



## Grundstückverkehrsgesetz

### Rechtsprechungsreport September 2017

#### Thüringer OLG, Beschluss vom 07.08.2017 – Lw W 415/16 Überhöhter Kaufpreis (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG)

34308 Bad Emstal, 08. September 2017  
Uhlandstraße 11  
Tel.: 05624/7909833  
Handy: 0176/41609283  
Fax: 032121088123  
[joachimnetz@gmx.de](mailto:joachimnetz@gmx.de)  
[www.service-agrarrecht.de](http://www.service-agrarrecht.de)  
[www.joachimnetz.de](http://www.joachimnetz.de)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

die Rechtsprechung zum „groben Missverhältnis zwischen Grundstückswert und Gegenleistung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG) hat sich entscheidend geändert. Ob ein Grundstückspreis in einem derartigen Missverhältnis steht, wurde bisher am innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert des Grundstücks gemessen. Nachdem der BGH an seiner über Jahrzehnte gefestigten Rechtsprechung im Jahr 2014 noch festgehalten hatte, konnte er seine an den Zweck des Gesetzes anknüpfende Rechtsprechung spätestens nach dem Urteil des EuGH vom 16.07.2015 nicht mehr fortsetzen. Dem entsprechend definiert der BGH den Grundstückswert nicht mehr als innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert, sondern als Marktwert. Das Thüringer OLG setzt sich in dem vorliegenden Beschluss vornehmlich mit der Frage auseinander, ob die bisher geltende Überschreitung der 50%igen Obergrenze zwischen dem Vertragspreis und dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert weiterhin anzuwenden ist und inwieweit der spekulative Charakter des Kaufpreises den Versagungsgrund des überhöhten Kaufpreises beeinflusst.



### Leitsätze (Netz):

1. Unter dem Wert des Grundstücks im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG ist nicht dessen innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert, sondern der Marktwert zu verstehen. Dieser bestimmt sich nach dem Preis, den Kaufinteressenten allgemein, auch Nichtlandwirte für das Grundstück zu zahlen bereit sind. Diese Auslegung gilt auch für Verkäufe ohne staatliche Beteiligung.
2. Eine deutliche Überschreitung des Verkehrswerts durch den vereinbarten Preis rechtfertigt den Schluss auf den spekulativen Charakter des vereinbarten Preises.
3. Die bisherige Rechtsprechung des BGH zur Verkehrswertüberschreitung von mehr als 50 % - nunmehr bezogen auf den allgemeinen Verkehrswert des Grundstücks – lässt in der Regel den Schluss auf einen missbräuchlich überhöhten Kaufpreis zu. An dieser Rechtsprechung soll festgehalten werden.
4. Der Grundsatz, dass der Entscheidung derjenige Sachstand zugrunde zu legen ist, wie er sich zum Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenentscheidung darstellt, gilt nicht im Falle des Versagungsgrundes des überhöhten Kaufpreises. Bei der Prüfung von § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG stellt BGH bei der Beurteilung der Frage, bezogen auf welchen Zeitpunkt der Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln ist, grundsätzlich auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses ab.

Neue Erkenntnisse durch die Lektüre des OLG-Beschlusses wünscht Ihnen

Joachim Netz



## **Grundstückverkehrsgesetz - Rechtsprechungsreport September 2017** **Thüringer OLG, Beschluss vom 07.08.2017 – Lw W 415/16**

### **Tenor:**

Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1 wird der Beschluss des Amtsgerichts – Landwirtschaftsgericht – G. vorn 04.04.2016 - Nichtabhilfeentscheidung vom 17.08.2016 abgeändert.

Der im Betreff bezeichnete Grundstückskaufvertrag wird genehmigt.

Für beide Instanzen werden Gerichtsgebühren nicht erhoben und außergerichtliche Kosten nicht erstattet.

Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

### **Gründe:**

- 1 Im Juli 2014 schrieb die Beteiligte zu 1 das hier betroffene 0,5041 ha große Grundstück öffentlich und bedingungsfrei zum Kauf aus. Bei dem Grundstück handelt es sich um Grünland. Es wurden drei Gebote abgegeben und zwar das Gebot der Beteiligten zu 2 über 12.500 €, ein Gebot über 2.550 € sowie ein Gebot des Zeugen W, der Haupterwerbslandwirt ist, über 4.040 Euro. Mit dem im Betreff bezeichneten Kaufvertrag veräußerte die Beteiligte zu 1 das Grundstück an die Beteiligte zu 2 zu einem Kaufpreis in Höhe von 12.500 €. Mit Schreiben vom 23.10.2014 beantragte die Notarin die Genehmigung des notariellen Kaufvertrages. Am 11.11.2014 stellte der Landwirt W einen Kaufantrag und erklärte sich bereit, für das Grundstück einen Kaufpreis zu zahlen, der den innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert nicht um mehr als 50% übersteigt. Mit Schreiben vom 19.11.2014 teilte das Siedlungsunternehmen mit, dass die Voraussetzungen zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nicht vorliegen. Der Kreisbauernverband hat mit Schreiben vom 01.12.2014 Bedenken gegen die Genehmigung des Kaufvertrages geäußert.
  
- 2 Mit Bescheid vom 3.12.2014 wurde die Genehmigung des Kaufvertrages nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit Nr. 1 und Abs. 2 GrdstVG versagt. Die Genehmigungsbehörde begründete die Versagung mit einem groben Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Grundstückswert. Der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert für Grünland betrage 0,40 Euro/qm. Der vereinbarte Kaufpreis von 2,48 Euro/qm liege weit über dem Verkehrswert. Zudem liege auch eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden vor, da die Käuferin Nichtlandwirtin sei und in Konkurrenz zu dem Landwirt W. stehe, der die Fläche zur Aufstockung seines Betriebes benötige und bereit sei, einen Kaufpreis zu zahlen, der bis zu 50 % über dem landwirtschaftlichen Verkehrswert liege.



- 3 Mit Schreiben vom 9.12.2014 stellte die Beteiligte zu 1 einen Antrag nach § 22 GrdstVG auf gerichtliche Entscheidung und hat beantragt, den Kaufvertrag vom 20.10.2014 unter Aufhebung des Bescheides vom 3.12.2014 zu genehmigen. Der Bescheid vom 3.12.2014 sei nicht ausreichend im Sinne des § 39 Abs. 1 Satz 1 ThürVwVfG begründet worden, da weder der erwerbswillige Landwirt namentlich bezeichnet noch dargelegt worden sei, auf welcher Datengrundlage die Genehmigungsbehörde den innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert ermittelt habe. Der Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG greife nicht, da das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht nicht ausgeübt worden sei. Der vereinbarte Kaufpreis sei nicht zu missbilligen. Der Wert des Grundstücks richte sich nach der weiteren Nutzung und nicht danach, welchen Preis zwei Landwirte miteinander vereinbaren. Falls wie hier eine öffentliche und bedingungsfreie Ausschreibung durchgeführt worden sei, bilde allein das Höchstgebot den Grundstückswert im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG ab. Eine Wertanalyse habe auch ergeben, dass im Umkreis von 20 km von dem Grundstück der Kaufpreis bei 1,19 Euro/qm gelegen habe. Es sei nicht ersichtlich, dass der Landwirt W bereit und in der Lage sei, das Grundstück zu erwerben. Dieser habe nicht mitgeteilt, zu welchem konkreten Preis er das Grundstück erwerben wolle. Er sei auch nicht aufstockungsbedürftig. Zudem habe der Landwirt in seinem Kaufantrag sein Erwerbsinteresse an die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts geknüpft und auch keine konkrete Preisangabe gemacht.
- 4 Mit Schriftsatz vom 15.12.2014 beantragte auch die Käuferin die gerichtliche Entscheidung. Sie hat vorgetragen, seitens des Landwirts W. läge kein tatsächlicher Erwerbswille vor, dieser sei von der Genehmigungsbehörde aktiviert worden. Der Landwirt habe auch keinen Nutzungswillen, da er in der Vergangenheit nicht die Möglichkeit ergriffen habe, das Grundstück zu pachten. Sie sei zumindest als nebenberuflicher Landwirt einzustufen. Mit Schriftsatz vom 01.10.2015 nahm die Käuferin ihren Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurück.
- 5 Die Genehmigungsbehörde hat beantragt die Anträge abzuweisen. Der Bescheid vom 03.12.2014 sei ausreichend begründet worden und auch ausreichend bestimmt. Der Landwirt W habe einen nachhaltigen Aufstockungsbedarf an Eigenflächen. Die Käuferin sei Nichtlandwirtin, so dass eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden vorliege. Sie habe auch kein belastbares Betriebskonzept vorgelegt, aus dem sich die mittelfristige Entwicklung eines tragfähigen Nebenerwerbslandwirtschaftsbetriebes ableiten ließe. Im Gegenteil habe die Käuferin erklärt, dass sie die Schafhaltung als Hobby betreibe. Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 2,48 Euro/qm stehe auch in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks und liege deutlich über dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert. Der durchschnittliche Preis im Amtsbereich des Landwirtschaftsamtes Z habe für Grünflächen im Jahr 2012 0,66 Euro/qm, im Jahr 2013 0,61 Euro/qm und im Jahr 2014



0,76 Euro/qm betragen. Es sei nicht auszuschließen, dass die Käuferin die Flächen zu Spekulationszwecken erwerben wolle.

