Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat am 27. April 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein sowie die ehrenamtlichen Richter Dahm und Schroth

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Landwirtschaftssenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 4. August 2000 wird zurückgewiesen.

Die Beteiligten zu 1 bis 3 tragen die gerichtlichen Kosten der Rechtsbeschwerde und die der Beteiligten zu 4 außergerichtlich entstandenen Kosten.

Der Beschwerdewert beträgt 52.000 DM.

Gründe:

I.

Die Beteiligten zu 1 und 2 sind Eigentümer eines im Grundbuch von H. eingetragenen Grundstücks. Das Grundstück besteht aus den Flurstücken 107, 130 und 229 b der Gemarkung G. Die insgesamt 51.532 qm großen Flurstücke grenzen nicht aneinander. Sie werden von der Agrargenossenschaft H. eG (im folgenden: Agrargenossenschaft) aufgrund von Pachtverträgen vom 1. Oktober 1992 genutzt. Die Flurstücke 107 und 130 werden nach gegenwärtigem Pla-

nungsstand zum überwiegenden Teil für den Bau der Autobahn Dresden-Prag in Anspruch genommen werden.

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 29. März 1999 verkauften die Beteiligten zu 1 und 2 das Grundstück für 52.000 DM an den Beteiligten zu 3, der Nichtlandwirt ist. Am 8. April 1999 beantragte die beurkundende Notarin die Genehmigung der Veräußerung bei dem zuständigen Amt für Landwirtschaft in S. Mit Zwischenbescheid vom 20. April 1999 verlängerte das Amt die Entscheidungsfrist auf drei Monate, um der S. L. M. GmbH, der Beteiligten zu 4, Gelegenheit zu geben, sich zur Ausübung ihres Vorkaufsrechts zu erklären. Mit Schreiben vom 18. Juni 1999 an das Amt erklärte die Beteiligte zu 4, das Vorkaufsrecht auszuüben. Den Beteiligten zu 1 bis 3 wurde diese Entscheidung am 25. bzw. 26. Juni 1999 zugestellt.

Die Beteiligten zu 1 und 2 halten die Ausübung des Vorkaufsrechts für unwirksam. Sie haben Antrag auf gerichtliche Entscheidung gemäß § 10 RSG gestellt. Der Beteiligte zu 3 ist dem Antrag beigetreten. Das Landwirtschaftsgericht hat die Ansicht vertreten, das Vorkaufsrecht sei nicht wirksam ausgeübt, weil die Genehmigung zum Erwerb des Grundstücks durch das Amt für Landwirtschaft als erteilt gelte. Das Oberlandesgericht hat der hiergegen gerichteten sofortigen Beschwerde der Beteiligten zu 4 stattgegeben und den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die zugelassene Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 bis 3.

II.

Das Beschwerdegericht meint, die Frist zur Genehmigung des Vertrages vom 29. März 1999 sei durch den Zwischenbescheid vom 20. April 1999 wirksam auf drei Monate verlängert worden, weil alle drei Flurstücke landwirtschaftlich genutzt würden und die Größe des Grundstücks insgesamt die nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 SächsAGGrdstVG (SächsGVBl. 1994, 1252), § 2 der Verordnung über die Bestimmung der Freigrenze nach dem Landpachtverkehrsgesetz und der Mindestgröße der dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht unterliegenden Grundstücke (SächsGVBl. 1994, 689), in Sachsen geltende Mindestgröße von 0,5 ha übersteige. Der Ausübung des Vorkaufsrechts stehe auch nicht entgegen, daß die Flurstücke 107 und 130 zum größeren Teil für den Bau der Autobahn in Anspruch genommen werden. Der Erwerb des Grundstücks durch den Beteiligten zu 3 sei nicht genehmigungsfähig, weil die Agrargenossenschaft und andere Landwirte durch den Bau der Autobahn im Bereich von H. erhebliche Flächeneinbußen erlitten, die die Beteiligte zu 4 durch die Überlassung der nach dem Bau der Autobahn verbleibenden Restfläche der Flurstücke an die Agrargenossenschaft oder andere Landwirte teilweise ausgleichen wolle.

Das hält der Rechtsbeschwerde stand.

III.

Die Frist zur Genehmigung des Kaufvertrags und der Auflassung vom 29. März 1999 ist durch die Verfügung vom 20. April 1999 auf drei Monate

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

verlängert worden. Innerhalb der verlängerten Frist hat die Beteiligten zu 4 das ihr zustehende Vorkaufsrecht an dem Grundstück wirksam ausgeübt.

