

Nun ist sie also da, die Grundsatzentscheidung auf der Ebene eines Oberlandesgerichtes. Der 23. Zivilsenat des Kammergerichts Berlin hat am 19. September 2019 seine Entscheidung zur Privatisierungspraxis der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) verkündet.

Im Kern des zu beurteilenden Sachverhalts ging es um die Frage, ob es der BVVG als Privatisierungsstelle des Bundes gestattet ist, bei der Ermittlung von Veräußerungspreisen vom Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke abzuweichen und in ihrer Privatisierungspraxis diese Flächen zu überhöhten Preisen an landwirtschaftliche Erwerbsberechtigte zu verkaufen.

Preisbildungssystem wird kritisiert

Schon seit Längerem hat der landwirtschaftliche Berufsstand scharf kritisiert, dass im Zusammenhang mit dem Erwerb landwirtschaftlicher Flächen die BVVG auf der Grundlage ihres eigenen Preisbildungssystems, dem sogenannten Vergleichspreisverfahren, Flächen an die praktizierenden Landwirte verkauft, die in der Regel als zu überteuert eingestuft werden müssen und es den Landwirten zusätzlich erschweren, vernünftiges landwirtschaftliches Wirtschaften zu organisieren.

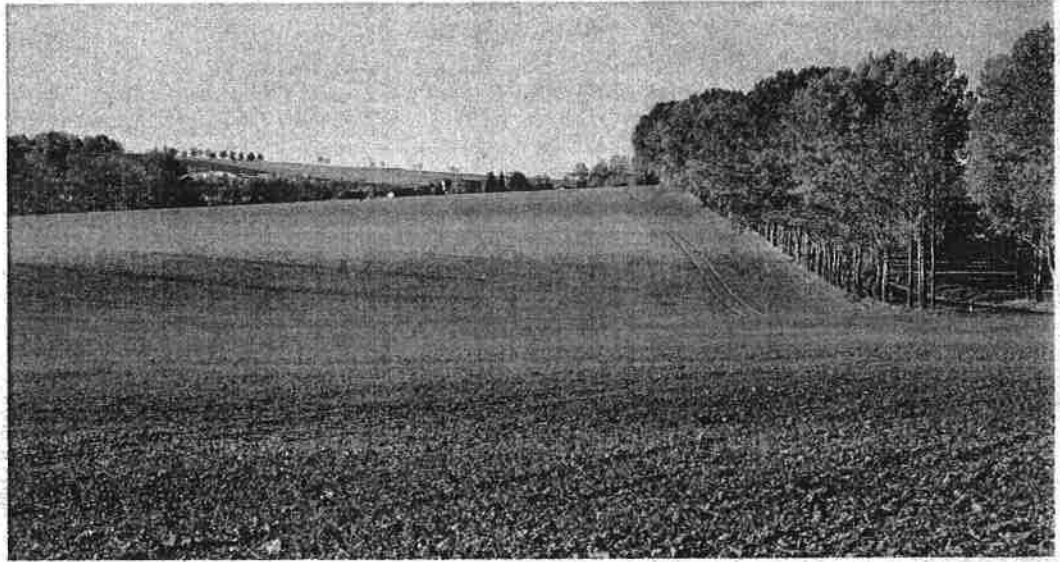
Die Kanzlei des Autors beschäftigt sich schon seit vielen Jahren verstärkt mit der Privatisierungspraxis der BVVG in den neuen Bundesländern. Vielen landwirtschaftlichen Kaufberechtigten wurde angeraten, das von der BVVG angewandte Preisfindungssystem von landwirtschaftlichen Flächen im Falle der Durchsetzung ihres Ankaufsanspruches kritisch zu hinterfragen und für einen marktkonformen Preis zu streiten, notfalls auch im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung, welche in dem hier beschriebenen Fall unumgänglich war.

Vorvertragliche Pflichten verletzt

Die Entscheidung eines im Jahre 2014 aufgenommenen Gerichtsverfahrens zu Fragen der Feststellung, ob die BVVG zu überhöhten Kaufpreisen veräußert oder nicht, liegt nunmehr vor. Aus den im Jahr 2011 mit der BVVG aufgenommenen Kaufverhandlungen und infolge des geschlossenen Kaufvertrages leiten sich die von Anfang an gesehenen Ansprüche gegenüber der BVVG aus vorvertraglichem Geschehen und Pflichtverletzungen der BVVG bei der Kaufpreisermittlung für die Kläger ab. Das Kammergericht Berlin hat

Wird Geld fließen?

