BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

BLw 32/05

vom

28. April 2006

in der Landwirtschaftssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

RSiedlG § 6 Abs. 3 Satz 1, § 10
GrundstücksverkehrsG § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2

a) Für die Entscheidung über Einwendungen gegen die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen, die sich darauf gründen, dass die Genehmigung nicht nach § 9 GrdstVG zu versagen gewesen wäre, kommt es auf die Verhältnisse in dem in § 6 Abs. 3 GrdstVG für die Ausübung des Vorkaufsrechts bestimmten Zeitpunkt an. Die Vertragsparteien können das ausgeübte Vorkaufsrecht nicht dadurch zu Fall bringen, dass sie erst im Verlauf des gerichtlichen Verfahrens die Voraussetzungen schaffen, aus denen der Versagungsgrund ausgeräumt werden kann (Fortführung von Senat, Beschl. v. 8. Mai 1998, BLw 2/98, NJW-RR 1998, 1472, 1473 sowie Beschl. v. 26. April 2000, BLw 24/01, veröffentlicht in juris).

b) Das Erwerbsinteresse eines aufstockungsbedürftigen Landwirts begründet grundsätzlich einen Versagungsgrund gegen den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt, der nur durch konkrete, in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen des Erwerbers ausgeräumt werden kann, aus denen sich ergibt, dass die beabsichtigte Veräußerung an ihn Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur nicht widerspricht. Das gilt für die von dem Erwerber vorgetragenen Absichten zur Aufnahme einer eigenen Landwirtschaft wie zu anderen förderungsfähigen nichtlandwirtschaftlichen Maßnahmen in gleicher Weise.

BGH, Beschl. v. 28. April 2006 - BLw 32/05 - OLG Dresden

AG Bautzen

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat am 28. April 2006 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Lemke und Dr. Czub sowie die ehrenamtlichen Richter Ehlers und Böhme

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des Landwirtschaftssenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 20. Oktober 2005 wird auf Kosten der Rechtsbeschwerdeführerin, die den anderen Beteiligten auch die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten hat, zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 60.000 €

Gründe:

I.

1 Die Rechtsbeschwerdeführerin ist eine offene Handelsgesellschaft mit Sitz in Berlin. Gegenstand des Unternehmens waren nach dem Gesellschaftsvertrag Geschäfte mit Immobilien. Sie erwarb in der Folgezeit mit Genehmigung der Beteiligten zu 4 landwirtschaftliche Grundstücke in G. /Sachsen, Ortsteil C. , mit einer Gesamtfläche von ca. 40 ha und errichtete dort eine Zweigniederlassung.

2 Mit notariellem Vertrag vom 29. Juli 2004 kaufte die Rechtsbeschwerdeführerin ein aus mehreren überwiegend land- und teilweise forstwirtschaftlich

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

genutzten Flurstücken bestehendes Grundstück von dem Beteiligten zu 1 in C. mit einer Gesamtfläche von 22,1711 ha zu einem Kaufpreis von 60.000 €.

3 Der beurkundende Notar beantragte am 28. August 2004 bei der Beteiligten zu 4 die Genehmigung des Kaufvertrages nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Nach Verlängerung der Prüfungsfrist auf drei Monate durch Zwischenbescheid vom 6. September 2004 teilte die Rechtsbeschwerdeführerin im Oktober 2004 der Beteiligten zu 4 mit, dass sie die Errichtung eines Schulbauernhofes für die Kinder der Gesellschafter und mittelfristig die Errichtung eines Tagungshotels beabsichtigte. Der überwiegende Teil der gekauften Flächen solle - wie bisher - zunächst auch weiterhin an die Agrargenossenschaft "O. E. " R. e.G. (im Folgenden: Agrargenossenschaft) verpachtet werden. Die verbleibenden Flächen wolle die Rechtsbeschwerdeführerin selbst durch Schafhaltung und Aufforstung nutzen.

4 Am 1. November 2004 meldete die Rechtsbeschwerdeführerin den Betrieb eines Gewerbes der Forst- und Landwirtschaft bei der zuständigen Gemeinde an. Ihr Gesellschaftszweck wurde dahin erweitert, dass nunmehr auch die Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Flächen dazu gehört.

5 Im Verlauf des Genehmigungsverfahrens bekundeten der Landwirt M. und die Agrargenossenschaft ihr Interesse an einem Erwerb des verkauften Grundbesitzes. Das Siedlungsunternehmen (die Beteiligte zu 3) erklärte die Ausübung des Vorkaufsrechts; die Mitteilung darüber wurde am 20. November 2004 den Vertragsparteien zugestellt.

