

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein  
BGHR: ja  
-----

040

GrdstVG § 9

Ein Grundstückskauf durch einen Naturschutzverband zur Verwirklichung eines Naturschutzprojekts (hier: Wiederherstellung eines Biotopverbundes), das förderungsfähig ist und von den Landesbehörden befürwortet wird, ist genehmigungsfähig. Nicht notwendig ist, daß das konkrete Projekt von der Bundesregierung selbst gefördert und in ihrem Agrarbericht gesondert aufgeführt wird (Fortführung von BGHZ 94, 292).

BGH, Beschl. vom 29. November 1996 - BLw 25/96 - OLG Dresden  
AG Chemnitz

# BUNDESGERICHTSHOF

BLw 25/96

## BESCHLUSS

vom

29. November 1996

in der Landwirtschaftssache

betreffend Einwendungen gegen das siedlungsrechtliche  
Vorkaufsrecht

### Beteiligte:

1. Naturschutzbund Deutschland - Landesverband S [REDACTED] e.V.,  
Kreisverband F [REDACTED]-B [REDACTED]-E [REDACTED] e.V. -, vertreten  
durch den 1. Vorsitzenden Hartmut J [REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED]  
F [REDACTED],

Käufer,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED], [REDACTED] -

2. Erbengemeinschaft nach Alfred L [REDACTED]  
bestehend aus:

Ingeborg L [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED], R [REDACTED] und  
Ruth G [REDACTED], Am K [REDACTED], S [REDACTED],

Verkäufer,

3. S [REDACTED] Landsiedlung GmbH, vertreten durch  
Dr. Stefan A [REDACTED], K [REDACTED]weg [REDACTED], M [REDACTED],

Rechtsbeschwerdeführerin,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]  
und Dr. Dr. [REDACTED] -

- 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 30. April 1996  
wird auf Kosten der Beteiligten zu 3 zu-  
rückgewiesen.

Der Geschäftswert des Rechtsbeschwerde-  
verfahrens beträgt 32.300 DM.

### G r ü n d e

#### I.

Mit notariellem Vertrag vom 29. August 1994 verkaufte  
eine aus den Beteiligten zu 2 bestehende Erbengemeinschaft  
dem Beteiligten zu 1 eine 49.030 qm große landwirtschaftli-  
che Nutzfläche zum Preis von 32.300 DM. Das Grundstück war  
vom Erblasser mit Pachtvertrag vom 11. März 1991 auf die  
Dauer von zwölf Jahren der D [REDACTED] Agrargenossen-  
schaft "Einheit" e.G. verpachtet. Das Pachtverhältnis ist  
aber mit Schreiben vom 20. Januar 1995 zum 30. September



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



1995 gekündigt worden. Über die Wirksamkeit dieser Kündigung herrscht zwischen den Beteiligten Streit.

Nach Eingang des vom Notar gestellten Antrags auf Genehmigung des Vertrages am 25. November 1994 verlängerte die Genehmigungsbehörde durch Zwischenbescheid vom 30. November 1994 (dem Notar zugestellt am 5. Dezember 1994) die Prüfungsfrist auf drei Monate. Mit Bescheid vom 22. Februar 1995 (jeweils an die Beteiligten zu 1 und 2 vor dem 25. Februar 1994 zugestellt) teilte die Genehmigungsbehörde mit, daß die Beteiligte zu 3 am 17. Februar 1995 das Vorkaufsrecht ausgeübt habe und der Kaufvertrag nicht genehmigt werden könne, da der Beteiligte zu 1 kein Landwirt sei. Die D [REDACTED] Agrargenossenschaft hatte mit Schreiben vom 15. Dezember 1994 ihre Absicht bekundet, das streitgegenständliche Grundstück zu erwerben.

Dagegen hat der Beteiligte zu 1 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Er hält den Vertrag entsprechend den in BGHZ 94, 292 ff aufgestellten Grundsätzen für genehmigungsfähig. Das Landwirtschaftsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Auf seine sofortige Beschwerde hat der Landwirtschaftssenat des Oberlandesgerichts den Bescheid der Genehmigungsbehörde und den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts aufgehoben und den Kaufvertrag vom 29. August 1994 genehmigt. Dagegen wendet sich die zugelassene Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 3.

## II.

Die zulässige Rechtsbeschwerde (§ 24 Abs. 1 LwVG) ist unbegründet. Ohne Rechtsverstoß nimmt das Beschwerdegericht an, die Genehmigung des Vertrages vom 29. August 1994 könne nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG versagt werden, weshalb ein Vorkaufsrecht nach § 4 Abs. 1 RSG nicht gegeben sei. Entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde lassen sich die in BGHZ 94, 292, 295 ff aufgestellten Grundsätze auf den vorliegenden Fall übertragen.

