

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja *
BGHR: ja

*zu III 2 c der Gründe

Reichssiedlungsg § 4 Abs. 1

Zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts
auf Flächen, die teils landwirtschaftlich, teils
forstwirtschaftlich genutzt werden.

LwVG § 24 Abs. 1

Das Rechtsbeschwerdegericht ist an die Zulassungsent-
scheidung des Beschwerdegerichts gebunden.

BGH, Beschl. v. 29. November 1996 - BLw 10/96 - OLG Dresden
AG Bautzen

BUNDESGERICHTSHOF

BLw 10/96

BESCHLUSS

vom

29. November 1996

in der Landwirtschaftssache

betreffend Einwendungen gegen ein siedlungsrechtliches
Vorkaufsrecht

Beteiligte:

- 2 -

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschafts-
sachen, hat am 29. November 1996 durch den Vizepräsidenten
Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt und Dr. Wenzel
sowie die ehrenamtlichen Richter Komp und Gose

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß
des Landwirtschaftssenats des Oberlan-
desgerichts Dresden vom 23. Januar 1996
wird auf Kosten des Beteiligten zu 1,
der der Beteiligten zu 3 die außerge-
richtlichen Kosten der Rechtsbeschwerde-
instanz zu erstatten hat, zurückgewie-
sen.

Der Geschäftswert des Rechtsbeschwerde-
verfahrens beträgt 35.000 DM.

G r ü n d e

I.

Mit notariellem Vertrag vom 5. Juli 1994 verkaufte der
Beteiligte zu 2 dem Beteiligten zu 1 ein 42.482 qm großes
Grundstück in S. zu einem beurkundeten Kaufpreis von
35.000 DM. 13.090 qm des Grundstücks sind Wald, 29.392 qm
sind Grünfläche. Der Käufer hatte den aus Wald bestehenden
Grundstücksteil seit dem 1. April 1992 auf 30 Jahre gepach-



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

tet, die Grünfläche ist bis zum Jahre 2004 an die Landwirtin C. H. verpachtet.

Nach Eingang des Genehmigungsantrags verlängerte die Genehmigungsbehörde durch Zwischenbescheid vom 12. August 1994 die Prüfungsfrist bis 25. Oktober 1994. Die Beteiligte zu 3 teilte mit Schreiben vom 27. September 1995 der Siedlungsbehörde mit, sie übe das ihr zustehende Vorkaufsrecht an dem genannten Grundstück aus. Dies wurde mit Schreiben vom 7. Oktober 1995 der Genehmigungsbehörde bekanntgegeben, die ihrerseits den Beteiligten zu 1 und 2 mit Bescheid vom 10. Oktober 1994 die Vorkaufsrechtsausübung mitteilte und ausführte, daß die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu versagen gewesen wäre. Der Bescheid wurde den Beteiligten und der Urkundsnotarin jeweils vor dem 25. Oktober 1994 zugestellt.

Dagegen hat der Beteiligte zu 1 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Das Landwirtschaftsgericht hat seine Einwendungen zurückgewiesen. Die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde hat keinen Erfolg gehabt. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt der Beteiligte zu 1 sein Begehren weiter. Die Beteiligte zu 3 beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

II.

Das Beschwerdegericht bejaht eine wirksame Vorkaufsrechtsausübung durch die Beteiligte zu 3. Der Beschwerdeführer könne sich nicht auf eine Unterverbriefung des Kauf-

preises berufen (§ 4 Abs. 3 RSG). Das Grundstück unterfalle insgesamt dem Vorkaufsrecht, weil das Waldareal keine eigene Zugangsmöglichkeit besitze und daher isoliert nicht sinnvoll genutzt werden könne. Wald- und Grünfläche bildeten eine wirtschaftliche Einheit. Die Veräußerung an den Beteiligten zu 1 stelle eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden dar, weshalb die grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigung zu versagen gewesen wäre. Der Beschwerdeführer sei Nichtlandwirt und könne in absehbarer Zeit keine leistungsfähige Nebenerwerbslandwirtschaft betreiben. Er müsse deshalb hinter der erwerbswilligen hauptberuflichen Landwirtin H. zurückstehen, deren Betrieb aufstockungsbedürftig sei.

