu beihilfefreien Preisen zu verkaufen, nicht nachkommen kann.

Dies waren auch die ausschlaggebenden Gründe, weshalb die BVVG nach Abstimmung mit den zuständigen Bundesministerien am 21. Juni 2011 über ihren Rechtsbeistand gegen den Beschluss des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 28. April 2011 eine Anhöhrungsrüge erhoben hat.

Als Folge dieser Maßnahmen wird die BVVG auf Veranlassung des Bundes bis zur Klärung der Frage der europarechtskonformen Kaufpreisbestimmung bei anstehenden Direktverkäufen nach den PG 2010 keine Gutachten mehr in Auftrag geben, zumal diese die ihnen zugedachte „friedenstiftende“ Wirkung vorerst nicht mehr entfalten können.

Kommt es daher auf der Grundlage eines Angebotes der BVVG nicht zu einer Verständigung über den zu vereinbarenden Kaufpreis mit dem direkterwerbsberechtigten Pächter, erhält dieser zunächst einen vierjährigen Pachtvertrag, mit dem sichergestellt wird, dass er die von der Direkterwerbsmöglichkeit umfassten Flächen im Anschluss an die Klärung der offenen Fragen ohne Teilnahme an einer öffentlichen Ausschreibung direkt erwerben kann.

Bis zu einer abschließenden Klärung durch die EU-KOM wird die BVVG keine Kaufverträge zu einem „vorläufigen Kaufpreis“ abschließen und auch keine Anpassungsklauseln vereinbaren. Werden nach Klärung der Rechtslage in Zukunft auch wieder Gutachten der Kaufpreisbestimmung zugrunde gelegt, so werden die zu diesem Zeitpunkt aktuellen Wertverhältnisse zu berücksichtigen sein.

Die BVVG ist eine bundeseigene Gesellschaft und für die Privatisierung ehemals volkseigener land- und forstwirtschaftlicher Flächen zuständig. Sie hat in den neuen Bundesländern derzeit noch rund 347.000 Hektar landwirtschaftliche sowie etwa 69.000 Hektar forstwirtschaftliche Flächen in ihrem Bestand.