- 6 Mit Beschluss vom 04.04.2016 hat das Landwirtschaftsgericht den Antrag zurückgewiesen. Die Käuferin sei Nichtlandwirtin und der Landwirt W benötige das Grundstück zur Aufstockung seiner Flächen. Es liege auch ein grobes Missverhältnis zwischen dem Kaufpreis und dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert vor.
- 7 Gegen diesen, der Beteiligten zu 1 am 20.05.2016 zugestellten Beschluss wendet sich die Beteiligte zu 1 mit ihrer am 31.05.2016 beim Amtsgericht eingegangenen Beschwerde. Der Beschluss berücksichtige die neuere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht, nach der unter dem Wert des Grundstücks im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG dessen Marktwert und nicht dessen innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert zu verstehen sei. Das abgegebene Gebot sei auch nicht spekulativ überhöht. Der Erwerb solle einer Schafzucht im landwirtschaftlichen Nebenerwerb dienen. Im Umkreis von 30 km zu der verfahrensgegenständlichen Fläche erziele sie ähnlich hohe Preise. Der Verkehrswert sei nicht aufgrund der Bodenrichtwerte zu ermitteln, vielmehr seien die gegenüber ihr abgegebenen Gebote und weitere von ihr erzielte Vertragsabschlüsse maßgebend. Schließlich sei kein erwerbswilliger Landwirt vorhanden. Der Landwirt W habe sein Erwerbsinteresse an die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts geknüpft und keinen konkreten Preis, den er zu zahlen bereit sei, genannt. Auf Hinweis des Senats hat die Beteiligte zu 1 zu ihren Grundstücksverkäufen im Umkreis von 30 km zu den hier betroffenen Grundstücken näher vorgetragen. Danach erzielte sie bei vergleichbarer Bodenbonität im Jahre 2014 bei 21 Verkäufen (Ausschreibungs- und Direktverkäufe) für Grünland einen durchschnittlichen Preis von 11.954,- Euro/ha und in den 16 Ausschreibungsfällen einen solchen von 12.827 Euro/ha. Ihre Angaben zu den erzielten Preisen und der Vergleichbarkeit der Verkaufsfälle hat die Beteiligte zu 1 mit Auszügen aus dem bei ihr geführten computergestützten Vergleichspreissystem belegt. Wegen der Einzelheiten nimmt der Senat Bezug auf den Schriftsatz der Beteiligten zu 1 vom 15.12.2016.
- 8 Die Beteiligte zu 1 beantragt, den Beschluss des Landwirtschaftsgerichts G. vom 04.04.2016 aufzuheben und den Kaufvertrag zu genehmigen.
- 9 Die Käuferin teilt die Auffassung der Beschwerdeführerin. Die weiteren Beteiligten verteidigen, so wie sie von der ihnen eingeräumten Stellungnahmemöglichkeit Gebrauch gemacht haben, die angefochtene Entscheidung. Den tatsächlichen Angaben der Beteiligten zu 1 zu ihren Grundstücksverkäufen im Jahr 2014 ist keiner der weiteren Beteiligten entgegengetreten.



10 Der Zeuge W hat im Beschwerdeverfahren zunächst schriftlich mitgeteilt, er sei weiter am Erwerb des Grundstücks interessiert und bereit, einen Kaufpreis von bis zu 9.074,- € zu zahlen. Hierzu, zu seiner Zahlungsfähigkeit sowie zu den Gründen für die deutliche Erhöhung seines Preisangebots gegenüber der Ausschreibung im Jahre 2014 hat der Senat ihn am 20.04.2017 als Zeugen vernommen. Wegen des Inhalts der Aussage wird auf das Sitzungsprotokoll Bezug genommen.

## II.

11 Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 ist nach §§ 9 LwVG, 58 ff. FamFG statthaft und auch im Übrigen zulässig. Sie hat auch in der Sache Erfolg, weil der Genehmigung des Grundstückskaufvertrages keine Versagungsgründe nach § 9 Abs. 1 GrdstVG entgegenstehen.