III.

1. Die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 1 ist zulässig (§ 24 Abs. 1 LwVG). Unerheblich ist der Streit der Beteiligten darüber, ob das Beschwerdegericht zu Recht eine grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache angenommen hat, denn eine Nachprüfung der Zulassungsentscheidung findet grundsätzlich nicht statt. Können die Beteiligten eine negative Entscheidung des Beschwerdegerichts nicht mit der Begründung anfechten, es hätte wegen grundsätzlicher Bedeutung die Rechtsbeschwerde zugelassen werden müssen (vgl. BGH, Beschl. v. 12. Februar 1963, V BLw 37/62, RdL 1963, 66 und seither in st. Rspr.), so kann der Senat auch eine positive Entscheidung des Beschwerdegerichts zur Zulassung nicht überprüfen mit der Folge, daß eine im Vertrauen auf die Zulassung eingelegte Beschwerde nachträglich unstatt-

haft werden könnte. Obwohl in § 24 Abs. 1 LwVG eine ausdrückliche Regelung zur Bindungswirkung der Zulassung fehlt, kann nach Sinn und Zweck dieser Entscheidung die Lage nicht anders als bei der Revision beurteilt werden (vgl. § 546 Abs. 1 Satz 3 ZPO). Soweit der Senat in einem Beschluß vom 22. Februar 1973, V BLw 17/72, für einen extremen Ausnahmefall (eindeutige und offensichtliche Verkenning des Rechtsbegriffs der grundsätzlichen Bedeutung durch das Beschwerdegericht) unter Hinweis auf BGHZ 2, 396, 400 (ergangen zu § 546 Abs. 2 ZPO a.F.) eine andere Auffassung vertreten hat, ist diese Entscheidung nach der Fortentwicklung des Verfahrensrechts durch Neufassung von § 546 ZPO nicht mehr einschlägig (vgl. auch Barnstedt/Steffen, LwVG, 5. Aufl., § 24 Rdn. 20).

2. Die Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Rechtsfehlerfrei hat das Beschwerdegericht eine wirksame Vorkaufsrechtsausübung durch die Beteiligten zu 3 angenommen.

a) Entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde hat die Genehmigungsbehörde die Vorkaufsrechtsausübung durch die Beteiligten zu 3 fristgerecht mitgeteilt (§ 6 Abs. 1 Satz 3 RSG). Maßgebend ist die Frist nach § 6 Abs. 1 GrdstVG (§ 6 Abs. 2 RSG). Diese Frist hat die Genehmigungsbehörde mit Zwischenbescheid vom 12. August 1994 auf insgesamt drei Monate verlängert, weil sie eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts herbeizuführen hatte (§ 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG). Es geht nicht - wie die Rechtsbeschwerde ausführt - um eine Fristverlängerung um zwei Monate ab dem 12. August 1994 (Datum des Zwischenbescheids), sondern um eine Dreimonatsfrist ab dem Eingang des Antrags

auf Genehmigung (= 25. Juli 1994). Zur Wirksamkeit des Zwischenbescheids mußte dieser nicht förmlich zugestellt werden (BGHZ 123, 1, 4 ff). Er konnte allerdings eine Fristverlängerung nur dann bewirken, wenn er innerhalb der laufenden Frist zuging (vgl. Senatsbeschl. v. 3. Mai 1996, BLw 6/96, WM 1996, 1738, 1739). Der Zwischenbescheid ist an die Beteiligten zu 1 und 2 sowie an die Urkundsnotarin gerichtet. Keiner der Verfahrensbeteiligten hat bezweifelt, daß er innerhalb der bis zum 25. August 1994 laufenden Monatsfrist (§ 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG) diesen Personen - insbesondere der Beteiligten zu 2 (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG) - auch zugegangen ist. Das Beschwerdegericht ist deshalb als unstreitig und selbstverständlich von einer wirksamen Fristverlängerung ausgegangen. Auch die Rechtsbeschwerde bezweifelt den entsprechenden Zugang des Zwischenbescheids nicht. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts lief mithin erst am 25. Oktober 1994 ab. Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts wurde den Beteiligten zu 1 und 2 sowie der Urkundsnotarin schon am 12. Oktober 1994 bzw. am 14. Oktober 1994 zugestellt.

