

Vom Wert der Flächen geleitet

Ist beim Kauf von landwirtschaftlichen Flächen des Bundes der Verkehrswert maßgeblich, oder darf bei **Privatisierungen durch die BVVG** hiervon abgewichen werden? Ein aktuelles Urteil klärt auf.



FOTO: MARGIT WILD

Langsam lichtet sich der Nebel, und die Strahlen der Erkenntnis leuchten den Weg zu einer rechtskonformen und vernünftigen Landprivatisierung aus.

Darf die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) als Privatisierungsstelle des Bundes bei der Ermittlung von Verkaufspreisen vom Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke mit Verweis auf ihre Privatautonomie abweichen? Hierzu hat der 23. Zivilsenat des Kammergerichts Berlin am 19. September 2019 eine wegweisende Entscheidung verkündet, über deren Hintergründe wir im ersten Teil dieses Beitrages berichtet haben (*Bauernzeitung 42/2019, S. 50*). Es ist natürlich erforderlich, einige rechtliche Aspekte dieser Entscheidung näher zu erläutern.

Richtigerweise haben die erkennenden Richter in der Urteilsbegründung darauf hingewiesen, dass es bei dem zugrunde liegenden Kauf nicht um einen Kauf nach dem Ausgleichleistungsgesetz geht, da Erwerbsansprüche dieser Art 2009 nicht mehr möglich waren. Das Geschäft, welches hier rechtlich zu beurteilen war, beruhte auf den Privatisierungsgrundsätzen 2010, mit denen über das Ausgleichleistungsgesetz hinaus die weitere Privatisierung,

das heißt die fortwährende Möglichkeit des Kaufs landwirtschaftlicher Grundstücke in der Folgezeit nach dem Vorbild des Ausgleichleistungsgesetzes und der Flächenerwerbsverordnung, ermöglicht werden sollte.

Veräußerung zum Verkehrswert geboten

Im Ergebnis erklärte das Gericht, dass dem klagenden Landwirt gegen die beklagte BVVG ein Anspruch aus den §§ 280 Absatz 2, 311 Absatz 2 Nummer 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches wegen Verletzung des vorvertraglichen Schuldverhältnisses zusteht. Auf der Grundlage, dass der zwischen den Parteien geschlossene Kaufvertrag wirksam ist, hat das Gericht als maßgeblich angesehen, so wie auch die klagende Partei immer argumentiert hat, dass die BVVG im Vorfeld verpflichtet war, die Flächen zum Verkehrswert zu veräußern und, sollte über den Verkehrswert keine Einigkeit erzielt werden, dies durch einen landwirtschaftlichen Sachverständigen festzustellen war. Dies folgt,

so das Gericht, aus der in Bezug genommenen entsprechenden Anwendung von § 5 Absatz 1 Flächenerwerbsverordnung, der Vorgaben für die Ermittlung des Verkehrswertes für landwirtschaftliche Flächen enthält.

Ausgehend davon, einen wirksamen Vertrag abgeschlossen zu haben, urteilte das Gericht, dass die BVVG gegen die Verpflichtung verstieß, die Liegenschaften zum Verkehrswert zu veräußern und im Falle fehlender Einigung ein Sachverständigengutachten einzuholen. Weiter wird in der Begründung zum ausgeurteilten Anspruch des landwirtschaftlichen Unternehmens ausgeführt, dass die BVVG bei der Ausgestaltung der Bedingungen der Kaufverträge hinsichtlich der Umsetzung der Erwerbsmöglichkeiten nach den Privatisierungsgrundsätzen nicht frei in ihrem Agieren ist.

Privatautonomie gilt hier nicht

Hierbei handele es sich vielmehr um eine öffentliche Aufgabe, so die Richter. Die Kläger und der

Prozessbevollmächtigte haben in der eigenen Klagebegründung darauf hingewiesen, dass die BVVG in ihrem Privatisierungsagieren nicht willkürlich und frei in ihrer eigenen Privatautonomie handeln kann. Die BVVG hatte und hat staatliche Aufgaben übernommen, die im Zusammenhang mit der Privatisierung ehemaliger volkseigener Flächen und dem Erhalt einer guten Agrarstruktur umzusetzen waren.

Nimmt der Staat eine solche Aufgabe wie hier in den Formen des Privatrechts wahr, stehen dem Staat hierfür nur die privatrechtlichen Rechtsformen, nicht aber die Freiheiten und Möglichkeiten der Privatautonomie zu, so auch die Richter. Es überzeugt, wenn das Gericht ausdrücklich ausführt, dass sich die zuständige Privatisierungsstelle, also die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben den gesetzlichen Vorgaben nicht durch den Verweis auf die Grundsätze der Privatautonomie entziehen kann. Insbesondere kann sie die Bedingungen für die Gewährung von

Subventionen und ähnlichen Vergünstigungen nicht privatautonom, also abweichend von den rechtlichen Vorgaben bestimmen.