Ein heikles Thema ist der **Flächenkauf von der BVVG**. Das Kammergericht Berlin hat mit einem aktuellen Urteil einem Landwirtschaftsbetrieb in diesem Zusammenhang einen Schadensersatzanspruch zugesprochen.



Wird die Saat der Anwälte auflaufen und den Landwirten einen goldenen Oktober bescheren, oder wird eine frostige Entscheidung des Bundesgerichtshofes die Hoffnung im Keim ersticken?

FOTO: SABINE RÜBENSAAT

nun mit Urteil vom 19. September 2019 entschieden, dass den Klägern, das heißt dem landwirtschaftlichen Unternehmen, ein berechtigter Schadensersatz zusteht und es folglich diese Zahlungen von der BVVG zu erwarten hat.

Gutachten über den Kaufpreis verweigert

Zum Sachverhalt sei Folgendes vorangestellt. Am 27. Juli 2011 schlossen das landwirtschaftliche Unternehmen und die BVVG einen Kaufvertrag ab, der auf den Privatisierungsgrundsätzen von 2010 basierte. In der seinerzeit maßgeblichen Fassung lauteten die Privatisierungsgrundsätze wie folgt: „Die BVVG ermittelt den Kaufpreis entsprechend § 5 Abs. 1 der Flächenerwerbsverordnung unter Berücksichtigung von Ausschreibungsergebnissen. Kommt eine Einigung über den Preis nicht zustande, kann ein Gutachten in Auftrag gegeben werden. Die BVVG wird die Gutachter mit dem als Anlage 2 beigefügten Schreiben beauftragen.“

Im hier vorliegenden Fall weigerte sich die BVVG, ein Gutachten einzuholen, welches belegen sollte, wie hoch zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der zu vereinbarende Kaufpreis tatsächlich war, und das dem Kaufvertrag zugrunde hätte gelegt werden müssen. Durch diese Verweige-

runghaltung sah sich das landwirtschaftliche Unternehmen veranlasst, selbst ein Privatgutachten einzuholen, welches feststellte, dass es eine erhebliche Abweichung zwischen dem Kaufangebot der BVVG und dem tatsächlichen Verkehrswert gibt. Die Landwirte forderten auf der Grundlage der Gutachteraussage die BVVG auf, den Kaufpreis noch vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages entsprechend dem Gutachten anzupassen.

Notgedrungenen Vertragsschluss

Die BVVG lehnte dies mit dem Hinweis ab, dass die Flächen teilausgeschrieben werden, wenn der Kaufanspruch nach den Privatisierungsgrundsätzen von 2010 nicht in Anspruch genommen wird. Der Kaufanspruch wäre für das landwirtschaftliche Unternehmen verfallen und damit eine wichtige Bewirtschaftungsgrundlage dem Käufer entzogen.

Die Landwirte sahen bei dieser Konstellation keine andere Möglichkeit, als das „kleinere Übel“ zu wählen. Sie unterschrieben den Kaufvertrag mit dem überhöhten Preis und sicherten sich dadurch zumindest die weitere Bewirtschaftung der Flächen, die sie bereits über einige Jahrzehnte genutzt haben. Das landwirtschaftliche Unternehmen beziehungsweise das Management dieses

Betriebes sahen jedoch ihre eigene Verantwortung darin, den Anspruch, den sie gesehen haben, gerichtlich durchzusetzen. Insbesondere war zu klären, wie mit den vorvertraglichen Pflichten der BVVG, die nach Ansicht der Landwirte verletzt wurden, umzugehen ist. Richtigerweise entschied man sich für die Einreichung einer Klage auf Schadensersatz.

Bereits im Mai 2018 erkannte die Vorinstanz einen Teilbetrag zugunsten des klagenden Landwirtschaftsbetriebes. Da mit dem Urteil aus dem Jahre 2018 jedoch noch nicht die Hauptfrage geklärt werden konnte, nämlich, ob der Differenzbetrag zwischen dem Gutachterwert und dem Kaufpreis in voller Höhe an die Kläger zu zahlen ist, entschloss man sich, gegen das Urteil Berufung bei der zuständigen Berliner Kammer einzureichen. Das obsiegende Urteil ist nunmehr zugunsten des klagenden Landwirtschaftsbetriebes ergangen.

RA ANDREAS FELGENTREFF,
Leipzig

In der kommenden Ausgabe der Bauernzeitung erfahren Sie, wie das Kammergericht Berlin seine Entscheidung im Einzelnen begründet hat, welches Vorgehen jetzt von der BVVG zu erwarten ist und was dies alles für landwirtschaftliche Unternehmen konkret bedeutet.