6 Die mit dem Antrag der Rechtsbeschwerdeführerin auf gerichtliche Entscheidung erhobenen Einwendungen gegen die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts hat das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht -

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

zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde hat das Oberlandesgericht - Landwirtschaftssenat - zurückgewiesen. Mit der - zugelassenen - Rechtsbeschwerde will die Rechtsbeschwerdeführerin unter Aufhebung der vorangegangen Entscheidungen die Genehmigung des Kaufvertrages erreichen.

II.

7 Das Beschwerdegericht meint, die Beteiligte zu 3 habe ihr gesetzliches Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt. Der Kaufvertrag sei nach § 2 GrdstVG genehmigungsbedürftig, aber nicht nach § 9 Abs. 1 GrdstVG genehmigungsfähig.

8 In dem für die Entscheidung maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts sei die Rechtsbeschwerdeführerin Nichtlandwirtin gewesen. Sie habe auch noch keine Vorkehrungen zur Übernahme einer leistungsfähigen Landwirtschaft zumindest als Nebenerwerbsbetrieb getroffen gehabt. Angesichts des konkurrierenden Erwerbsinteresses der aufstockungsbedürftigen Agrargenossenschaft hätte ein Erwerb des landwirtschaftlichen Grundstücks durch die Rechtsbeschwerdeführerin daher zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG geführt.

9 Der Erwerb durch die Rechtsbeschwerdeführerin als Nichtlandwirtin hätte den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur nach § 9 Abs. 2 GrdstVG widersprochen. Zur Konkretisierung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes seien entgegen der bisherigen Rechtsprechung nicht die Agrarberichte der Bundesregierung heranzuziehen, denen sich keine fassbare Definition entnehmen lasse, sondern der in langjähriger Rechtsprechung entwickelte Grundsatz maßgebend, dass sämtliche Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur auf die Gründung und den Erhalt leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe ausgerichtet seien.

III.

10 Die zulässige Rechtsbeschwerde (§ 24 Abs. 1 LwVG) bleibt ohne Erfolg. Das Beschwerdegericht hat zu Recht die von der Rechtsbeschwerdeführerin gem. § 10 RSG erhobenen Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht zurückgewiesen. Die Beteiligte zu 3 hat ihr gesetzliches Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt.

11 1. Rechtsfehlerfrei ist das Beschwerdegericht davon ausgegangen, dass die Veräußerung ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft nach § 2 GrdstVG war und der Beteiligten zu 3 nach § 4 Abs. 1, 3 RSG das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht zustand.

12 a) Der von der Rechtsbeschwerdeführerin und dem Beteiligten zu 1 geschlossene Kaufvertrag zur Veräußerung eines überwiegend land- und zum Teil fortwirtschaftlich genutzten Grundstücks bedarf nach § 3 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 GrdstVG der Genehmigung.

13 b) Das Beschwerdegericht hat zutreffend ausgeführt, dass das aus mehreren Flurstücken bestehende Grundstück, dessen Gesamtfläche die gesetzlich genannte Mindestgröße von 2 ha überschreitet, dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht der Beteiligten zu 3 unterliegt.

14 Dem steht auch nicht der von der Rechtsbeschwerdeführerin geltend gemachte Umstand entgegen, dass ihr eine Genehmigung zur Aufforstung von 14 ha Fläche des 22 ha großen Grundstücks erteilt worden ist. Zwar erstreckt sich das gesetzliche Vorkaufsrecht der Beteiligten zu 3 nach § 4 Abs. 1 Satz 1 nicht auf Waldflächen. Das Grundstück wird jedoch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine das gesetzliche Vorkaufsrecht des Siedlungs-

unternehmens ausschließende Nutzungsänderung durch Aufforstung ist bisher auch nicht erfolgt.

15 2. Frei von Rechtsfehlern und von der Rechtsbeschwerde nicht angegriffen sind auch die Ausführungen des Beschwerdegerichts dazu, dass die Genehmigung nicht nach § 6 Abs. 2 GrdstVG infolge des Versäumens von Fristen im Verfahren durch die Beteiligte zu 4 als erteilt galt, so dass es die Beteiligte zu 3 ihr Vorkaufsrecht ausüben konnte.

16 3. Jedenfalls im Ergebnis zutreffend ist auch die Annahme des Beschwerdegerichts, dass die für die nach § 2 Abs. 1 GrdstVG für die Veräußerung des landwirtschaftlichen Grundstücks erforderliche Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu versagen gewesen wäre.

17 Nach dieser Bestimmung ist das der Fall, wenn die Genehmigung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutete. Nach § 9 Abs. 2 GrdstVG liegt eine solche Verteilung in der Regel vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht.