12 1. Der Senat war nicht gehalten, seine Entscheidung unter Mitwirkung derjenigen ehrenamtlichen Richter zu treffen, die an der mündlichen Verhandlung vom 20.04.2017 teilgenommen haben. Anders als in den zivilprozessualen Verfahren der Landwirtschaftsgerichte in Landwirtschaftssachen (§ 48 Abs. 1 LwVG) ergeht in den Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit, zu denen das vorliegende gehört (§§ 9, 2 Nr. 2 LwVG), die Endentscheidung nicht (allein) aufgrund mündlicher Verhandlung, sondern auf der Grundlage des gesamten Vorbringens der Beteiligten. Das ergibt sich schon aus der Bestimmung des § 15 Abs. 1 Satz 1 LwVG, wonach die Anordnung der mündlichen Verhandlung im Ermessen des Gerichts liegt, soweit nicht einer der Beteiligten einen entsprechenden Antrag stellt. Der Senat musste mithin die Sache nach Eingang des Schriftsatzes der Beteiligten zu 1 vom 09.05.2017 und Ablauf der Stellungnahmefrist für die weiteren Beteiligten erneut mit den ehrenamtlichen Richtern beraten. Die Heranziehung der ehrenamtlichen Richter zu den Sitzungen - nichts anderes gilt nach Auffassung des Senats für Beratungstermine ohne mündliche Verhandlung - erfolgt gemäß § 6 Abs. 1 LwVG grundsätzlich nach einer zu Beginn des Geschäftsjahres von dem Vorsitzenden aufzustellenden Liste. So ist der Senat hier verfahren und hat diejenigen ehrenamtlichen Richter zur Beratung der Sache hinzugezogen, die regulär für den Beratungstag am 03.08.2017 nach der Liste vorgesehen waren. Eine nach § 6 Abs. 2 LwVG zulässige Änderung durch Heranziehung der an der mündlichen Verhandlung beteiligten ehrenamtlichen Richter war nicht geboten, weil es für die Entscheidung der Sache nicht auf den persönlichen Eindruck aus dieser Verhandlung ankam. Das gilt auch für die Würdigung der Aussage des Zeugen W, die ohne weiteres auf der Grundlage des Protokolls erfolgen konnte.

13 2. Die Gestaltung des Abhilfeverfahrens durch das Amtsgericht ist für den Senat nicht mehr nachvollziehbar. Die nach den §§ 9 LwVG, 68 Abs. 1 Satz 1 FamFG vorgeschriebene Entscheidung über Abhilfe / Nichtabhilfe ist im Regelfall zu begründen; die vom vorliegenden Landwirtschaftsgericht sinngemäß routinemäßig verwendete Formulierung „aus den



zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung“ genügt nur, wenn die Beschwerde keine oder zumindest keine neue Begründung enthält oder die angefochtene Entscheidung bereits auf alle tragenden Gesichtspunkte der Beschwerdebegründung eingegangen ist (Keidel/Stemal, FamFG, § 68 Rn.12b m.w.N.). Davon kann hier keine Rede sein. Die Entscheidung vom 29.04.2016, Az. 2/12, mit der der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung zu § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG grundlegend geändert hat, war zum Zeitpunkt der Nichtabhilfeentscheidung längst veröffentlicht; die Beteiligte zu 1 hat in der Beschwerdebegründung den Beschluss des Bundesgerichtshofs nicht nur explizit in Bezug genommen, sondern ihn sogar in Abschrift vorgelegt. Unter diesen Umständen lässt die Begründung der Nichtabhilfeentscheidung nur den Schluss zu, dass die Landwirtschaftsrichterin die Beschwerdebegründung - aus welchen Gründen auch immer - nicht ansatzweise zur Kenntnis genommen hat. Im Interesse der Beteiligten hat der Senat gleichwohl in diesem Fall davon abgesehen, die Sache unter Aufhebung der Vorlageverfügung an das Landwirtschaftsgericht zurückzugeben (Keidel / Stemal, a.a.O., Rn 34).