b) Der Beschwerdeführer kann nicht mit dem Einwand gehört werden, der Vertrag vom 5. Juli 1994 sei wegen Unterverbriefung nichtig und damit nicht genehmigungsfähig, weil er (der Beschwerdeführer) außer dem beurkundeten Kaufpreis weitere erhebliche geldwerte Sachleistungen (Befestigung einer Hoffläche, Überlassung eines Pkw) erbracht habe, die nicht beurkundet worden seien. Das Vorkaufsrecht wird nicht dadurch ausgeschlossen, daß in dem Kaufvertrag ein geringeres als das vereinbarte Entgelt beurkundet worden ist. Dem Siedlungsunternehmen gegenüber gilt das beurkundete Entgelt

als vereinbart (§ 4 Abs. 3 RSG). Kraft der Fiktion des § 4 Abs. 3 Satz 2 RSG ist ein sog. Schwarzkauf für die Ausübung des Vorkaufsrechts als gültig anzusehen. Der Gesetzgeber wollte mit dieser Vorschrift das im Gemeininteresse liegende Vorkaufsrecht gegenüber Vertragspartnern schützen, die es durch Berufung auf die Nichtigkeit des Kaufvertrages auszuschalten beabsichtigen (BGHZ 53, 52, 54). Auf die weiteren Erwägungen des Beschwerdegerichts, mit denen es in tatsächlicher Hinsicht eine Unterverbriefung bezweifelt oder hilfsweise die Berufung auf den Formmangel für treuwidrig hält (§ 242 BGB), kommt es nicht mehr an.

c) In rechtlich nicht zu beanstandender Weise bezieht das Beschwerdegericht das Vorkaufsrecht auf das gesamte veräußerte Grundstück, obwohl ein Teil davon (13.090 qm) bewaldet ist und grundsätzlich nur landwirtschaftliche Grundstücke, nicht aber forstwirtschaftliche Flächen, dem Vorkaufsrecht unterliegen (§ 4 Abs. 1 RSG). Was im Fall eines gemischt bewirtschafteten Grundstücks zu gelten hat, wird in Literatur und Rechtsprechung von nicht ganz einheitlichen Ausgangspunkten her beantwortet. Es wird darauf abgestellt, ob der landwirtschaftliche Anteil flächenmäßig überwiegt (vgl. z.B. Pikalo/Bendel, GrdstVG, § 27 S. 1112); andere halten für entscheidend, welche Nutzungsart das Grundstück prägt (vgl. z.B. Vorwerk/von Spreckelsen, GrdstVG, § 27 Rdn. 26), ob der landwirtschaftliche Anteil mit der forstwirtschaftlichen Fläche eine wirtschaftliche Einheit bildet (vgl. z.B. Ehrenforth, RSG und GrdstVG, 2. Aufl., § 27 Arm. 2; OLG Köln, AgrarR 1980, 283) oder ob sich die forstwirtschaftliche Fläche wirtschaftlich vernünftig von der Gesamtfläche trennen läßt (vgl. z.B. Lange,