Vertragsabschluss als kleineres Übel

Die BVVG war also in allen Verkaufsfällen verpflichtet, die vorstehenden Grundsätze, insbesondere bei der Ermittlung eines marktgerechten Verkaufswertes, für die zu verkaufenden Flächen zu beachten. Durch die Nichtbeachtung ist dem obsiegenden Kläger auch ein beträchtlicher Schaden entstanden. Der Schaden, und das hat das Gericht herausgearbeitet, entstand nicht durch den Abschluss des Kaufvertrages. Der Landwirt sah sich gezwungen, das „kleinere Übel“ zu wählen, und schloss den Kaufvertrag ab, nachdem die BVVG es endgültig abgelehnt hatte, auch nachträglich eine Überprüfung des Verkehrswertes in den Vertrag aufzunehmen.

Schlussendlich bestand auch die Erforderlichkeit zum möglichst schnellen Vertragsabschluss durch den Landwirtschaftsbetrieb, da sich die Preise am Bodenmarkt auch und besonders durch das Privatisierungsgebaren der BVVG stetig nach oben bewegten. Ein Abwarten kam daher nicht mehr infrage, da bei einem späteren Vertragsabschluss mit einem noch höheren Preis zu rechnen gewesen wäre.

Bedingt vorsätzliche Pflichtverletzung

Insgesamt kann aus dem Urteil auch der Schluss gezogen werden, dass die BVVG, zumindest bei der vorvertraglichen Verweigerung, ein Verkehrswertgutachten einzuholen, eine zumindest bedingt vorsätzliche Pflichtverletzung begangen hat. Dies hat das

kaufberechtigte landwirtschaftliche Unternehmen rechtzeitig erkannt und seine berechtigten Forderungen gerichtlich durchgesetzt.

Das kammergerichtliche Urteil, welches nunmehr vorliegt, sieht eine Revision zum Bundesgerichtshof nicht vor. Der Autor und rechtliche Vertreter in diesem Verfahren geht allerdings davon aus, dass die beklagte BVVG gegen dieses Urteil eine Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof einlegen wird. Insofern vergeht noch eine geraume Zeit, bis der Landwirtschaftsbetrieb, der die Klage geführt hat, voraussichtlich den ihm zustehenden Geldbetrag bekommt. Das kammergerichtliche Urteil vom 19. September 2019 ist sehr überzeugend und spiegelt schlussendlich auch die überwältigende Auffassung des landwirtschaftlichen Berufsstandes wider.

Welches Fazit kann gezogen werden?

Es bleibt festzuhalten, dass die BVVG als Privatisierungsstelle des Bundes nicht wie ein privat handelndes Unternehmen am Markt agieren kann. Die Richter haben im Privatisierungsprozess aufgezeigt, dass die BVVG sehr wohl verpflichtet ist, sich beim Verkauf der Flächen an die jeweilige Marktsituation binden zu lassen. Ein freies Belieben beim Handeln und Entscheiden im Privatisierungsprozess steht der BVVG nicht zu.

Vielmehr hat das Urteil auch aufgezeigt, dass es der BVVG nicht überlassen bleibt, besonders durch die Anwendung des von ihr kreierten Vergleichspreis-systems, eigene Interessen oder die des Staates in den Vordergrund zu rücken. Die BVVG hat bei ihrem Privatisierungsauftrag die agrarstrukturellen Gesichts-

punkte in den Vordergrund zu stellen. Auf der Grundlage des vorliegenden Urteils sollten Käufer, die in den letzten Jahren Kaufverträge nach den Privatisierungsgrundsätzen 2010 abgeschlossen haben und denen eine gemeinsame beziehungsweise eigenständige Beauftragung eines Sachverständigengutachtens verwehrt wurde, auf der Basis der hier aufgezeigten Ansprüche den jeweiligen Verkaufsvorgang prüfen. Ferner gilt es, bei noch anstehenden Kaufverhandlungen zum Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke auf der Grundlage der Privatisierungsgrundsätze 2010 der BVVG aufzuzeigen, wie die kaufvertragliche Pflichtenlage ist.

Ansprüche prüfen – auf Rechtslage pochen

Die BVVG ist nach Auffassung des Autors immer aufgefordert gewesen, im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses den Verkehrswert zu ermitteln und diesen zur Grundlage des Kaufvertrages zu machen. Wie dieser ermittelt wird, soll nicht Teil dieses Beitrages sein. Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass sich die BVVG in dem oben beschriebenen Verfahren nicht kritisch und inhaltlich mit dem von der Klägerseite vorgelegten Privatgutachten und

auch nicht mit dem gerichtlichen Gutachten auseinandergesetzt hat. Ihr war wohl bewusst, dass landwirtschaftliche Sachverständige, die im Verfahren involviert waren, eine hohe Kompetenz bei der Ermittlung des Verkehrswertes besitzen und dass das eigene Preisfindungssystem im krassen Widerspruch zum Marktwert steht.