- 14 3. Entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1 gilt die Genehmigung nicht schon deshalb als erteilt, weil es dem angefochtenen Versagungsbescheid der Genehmigungsbehörde vom 03.12.2014 mangels hinreichender Begründung an der erforderlichen Bestimmtheit fehlt. Ein Verstoß gegen das Bestimmtheitserfordernis gemäß § 37 Abs. 1 ThürVwVfG ist nicht gegeben. Die hinreichende Bestimmung des Bescheides ergibt sich aus der richtigen Bezeichnung des Kaufvertrages. Zudem wird die Versagung der Genehmigung im Bescheid explizit ausgesprochen. Der Bescheid wird auch den Begründungsanforderungen nach § 39 Abs. 1 Satz 2 ThürVwVfG noch gerecht, auch wenn er recht knapp gehalten ist. Aus den Angaben zum Kaufpreis pro Quadratmeter und dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert pro Quadratmeter für Ackerland und Grünland können die Vertragspartner als Adressaten des Bescheids, die wissen, welche Größe das Grundstück hat, den Kaufpreis und den innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert, von denen die Genehmigungsbehörde ausgegangen ist, ermitteln. Soweit in dem Bescheid der Name des erwerbwilligen und aufstockungsbedürftigen Landwirtes nicht angegeben ist, kann ein Beteiligter, der das in Zweifel zieht, Akteneinsicht nehmen. Im Übrigen vertritt auch der Senat die in Rechtsprechung und Literatur herrschende Auffassung, dass Begründungsmängel in dem Bescheid nach § 45 Abs. 2 Nr. 2 ThürVwVfG bis zum Abschluss der letzten Tatsacheninstanz eines folgenden gerichtlichen Verfahrens heilbar sind (BGH BzAR 2013, 65 ff. für die Mitteilung nach § 21 GrdstVG, Senat, Beschluss vom 24.06.2013, Az.: Lw U 47/13).
- 15 Auch der Versagungsgrund des groben Missverhältnisses zwischen Kaufpreis und Grundstückswert nach § 9 Abs, 1 Nr. 3 GrdstVG liegt nach der geänderten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, der sich der Senat anschließt, und den ergänzenden Ermittlungen im Beschwerdeverfahren nicht vor.





- a) Ein preisliches Missverhältnis im Sinne dieser Vorschrift wurde von der Rechtsprechung und auch dem Senat bisher in der Regel bei einer Überschreitung der 50 %igen Obergrenze zwischen dem Vertragspreis und dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert bejaht. Seit der Entscheidung des BGH vom 20.04.2016, Az.: BLw 2/12 lässt sich diese Rechtsprechung nicht mehr aufrechterhalten. Unter dem Wert des Grundstücks im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG ist danach nicht dessen innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert, sondern der Marktwert zu verstehen. Dieser bestimmt sich nach dem Preis, den Kaufinteressenten allgemein, auch Nichtlandwirte für das Grundstück zu zahlen bereit sind. Der Bundesgerichtshof begründet dies damit, dass eine andere Auslegung des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG sich bei den Verkäufen durch die Beteiligte zu 1 als staatliche Beihilfe zugunsten der landwirtschaftlichen Unternehmen darstellen würde; der Gleichheitsgrundsatz gebietet es, diese Auslegung auch auf Verkäufe ohne staatliche Beteiligung auszudehnen.
- b) Nach Auffassung des Gerichtshofes der Europäischen Union und des Bundesgerichtshofs spricht eine Vermutung dafür, dass das in einem offenen, transparenten und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahren abgegebene Höchstgebot dem Marktpreis entspricht. Allerdings greift diese Vermutung nicht immer; sie ist vielmehr widerlegbar, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Methode des Verkaufs an den Meistbietenden nicht zu einem dem Marktwert des Objektes entsprechenden Preis führt, was der Fall sein kann, 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. Nähere Kriterien dafür, unter welchen Umständen vom spekulativen Charakter des Höchstgebots oder des vereinbarten Preises auszugehen ist, lassen sich den erwähnten Entscheidungen nur in Ansätzen entnehmen. Als Spekulation wird gemeinhin die mit einem Risiko behaftete Ausnutzung von Kurs-, Zins- oder Preisunterschieden innerhalb eines bestimmten Zeitraums zum Zwecke der Gewinnmitnahme verstanden, im allgemeinen Sprachgebrauch verbunden mit einem (negativen) Werturteil. Ob dem in den zitierten Entscheidungen verwendeten Begriff des spekulativen Charakters eine solche subjektive Komponente innewohnt und ob es im Verfahren ihrer positiven Feststellung bedarf oder aber ein bestimmtes Verhältnis zwischen vereinbartem Preis und Marktwert seinerseits eine Vermutung für die spekulative Überhöhung des vereinbarten Preises begründet, wird nicht näher ausgeführt. Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung hierzu auf den in der auf Vorlage des Bundesgerichtshofs ergangenen Entscheidung des EuGH vom 16.09.2015 (Az. C - 39/14) enthaltenen Verweis auf die Schlussanträge des Generalanwalts Bezug genommen. Wenn danach das Höchstgebot deutlich über den sonstigen Angeboten und dem geschätzten Verkehrswert liegt, ist davon auszugehen, dass das Höchstgebot spekulativ