Auch beim Vorliegen eines dringenden Erwerbsinteresses eines Vollerwerbslandwirts kann eine Grundstücksveräußerung an einen Nichtlandwirt mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur (§ 9 Abs. 2 GrdstVG) in Einklang stehen. Was darunter zu verstehen ist, entnimmt der Senat in ständiger Rechtsprechung im Anschluß an eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 21, 73) den von der Bundesregierung zu erstattenden Agrarberichten (vgl. § 5 des Landwirtschaftsgesetzes vom 5. September 1955, BGBl I S. 565). Auch das Berufungsgericht hat sie herangezogen und ihnen, insbesondere demjenigen des Wirtschaftsjahres 1993/94 (BT-Drucks. 13/400), entnommen, daß die Bundesregierung als viertes agrarpolitisches Hauptziel unter anderem die "Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen, sowie die Erhaltung der biologischen Vielfalt" verfolgt, dabei auch in der Agrarpolitik den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes verstärkt Rechnung tragen will, was auch im Interesse der Landwirtschaft liege, die auf die dauerhafte Funktions- und Nutzungsfähigkeit des Naturhaushalts ange-

wiesen sei. Diese Zielsetzung bezweifelt auch die Rechtsbeschwerde nicht.

Das Beschwerdegericht stellt ferner fest, daß die Grundstücksveräußerung diesem Ziel entspricht und von den Landesbehörden befürwortet und gefördert wird. Der Erwerb des streitgegenständlichen Grundstücks sei Bestandteil eines Gesamtprojekts für die Renaturierung des Lochbachtals mit dem Ziel einer Wiederherstellung des Biotop-Verbundes zwischen dem Bobritschtal und Triebischtal. Durch die vom Beteiligten zu 1 geplanten Maßnahmen könne eine nachhaltige Verbesserung der Agrarstruktur erreicht werden, wie etwa eine Minderung der Bodenerosion, die Verbesserung des Kleinklimas und die Schaffung günstiger Lebensgrundlagen für die Nützlingspopulation. Auf dem erworbenen Flurstück sollen Ackerwildkräuter angebaut und Hecken gepflanzt werden. Die Untere Naturschutzbehörde habe das Projekt ausdrücklich gut geheißen und nach einem Förderprogramm des Sächsischen Staatsministers für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten sei es auch förderungsfähig. Besondere Bedeutung komme der Anpflanzung von Hecken zu. Richtlinien der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft, Fachbereich Bodenkultur und Pflanzenanbau stellten maßgeblich auf Hecken als wichtiges Element der Agrarraumgestaltung ab, weil sie als Vernetzungselemente in der Landwirtschaft und Lebensstätte vieler Nützlinge eine wichtige Voraussetzung zur Selbstregulation von Schaderregern darstellten, als Windschutz dienten, Erosionsvorgänge minderten, an Straßen als Schadstoffbremse und an Weiden als Schattenspender wirkten. Dies folge auch aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde. An der Ernsthaftigkeit der Pläne des Betei-

ligten zu 1, der zusammen mit anderen Gesellschaftern eine Biotopbau und Landschaftspflege GmbH gegründet und entsprechende Grobkonzepte vorgelegt habe, bestünden keine Zweifel.

Auch diese Feststellungen greift die Rechtsbeschwerde weitgehend nicht an. Soweit sie bezweifelt, daß der Beteiligte zu 1 konkrete Umweltschutzmaßnahmen auch tatsächlich durchführen wolle, will sie unzulässigerweise nur die Feststellung des Beschwerdegerichts durch ihre eigene ersetzen, ohne eine durchgreifende Rüge (§ 27 Abs. 2 LwVG, § 561 Abs. 1 ZPO) zu erheben.

Entscheidend will sie allein darauf abstellen, daß das genannte Projekt nicht konkret von der Bundesregierung selbst gefördert werde und auch nicht ausdrücklich in den Agrarberichten erwähnt sei. Der Senat hält dies mit dem Beschwerdegericht für unerheblich. Es trifft zwar zu, daß BGHZ 94, 292 ff einen Fall betraf, in dem der Grundstücksankauf von der Bundesregierung finanziell gefördert wurde und dies im Agrarbericht auch ausdrücklich Erwähnung fand. Diese Tatsache, die auch in den Leitsatz des genannten Urteils Eingang gefunden hat, ist jedoch nicht entscheidend. Welche Maßnahme die Agrarstruktur verbessern kann, richtet sich allein nach der in den Agrarberichten zum Ausdruck kommenden Zielsetzung der Agrarpolitik, hat aber nichts damit zu tun, ob die Bundesregierung selbst oder die Länder und deren Behörden diese Ziele in die Tat umsetzen. Sachlich ungerechtfertigt wäre es mithin, bei agrarpolitisch bedeutsamen Umweltschutzprojekten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem Grundstücksverkehrsgesetz danach