GrdstVG, 2. Aufl., § 27 Anm. 2; Herminghausen, Beiträge zum Grundstücksverkehrsgesetz, S. 83). Auch verschiedene dieser Gesichtspunkte werden miteinander verbunden (vgl. z.B. Schulte, RdL 1965, 305, 307; OLG Oldenburg, AgrarR 1981, 52; OLG Koblenz, AgrarR 1991, 321). Ein einheitlicher Grundsatz für alle denkbaren Fälle läßt sich nach Auffassung des Senats nicht finden; es kommt vielmehr auf alle Umstände des Einzelfalls an. Ist im Bereich des Reichssiedlungsgesetzes weiterhin der wirtschaftliche Grundstücksbegriff maßgebend (BGHZ 94, 299 ff), so ist auch im vorliegenden Zusammenhang grundsätzlicher Ausgangspunkt eine wirtschaftliche Betrachtungsweise; sie hat danach zu fragen, ob bei einem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstück der forstwirtschaftlich genutzte Teil deshalb auch dem Vorkaufsrecht unterfällt, weil das Gesamtgrundstück eine wirtschaftliche Einheit bildet und beide Flächen sinnvollerweise nicht voneinander getrennt werden können. Das Rechtsbeschwerdegericht kann nur prüfen, ob der Tatrichter von zutreffenden rechtlichen Gesichtspunkten ausgegangen ist und alle maßgeblichen Umstände gewürdigt hat. In diesem Sinne sind die Ausführungen des Beschwerdegerichts rechtsfehlerfrei. Es berücksichtigt die Tatsache, daß die Waldfläche hier etwa über 30 % der Gesamtfläche ausmacht, stellt aber auch fest, daß sie keine eigene Zugangsmöglichkeit besitzt (was der Antragsteller eingeräumt hat), ein sinnvolle Nutzung des isolierten Waldstücks nicht möglich sei und das Gesamtgrundstück deshalb eine wirtschaftliche Einheit bilde.

Die Rechtsbeschwerde möchte unter Hinweis auf Beispielsfälle in der Rechtsprechung (vgl. OLG Koblenz, AgrarR

1991, 321; OLG Oldenburg, AgrarR 1981, 52) die relativ große Waldfläche in den Vordergrund rücken. Die genannten Entscheidungen betreffen aber schon eine andere Fallgestaltung, nämlich den Verkauf verschiedener rechtlich selbständiger Parzellen. Sie heben auch nicht ausschließlich auf die relative Größe der bewaldeten Fläche ab, sondern prüfen die Frage nach der wirtschaftlichen Einheit. Im Rahmen dieser Gesamtbeurteilung ist die Größe der Waldfläche jedenfalls dann von untergeordneter Bedeutung, wenn die landwirtschaftliche Fläche deutlich überwiegt. Soweit die Rechtsbeschwerde geltend macht, die Feststellung des Beschwerdegerichts zur fehlenden Zuwegung für das Waldstück sei "unrichtig", übersieht sie, daß der Senat grundsätzlich an die tatsächlichen Feststellungen des Beschwerdegerichts gebunden ist, wenn sie nicht durch eine ordnungsgemäße und begründete Verfahrensrüge angegriffen worden sind (§ 27 Abs. 2 LwVG, § 561 ZPO). Dies ist nicht der Fall. Die Rechtsbeschwerde behauptet, es existiere nach der Grundbuchlage ein als Wegefläche bezeichnetes Flurstück (Flur Nr. 102). Dieser "Weg", auf dem der Antragsteller dann die Waldfläche erreichen könne, müsse nur "in natura" wiederhergestellt werden. Sie sagt jedoch schon nicht, wo, wann und wie sie diese Behauptungen in der Tatsacheninstanz aufgestellt hat, was dem Beschwerdegericht Anlaß zu entsprechenden Nachforschungen hätte geben müssen. Das Beschwerdegericht kann außer den unter § 554 Abs. 3 Nr. 3 b ZPO fallenden Tatsachen grundsätzlich keine neue Tatsachen berücksichtigen (vgl. auch BGHZ 12, 248, 253; Keidel/Kuntze, FGG, 13. Aufl., § 27 Rdn. 45). Im übrigen gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, auf welcher Grundlage ein zu DDR-Zeiten beseitigter Weg wiederhergestellt werden soll. Die