ist und der geschätzte Wert eher dem Verkehrswert entspricht. Bereits diese Formulierung deutet darauf hin, dass eine deutliche Überschreitung des Verkehrswerts durch den vereinbarten Preis - wo auch immer diese Grenze angesetzt wird - den Schluss auf den spekulativen Charakter des vereinbarten Preises rechtfertigen soll. Hinzu kommt, dass der Bundesgerichtshof in dem zitierten Beschluss vom 29.04.2016 seine bisherige gefestigte Rechtsprechung, die er mit der Entscheidung vom 02.07.1968 (BGHZ 50, 297 ff.) begründet hatte, zumindest ausdrücklich nur insoweit aufgegeben hat, als auf den innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abzustellen ist. Keine Aussage befindet sich hingegen dazu, ob der Bundesgerichtshof die bisherige Rechtsprechung auch insoweit aufgeben will, als eine Verkehrswertüberschreitung von mehr als 50 % - nunmehr bezogen auf den allgemeinen Verkehrswert des Grundstücks - in der Regel den Schluss auf einen missbräuchlich überhöhten Kaufpreis zulässt. Der Senat geht daher davon aus, dass hieran festzuhalten ist. Darauf deuten auch die Hinweise für die weitere Sachbehandlung durch das Beschwerdegericht am Ende der Entscheidung vom 29.04.2016 hin, in denen der Bundesgerichtshof - unter der Voraussetzung, dass der Marktwert des Grundstücks letztlich auf der Grundlage des vom Beschwerdegericht bereits eingeholten Gutachtens zu bestimmen ist - ohne weitere Feststellungen zu subjektiven Spekulationsabsichten des Käufers von einer zu Recht versagten Genehmigung ausgeht. Für diese Auslegung spricht schließlich aus Sicht des Senats der Umstand, dass eine subjektive Spekulationsabsicht der Vertragsbeteiligten im Regelfall nicht oder jedenfalls kaum feststellbar sein wird und damit im Ergebnis ein solches Erfordernis dazu führen würde, dass der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG in der Genehmigungspraxis der Landwirtschaftsämter praktisch leer liefe.

- c) Für die Ermittlung des Marktwertes ist, wenn wie hier mehrere Gebote abgegeben wurden, hauptsächlich auf die konkret abgegebenen Gebote abzustellen. Haben dabei andere landwirtschaftliche Unternehmen oder auch Nichtlandwirte annähernd gleich hohe Gebote abgegeben, kommt eine Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG nicht in Betracht, es sei denn, dass die Gebote auf einer Absprache beruhen und kein Erwerbswille zugrunde lag. Dann ist nämlich davon auszugehen, dass das Höchstgebot dem Marktwert des Grundstücks entspricht (BGH a.a.O.). Dieter Fall ist hier nicht einschlägig, weil das Gebot der Käuferin etwa das Dreifache des zweithöchsten Gebots des Zeugen W beträgt.
- d) Hat wie hier nur ein einziger Anbieter ein Angebot in dieser Höhe gemacht, wäre die Versagung der Genehmigung möglich, wenn das Höchstgebot als spekulativ überhöhter Preis anzusehen wäre, nach der zuvor dargelegten Auffassung des Senats den Marktwert also um mehr als 50 % überschreitet. Für die Ermittlung des Marktwertes