zu unterscheiden, wer den Vollzug der Zielsetzung übernommen hat. Dieser rein formale Unterschied beruht weitgehend darauf, ob eine Maßnahme überregionale oder regionale Bedeutung hat. Auch regionale und von den Landesbehörden geförderte Projekte können aber die Agrarstruktur verbessern. Entscheidend ist nach Auffassung des Senats allein die staatliche Befürwortung und Förderung agrarpolitischer Ziele der Bundesregierung, nicht notwendig dagegen, daß die Bundesregierung insoweit selbst tätig wird. Entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde wird damit nicht eine der Bundesregierung vorbehaltene Entscheidungskompetenz unterlaufen. Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts entspricht das mit dem Grundstückserwerb betriebene Projekt vielmehr den Zielvorgaben der Bundesregierung.

Mit Recht hat das Beschwerdegericht offengelassen, ob der mit der D [REDACTED] Agrargenossenschaft geschlossene Pachtvertrag wirksam gekündigt worden ist. Es kommt allein darauf an, ob die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG versagt werden kann, und insoweit ist allein darauf abzustellen, ob nach den derzeitigen Verhältnissen (vgl. auch OLG Stuttgart, RdL 1991, 330, 331) die Veräußerung des Grundstücks an den Beteiligten zu 1 eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeutet, d.h. ob sie Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Das ist - wie dargelegt - nicht der Fall. Damit aber war der Kaufvertrag genehmigungsfähig, ohne daß entscheidend wäre, wie sich die Verhältnisse bei Ablauf des Pachtvertrages darstellen werden. Auch bei Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines aufstockungsbereiten und aufstockungsbedürftigen Vollerwerbslandwirts ist unerheblich, ob dieser das Grund-

stück sofort nutzen kann oder erst den Ablauf eines bestehenden Pachtvertrages abwarten muß.

Für die Entscheidung ohne Bedeutung ist auch, ob die D. [REDACTED] Agrargenossenschaft am Kulturprogramm "Umweltgerechte Landwirtschaft" beteiligt ist und ihrerseits auf dem streitgegenständlichen Grundstück eine Landwirtschaft betreiben könnte, die sich in umweltgerechtem Rahmen hält. Mit Recht verweist das Beschwerdegericht insoweit darauf, daß das Genehmigungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz nicht der positiven Lenkung des landwirtschaftlichen Grundstückverkehrs dient und es nicht der Genehmigungsbehörde und den Landwirtschaftsgerichten obliegt, durch Bewertung mehrerer miteinander konkurrierender Agrarstrukturverbesserungsmaßnahmen eine Rangfolge aufzustellen (vgl. BGHZ 94, 292, 297). Ebensowenig kann das Landwirtschaftsgericht berücksichtigen, ob ein aufstockungswilliger Vollerwerbslandwirt das Ziel einer umweltorientierten Landwirtschaft ebenso gut wie der beteiligte Naturschutzbund verfolgen könnte und damit ein dringlicheres Erwerbsinteresse hätte (vgl. BGH, aaO, S. 298).

Das Beschwerdegericht hat die Genehmigung für den Vertrag vom 29. August 1994 erteilt. War der Vertrag genehmigungsfähig, dann fehlte es an einer Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 4 Abs. 1 RSG). Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats hätte die Genehmigungsbehörde deshalb von der Vorlage des Kaufvertrags an die Siedlungsbehörde (§ 12 GrdstVG) absehen und die Entscheidungsfrist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG durch Zwischenbescheid nur auf insgesamt zwei Monate verlängern dürfen.

Ein irrtümlich auf das Vorkaufsrecht gestützter Zwischenbescheid hätte nur eine Zweimonatsfrist in Lauf gesetzt (vgl. BGHZ 94, 299, 302 m.w.N.). Die erst im dritten Monat nach Eingang des Genehmigungsantrags getroffene Entscheidung der Genehmigungsbehörde könnte damit schon deshalb keinen Bestand haben, weil vor ihrem Erlass bereits die Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 2 GrdstVG eingetreten gewesen wäre (BGHZ aaO). Der Fall gibt keinen Anlaß, auf die gegen diese Rechtsprechung erhobenen Bedenken (vgl. Schmitz, AgrarR 1994, 390 ff) einzugehen, denn es bedeutet hier keinen relevanten Unterschied, ob die Genehmigung als erteilt gilt oder erteilt wird, so daß auch der Tenor keiner Abänderung bedarf.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 44 LwVG.

Hagen

Vogt

Wenzel