Rechtsbeschwerde zeigt insoweit noch nicht einmal auf, wo in den Tatsacheninstanzen etwas zum Eigentum hinsichtlich der angeblichen Wegefläche vorgetragen worden ist. Nach Ablauf der Begründungsfrist können Verfahrensrügen ohnehin nicht mehr erhoben werden, denn sie müssen in der Beschwerdebegründung enthalten sein. Die nachgereichten Schriftsätze des Beschwerdeführers sind insoweit ohne Bedeutung.

d) Ohne Rechtsfehler hat das Beschwerdegericht schließlich auch die Genehmigungsfähigkeit des Vertrages nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG verneint. Diese Bestimmung ist verfassungsgemäß (BVerfGE 21, 73, 79 ff). Eine Veräußerung kann eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten, wenn der Erwerber nicht Landwirt ist und bei anderen hauptberuflich geführten Betrieben ein Bedarf an landwirtschaftlichen Grundstücken zur Verbesserung der Betriebsgrundlage besteht (BVerfGE 21, 99, 101; 21, 306, 309).

Der Senat hat zwar an der grundsätzlichen Bevorzugung von hauptberuflichen Landwirten gegenüber nebenberuflichen (vgl. BGHZ 94, 292, 295) nicht mehr festgehalten. Eine Gleichstellung ist aber nur dann gerechtfertigt, wenn der Nebenerwerbslandwirt Unternehmer im Sinne von § 1 Abs. 3 des Gesetzes über die Altershilfe für Landwirte ist und durch den Erwerb die Existenzgrundlage des Nebenerwerbslandwirts und der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen verbessert wird (BGHZ 112, 86 ff). Ob unter bestimmten Umständen ein Nichtlandwirt, der sich zum leistungsfähigen Neben- oder Vollerwerbslandwirt hin verändern will, mit sonstigen leistungsfähigen Betrieben beim Erwerb von landwirtschaftlichen Nutzflächen gleichzustellen ist, hat

der Senat bisher offengelassen. Die Gleichstellung erfordert jedenfalls konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen zur eigenen Übernahme einer mindestens leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaft (BGHZ 116, 348, 351).

Das Beschwerdegericht stellt sich auf den Boden dieser Rechtsprechung und hat festgestellt, daß die entsprechenden Voraussetzungen nicht erfüllt seien. Es führt aus: Der 52 Jahre alte Beschwerdeführer sei Geschäftsführer einer Baufirma und setze seine Arbeitskraft in vollem Umfang außerhalb eines landwirtschaftlichen Betriebes ein. Vor dem Jahre 2003 werde er nach seiner eigenen Einschätzung nicht pensioniert werden. Allenfalls an Wochenenden würde er sich um die Betreuung von Kleintieren kümmern können, deren Zucht er beabsichtige (4 Schafe, 5 Enten, 10 Hühner, 20 Kaninchen). Er habe keine Erfahrung im landwirtschaftlichen Bereich und könne auch erst im Jahre 2003 über die angekaufte verpachtete landwirtschaftliche Fläche verfügen. Sein Betriebskonzept würde von den zuständigen Stellen als untauglich beurteilt und es sei nicht ersichtlich, wie er damit seine Existenzgrundlage und die seiner Familienangehörigen verbessern könne. Dagegen sei die erwerbsbereite C. H. Haupterwerbslandwirtin, die Gewinn erziele. Ihr Betrieb sei aufstockungsbedürftig und aufstockungswürdig und habe ein als förderungswürdig eingestuftes Betriebskonzept.