Verantwortung für das Land ernst nehmen

Die Entscheidung des Kammergerichts Berlin ist eine eindringliche Botschaft an die Privatisierungsstelle für die landwirtschaftlichen Flächen der ehemaligen DDR zur Sicherung der Produktionsbasis der Landwirtschaft. Die Botschaft gilt es auch an den landwirtschaftlichen Berufsstand zu richten, und zwar in der Weise, dass die Verantwortung der Landwirte, der Vorstände und Geschäftsführer von landwirtschaftlichen Unternehmen im Zusammenhang mit Flächenkäufen von der BVVG mit aller Konsequenz wahrzunehmen ist. Sie müssen erkennen, dass nur mit Landkäufen zu marktgerechten Preisen „Brot“ zu verdienen ist. Die Landwirte, die in dem hier besprochenen Verfahren ihre Ansprüche im Interesse ihrer Gesellschaft wahrgenommen haben, erkannten dies und ernteten damit den Lohn ihrer Verantwortung. Es verbindet sich nunmehr der Wunsch der Kläger und des gesamten bäuerlichen Berufsstandes, dass die höchsten deutschen Richter die zutreffende und richtungweisende Entscheidung des Kammergerichtes Berlin auch als solche anerkennen. Damit verbindet sich auch die Hoffnung, dass die BVVG ihre Privatisierungspraxis überdenkt. Darüber soll und muss weiter berichtet werden.

RA ANDREAS FELGENTREFF,
Leipzig

EXTRAWISSEN

Die Privatisierungsgrundsätze der BVVG wurden 2010 gemeinsam von Bund und östlichen Bundesländern überarbeitet, um sie den veränderten agrarstrukturellen Verhältnissen anzupassen. Im Internet zu finden sind die Grundsätze hier:
www.kurzlinks.de/eukj

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 311 Rechtsgeschäftliche und rechts-geschäftsähnliche Schuldverhältnisse

(1) Zur Begründung eines Schuldverhältnisses durch Rechtsgeschäft sowie zur Änderung des Inhalts eines Schuldverhältnisses ist ein Vertrag zwischen den Beteiligten erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

(2) Ein Schuldverhältnis mit Pflichten nach § 241 Abs. 2 entsteht auch durch

1. die Aufnahme von Vertragsverhandlungen,
2. die Anbahnung eines Vertrags, bei welcher der eine Teil im Hinblick auf eine etwaige rechtsgeschäftliche Beziehung dem anderen Teil die Möglichkeit zur Einwirkung auf seine Rechte, Rechtsgüter und Interessen gewährt oder ihm diese anvertraut,
3. oder ähnliche geschäftliche Kontakte.

(...)

Verordnung über den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen und das Verfahren nach dem Ausgleichsleistungsgesetz (Flächenerwerbsverordnung – FlErwV)

§ 5 Kaufpreis für landwirtschaftliche Flächen

(1) Der Verkehrswert für landwirtschaftliche Flächen nach § 3 Abs. 7 Satz 1, Satz 6 und § 3a Abs. 2 des Ausgleichsleistungsgesetzes wird ermittelt nach den Vorgaben der Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110). Soweit für Acker- und Grünland regionale Wertansätze vorliegen, soll der Wert hiernach bestimmt werden. Die regionalen Wertansätze werden vom Bundesminister der Finanzen im Bundesanzeiger veröffentlicht. Wenn tatsächliche Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die regionalen Wertansätze als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind, unter-

breitet die Privatisierungsstelle ein die Wertentwicklung berücksichtigendes Angebot. Kommt eine Einigung nicht zustande, können der Kaufbewerber oder die Privatisierungsstelle eine Bestimmung des Verkehrswertes durch ein Verkehrswertgutachten des nach § 192 des Baugesetzbuches eingerichteten und örtlich zuständigen Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, bei dem auch die aktuelle Wertentwicklung nach Bieterverfahren für vergleichbare Flächen für die Verkehrswertermittlung heranzuziehen ist, verlangen.

(2) Die Privatisierungsstelle kann verlangen, dass unbebaute Flächen sowie Wohn- und Wirtschaftsgebäude miterworben werden, die aufgrund des räumlichen Zusammenhangs mit den nach § 3 des Ausgleichsleistungsgesetzes zu erwerbenden Flächen nicht anderweitig verwertet werden können.

BMJV

www.gesetze-im-internet.de