1. Der Kaufvertrag vom 29. März 1999 und die Auflassung des Grundstücks bedürfen nach § 2 GrdstVG, § 1 Abs. 1 Nr. 2 SächsAGGrdstVG zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung. Die Fläche des Grundstücks übersteigt die nach § 2 der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Bestimmungen der Freigrenzen nach dem Landverkehrsgesetz und der Mindestgröße der dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht unterliegenden Grundstücke für das Bestehen eines Vorkaufsrechts geltende Mindestgröße von 0,5 ha. Auch nach Inanspruchnahme von Teilen der Flurstücke 107 und 130 wird es nach den von der Rechtsbeschwerde nicht angegriffenen Feststellungen des Beschwerdegerichts hierbei verbleiben. Schon deshalb ist die mit dem Bau der Autobahn verbundene Verkleinerung des Grundstücks für das Bestehen des Vorkaufsrechts der Beteiligten zu 4 und die Wirksamkeit seiner Ausübung ohne Bedeutung.

2. Ohne Erfolg macht die Rechtsbeschwerde geltend, das Vorkaufsrecht der Beteiligten zu 4 erstrecke sich nicht auf das Flurstück 229 b. Für die Beantwortung der Frage, ob verschiedene Flurstücke ein Grundstück im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes bilden, ist der wirtschaftliche Grundstücksbegriff maßgeblich (Senat, BGHZ 94, 299, 304 f). Hierzu hat das Beschwerdegericht festgestellt, daß alle drei Flurstücke, aus denen das Grundstück besteht, als landwirtschaftliche Nutzflächen an die Agrargenossenschaft verpachtet und daher wirtschaftlich als ein Grundstück zu betrachten sind. Soweit die Rechtsbeschwerde ausführt, bei dem Flurstück 229 b handele es sich um eine Hangfläche, die im Gegensatz zu den Flurstücken 107 und 130 von der Agrargenos-

senschaft nur als Schafweide genutzt werde, führt dies schon deshalb nicht weiter, weil die landwirtschaftliche Nutzung des Flurstücks 229 b hierdurch nicht in Frage gestellt ist.

3. Die Rechtsbeschwerde hat auch insoweit keinen Erfolg, als sie sich gegen die Feststellung des Beschwerdegerichts wendet, die Veräußerung des Grundstücks an den Beteiligten zu 3 sei wegen des Interesses der Beteiligten zu 4 an dessen Erwerb nicht genehmigungsfähig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG darf die Genehmigung zum Verkauf eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks nur versagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, daß die Veräußerung eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeutet. Das ist regelmäßig der Fall, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht (§ 9 Abs. 2 GrdstVG). So verhält es sich bei der Veräußerung eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks an einen Nichtlandwirt, sofern ein hauptberuflicher Landwirt willens und in der Lage ist, das Grundstück zu erwerben, oder wenn sich aus bestimmten Tatsachen ergibt, daß der Eigentumserwerb konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zuwiderläuft, die die zuständigen Stellen bereits unternommen haben oder beabsichtigen.

So liegt der Fall hier: Von dem Bau der Autobahn werden nicht nur die Flurstücke 107 und 130 der Gemarkung G., sondern schon in deren näherem Umfeld landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen, die insgesamt um ein Vielfaches größer sind als die Flurstücke 107 und 130. Die Beeinträchtigung der Agrargenossenschaft und weiterer landwirtschaftlicher Betriebe durch den Bau der Bundesautobahn liegt auf der Hand. Auch wenn die

Rechtsbeschwerde zutreffend geltend macht, daß den vorgelegten schriftlichen Äußerungen der Agrargenossenschaft nicht zu entnehmen ist, daß sie das nach dem Bau der Autobahn verbleibende Grundstück erwerben will, berührt dies das konkrete Interesse der Beteiligten zu 4 an dessen Erwerb nicht. Sie ist vom Staatlichen Amt für landwirtschaftliche Neuordnung in K. angewiesen, wegen des mit dem Bau der Autobahn verbundenen Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzflächen in größtmöglichem Umfang Ersatzflächen zu erwerben und diese nach Abschluß der Baumaßnahmen den von dem Bau betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben anzudienen.

IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 44, 45 LwVG.

Wenzel Krüger Klein