Diese Ausführungen halten einer Rechtskontrolle (§ 27 Abs. 1 LwVG) stand. Die Rechtsbeschwerde verkennt auch in diesem Zusammenhang ihre Möglichkeiten. Der Senat ist an

die tatsächlichen Feststellungen des Beschwerdegerichts gebunden, wenn insoweit nicht eine zulässige und begründete Verfahrensrüge erhoben worden ist (§ 27 Abs. 2 LwVG, § 561 ZPO). Das ist nicht der Fall. Der Rechtsbeschwerdeführer trägt eine Reihe von Tatsachen vor und stellt sie unter Beweis, ohne dabei den Voraussetzungen von § 554 Abs. 3 Nr. 3 a und b ZPO zu genügen. Es fehlt an einer bestimmten Bezeichnung der Tatsachen, die den Verfahrensmangel ergeben sollen (vgl. z.B. schon BGHZ 14, 205, 209; MünchKomm-ZPO/Walchshöfer, § 554 Rdn. 21 und 22; Stein/Jonas/Grunsky, ZPO, 21. Aufl., § 554 Rdn. 12 und 13). Nach Ablauf der Begründungsfrist eingereichte Schriftsätze sind insoweit ohne Belang.

Im übrigen kommt es auf den Vortrag des Rechtsbeschwerdeführers weitgehend nicht an. Der Beschwerdeführer, ist Nichtlandwirt, weil er seine Arbeitskraft nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts in vollem Umfang außerhalb des landwirtschaftlichen Betriebs einsetzt (vgl. BGHZ 116, 348, 350 f m.w.N.). Unerheblich ist, ob auf seinen Namen ein landwirtschaftlicher Betrieb registriert ist, er landwirtschaftliche Fläche angepachtet hat und er Mitglied in Landwirtschaftsverbänden, der entsprechenden Berufsgenossenschaft und der Tierseuchenkasse ist oder landwirtschaftliche Versicherungen abgeschlossen hat. Maßgebend ist die ausgeübte Tätigkeit als Geschäftsführer eines Bauunternehmens, die nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts den Beschwerdeführer auf absehbare Zeit voll in Anspruch nehmen wird. Zusammen mit der ebenfalls festgestellten Tatsache, daß er bisher keinerlei Erfahrungen im landwirtschaftlichen Bereich sammeln konnte und ihm auch das

gekauft Grundstück ohnehin erst nach Ablauf eines Pachtvertrages im Jahre 2003 zur Verfügung stehen würde, durfte das Beschwerdegericht daraus rechtsfehlerfrei entnehmen, er werde in absehbarer Zeit nicht in der Lage sein, eine leistungsfähige Nebenerwerbslandwirtschaft aufzubauen. Daß das Beschwerdegericht gerade bei Käufern landwirtschaftlicher Grundstücke, die bisher noch keinen landwirtschaftlichen Beruf ausgeübt haben, einen strengen Maßstab anlegt, ist nicht zu beanstanden, zumal der Beschwerdeführer nicht dargelegt hat, wie er sich die zur Führung eines leistungsfähigen Betriebs notwendigen Kenntnisse aneignen will.

Ebenfalls unbegründet sind die Angriffe des Rechtsbeschwerdeführers gegen die Feststellungen des Beschwerdegerichts in bezug auf die erwerbsbereite Landwirtin C.

H. . Es fehlen auch insoweit zulässige und begründete Verfahrensrügen. Im übrigen kommt es beispielsweise nicht darauf an, ob C. H. in der Lage wäre, in unmittelbarer Nähe ihres Grundstücks andere brachliegende Flächen anzupachten. Der von ihr geführte Betrieb umfaßt nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts 53,71 ha, wovon nur 4.25 ha in ihrem Eigentum stehen, die restlichen Flächen aber angepachtet sind. Bei einem derartigen Mißverhältnis zwischen Eigenland und Pachtlandanteil dient die Vergrößerung des Eigenlandanteils der wirtschaftlichen Stärkung des Betriebs und damit der Verbesserung der Agrar-

struktur (vgl. auch OLG Stuttgart, RdL 1993, 44, 45; OLG München, AgrarR 1992, 166, 168).

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 44, 45 LwVG.

Hagen

Vogt

Wenzel