ist allein auf die Verkäufe der Beteiligten zu 1 abzustellen, wenn insoweit eine hinreichend breite Datenbasis für Grundstücke, die dem verkauften Grundstück nach Beschaffenheit, Lage und Größe entsprachen, vorliegt; maßgebend sind die Verkäufe in dem Jahr, in dem der betroffene Kaufvertrag geschlossen wurde (BGH a.a.O.). Davon geht der Senat im vorliegenden Fall aus. Sämtliche im Jahr 2014 von der Beteiligten zu 1 aufgelisteten Verkaufsfälle betreffen (auch) Grünland; sie sind insbesondere hinsichtlich der Bonität mit dem hier betroffenen Grundstück vergleichbar; auch die Größe des jeweiligen Grünlandanteils der Verkaufsfälle unterscheidet sich von dem hier betroffenen Grundstück nicht in einem solchen Maß, dass davon signifikante Auswirkungen auf den zu erzielenden Kaufpreis zu erwarten sind. Die Verkaufsfälle sind auch von der örtlichen Lage der betroffenen Flächen (Umkreis von 30 km) her vergleichbar. Der Senat sieht schließlich die Zahl der betroffenen Fälle (immerhin 21 in einem einzelnen Jahr) als ausreichende Datenbasis an. Er hält die Einbeziehung der Verkaufsfälle aufgrund sämtlicher Verkaufsfälle, also sowohl der auf Ausschreibungen beruhenden als auch der Direktverkäufe für geboten, weil dadurch die Datenbasis erweitert wird und zudem nicht ersichtlich ist, dass die Art der Verkaufsanbahnung maßgebenden Einfluss auf den Grundstückswert hat. Aus diesen Gründen erscheint dem Senat auch eine Differenzierung danach, ob die Grundstücke in Thüringen oder in Sachsen-Anhalt liegen, nicht gerechtfertigt. Es gibt auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Angaben in dem von der Beteiligten zu 1 geführten Vergleichssystem unzutreffend sind; auch die zum Teil mit den örtlichen Gegebenheiten vertrauten weiteren Beteiligten erheben insofern keine Einwände. Der zunächst vom Senat angeregten Vorlage der Verträge zu den einzelnen Verkaufsfällen bedurfte es daher nicht, weil auch der im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit geltende Amtsermittlungsgrundsatz das Gericht zu Ermittlungen nur in dem Umfang verpflichtet, wie hierzu nach Aktenlage und unter Berücksichtigung des Vorbringens der Beteiligten Anlass besteht. Nach diesen Grundsätzen nimmt der Senat für das hier betroffene Grundstück für 2014 einen Marktwert von 6.026,01 Euro (11.954,- €/ha) an. Das Gebot der Käuferin und der auf dieser Grundlage vereinbarte Kaufpreis liegen mehr als doppelt so hoch, sodass aus Sicht des Senats ein spekulativ überhöhter Kaufpreis vorliegt.

- 16 Gleichwohl darf die Genehmigung nicht versagt werden, weil zum Zeitpunkt des Vertragschlusses kein Landwirt vorhanden war, der bereit war, den noch angemessenen Kaufpreis von 9.038,- € für das Grundstück zu zahlen. Der Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG kommt, weil er allein nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur verhindern soll, nur dann zur Anwendung, wenn gerade durch den überhöhten Preis Landwirte am Erwerb des Grundstücks gehindert werden (BGHZ 50, 297 ff.: OLG Dresden BNL-BzAR 2008, 129 ff. m.w.N.). In Betracht kommt insoweit allein der Zeuge W. Ein fehlender Erwerbswille ist dem Zeugen auch zu diesem Zeitpunkt nicht zu unterstellen. Zwar ist in dem



Kaufantrag im Genehmigungsverfahren ausgeführt, dass er für den Fall der Auflassung an das Siedlungsunternehmen nach wirksamer Ausübung des Vorkaufsrechts die Eigentumsübertragung beantragt. Diese Erklärung lässt indessen nicht den Rückschluss zu, der Zeuge sei nur für den Fall, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, zum Erwerb des Grundstücks bereit. Zudem hat der Landwirt sein Interesse dadurch bekundet, dass er die Vorteile eines Erwerbs angeführt und im Bieterverfahren mitgeboten hat. Auch in seiner Zeugenvernehmung vor dem Senat hat er sein Erwerbsinteresse bekundet und in jeder Hinsicht nachvollziehbar begründet. An seiner Fähigkeit, einen Kaufpreis in jeder hier in Betracht kommenden Höhe zu zahlen, bestehen nach seiner Erklärung vor dem Senat und der vorgelegten Bankbestätigung keine Zweifel. Voraussetzung für die Genehmigungsver-sagung ist aber darüber hinaus, dass der erwerbswillige und -fähige Landwirt bereit ist, denjenigen Kaufpreis zu bezahlen, der sich noch in den von § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG vorgegebenen Grenzen hält (OLG Dresden, a.a.O.); dieser noch angemessene Kaufpreis würde hier nach Auffassung des Senats 9.039,- € betragen (6.026, 01 € zuzüglich 50%). Diesen Preis (genau 9.074 €) wäre der Zeuge zwar bereit zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu zahlen; im Jahr 2014 bestand diese Bereitschaft indessen nicht. Das ergibt sich aus seinen Bekundungen vor dem Senat, aus denen hervorgeht, dass er den Wert des Grundstücks zum damaligen Zeitpunkt deutlich geringer eingeschätzt und dem entsprechend seinerzeit auch nur ein Gebot in Höhe von 4.040,- € abgegeben hat.

- 17 Nach Abwägung sämtlicher Argumente hält es der Senat für sachgerecht, auch insoweit auf die Zeit des Vertragsschlusses abzustellen. Zwar gilt im gerichtlichen Verfahren betreffend die Überprüfung der Versagung von Genehmigungen nach dem Grundstücksverkehrsgesetz - soweit nicht ein Fall der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts betroffen ist - der Grundsatz, dass der Entscheidung derjenige Sachstand zugrunde zu legen ist, wie er sich zum Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenentscheidung darstellt. Das gilt indessen nicht ausnahmslos. Gerade bei der Prüfung von § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG hat der Bundesgerichtshof bei der Beurteilung der Frage, bezogen auf welchen Zeitpunkt der Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln ist, grundsätzlich auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses abgestellt (BGHZ 50, 297 ff.). Hiervon ist er später lediglich in einem Fall abgerückt, in dem der Genehmigungsantrag erst längere Zeit (knapp drei Jahre) nach dem Vertragsschluss gestellt wurde und sich zwischenzeitlich die wertbildenden Faktoren geändert hatten (BGH NL-BzAR 2001, 329 ff.). In dem der aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 29.04.2016 zugrundeliegenden Fall hat sich die Vorinstanz, das OLG Naumburg, in dem Beschluss vom 31.07.2012 mit dieser Frage umfassend auseinandergesetzt und letztlich ebenfalls den Zeitpunkt des Vertragsschlusses für maßgebend erachtet. Der Senat hält das für überzeugend; auch der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung des OLG Naumburg insoweit nicht beanstandet, sondern die Verkehrswertermittlung in seinen Hinweisen für die weitere Sachbehandlung des OLG



nach Zurückverweisung gleichfalls auf das Jahr des Vertragsschlusses bezogen. Da der Zweck von § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG darin besteht, Landwirte nicht durch die Vereinbarung überhöhter Kaufpreise am Grundstückserwerb zu hindern, liegt es nahe, auch in Bezug auf die konkreten Bedingungen, unter denen ein Landwirt erwerbswillig ist, auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses abzustellen. Er wird sich nämlich die Frage, welchen Kaufpreis er noch bereit ist zu zahlen oder ob er aus preislichen Gründen vom Erwerb Abstand nimmt, immer unter Berücksichtigung der Umstände, insbesondere des Wertes des Grundstücks zu eben diesem Zeitpunkt stellen. Würde man hingegen ein Preisangebot, dass zum Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung und damit möglicherweise mehrere Jahre nach Vertragsschluss unterbreitet wird, für maßgeblich erachten, ginge der Bezug zum vereinbarten Preis und zum damaligen Verkaufswert verloren.

- 18 Der Senat war nicht gehalten, diese Frage erneut mit den Beteiligten in einer mündlichen Verhandlung zu erörtern. Sie war bereits Gegenstand der Verhandlung vom 20.04.2017; sämtliche Beteiligten hatten Gelegenheit zu den weiteren Ausführungen der Beteiligten zu 1 im Schriftsatz vom 09.05.2017 Stellung zu nehmen.
- 19 Der Senat hat im Hinblick auf das Verfahrensergebnis davon abgesehen, Gerichtsgebühren für beide Instanzen zu erheben. In Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht waren lediglich die Beteiligten zu 1 und 2 auch im kostenrechtlichen Sinne beteiligt, im Beschwerdeverfahren nur die Beteiligte zu 1. Es erscheint unbillig, sie mit Gerichtskosten zu belasten, obwohl der Antrag auf gerichtliche Entscheidung Erfolg hatte, § 42 LwVG. Gründe für Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten liegen nicht vor.
- 20 Der Senat hat wegen grundsätzlicher Bedeutung der Sache die Rechtsbeschwerde zugelassen, §§ 9 LwVG, 70 Abs. 2 Nr. 1 FamFG. Auch nach der grundlegenden Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 29.04.2016 hat die Sache grundsätzliche Bedeutung, insbesondere zur Ausfüllung des Begriffs des spekulativ überhöhten Kaufpreises.