18 a) Das Beschwerdegericht hat im Ausgangspunkt in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung des Senats (BGHZ 75, 81, 93; 94, 292, 292, 295 und 112, 86, 88) diese Vorschriften dahin ausgelegt, dass der Versagungsgrund in der Regel vorliegt, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück an einen Nichtlandwirt veräußert wird, obwohl ein Landwirt die Fläche zur Aufstockung seines Betriebes benötigt und bereit und in der Lage ist, das Land zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben.

19 Das ergibt sich aus dem Zweck des Gesetzes, weil die in § 9 Abs. 2 GrdstVG angesprochenen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in erster Linie auf die Gründung und den Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe zielen

(Senat, Beschl. v. 8. Mai 1998, BLw 2/98, NJW-RR 1998, 1472). Die Freiheit des Verkehrs mit Grundstücken wird insoweit in dem öffentlichen Interesse an der Verbesserung der Agrarstruktur eingeschränkt (BVerfGE 21, 73, 80). Das Grundstücksverkehrsgesetz trägt damit dem Umstand Rechnung, dass der Grund und Boden in der Land- und Forstwirtschaft im Unterschied zur gewerblichen Wirtschaft nicht nur Standort, sondern der maßgebende Produktionsfaktor ist (vgl. BVerfG AgrarR 1985, 12, 14). Das Gesetz dient der Unterstützung und der Entwicklung einer lebensfähigen Land- und Forstwirtschaft im Hinblick auf Erwägungen sozialer Art und der Raumordnung, in dem es die Veräußerung von einer Genehmigung abhängig macht (vgl. zur Zulässigkeit einer solchen Regelung auch unter Berücksichtigung der durch Art. 56 EG-Vertrag garantierten Freiheit der Kapitalverkehrs: EUGHE I 2003, 9743, 9803).

20 b) Diese Voraussetzungen hat das Beschwerdegericht rechtsfehlerfrei festgestellt.

21 Die Rechtsbeschwerdeführerin war bei Ausübung des Vorkaufsrechts Nichtlandwirtin und kann bei der Prüfung ihrer Einwendungen gegen dessen Ausübung einem Landwirt auch nicht gleichgestellt werden.

22 aa) Das Beschwerdegericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Frage, ob es sich bei dem Erwerber um einen Landwirt handelt, nach den tatsächlichen Umständen in dem durch § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG festgelegten Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen zu beurteilen ist. Das entspricht der Rechtsprechung des Senats (Beschl. v. 8. Mai 1998, BLw 2/98, NJW-RR 1998, 1472, 1473 und Beschl. v. 26. April 2002, BLw 24/01, veröffentlicht in juris). Der Käufer kann dem Siedlungsunternehmen dessen Rechtsstellung, die es durch die Ausübung des

Vorkaufsrechts erlangt hat, nicht dadurch wieder entziehen, dass er erst im Verlauf des gerichtlichen Verfahrens zur Prüfung seiner gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts erhobenen Einwendungen die Voraussetzungen herbeiführt, unter denen die Behörde die Veräußerung an ihn hätte genehmigen müssen. Die Vertragsparteien können das durch Mitteilung der Erklärung des Siedlungsunternehmens ausgeübte Vorkaufsrecht gem. § 10 RSG nur noch durch die Einwendung zu Fall bringen, dass die Voraussetzungen für die Ausübung des Rechts nicht vorlagen, weil die Veräußerung keiner Genehmigung nach § 2 GrdstVG bedurfte oder diese nach § 9 GrdstVG nicht zu versagen wäre (vgl. BGHZ 41, 114, 122 und Senat, Beschl. v. 13. Mai 1982, V BLw 8/81, NJW 1983, 41).

23 bb) In diesem Zeitpunkt war die Rechtsbeschwerdeführerin nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts Nichtlandwirtin. Die dagegen erhobenen Angriffe der Rechtsbeschwerde sind unbegründet. Das Beschwerdegericht hat dazu nach Anhörung ihrer Gesellschafter festgestellt, dass die Beschwerdeführerin in diesem Zeitpunkt keine Landwirtschaft betrieben hat. Die Rechtsbeschwerdeführerin war damit kein landwirtschaftliches Unternehmen im Sinne der Begriffsbestimmung in § 1 Abs. 4 ALG, was bereits dazu führt, dass sie als Nichtlandwirtin anzusehen ist (vgl. Senat, Beschl. v. 29. November 1996, BLw 10/96, NJW 1997, 1073, 1074; OLG Jena, AgrarR 2001, 120, 121). Allein das Eigentum an landwirtschaftlichen Grundstücken und die Anmeldung eines landwirtschaftlichen Betriebes machten die Rechtsbeschwerdeführerin noch nicht zur Landwirtin. Dazu bedarf es der Ausübung einer unternehmerischen Tätigkeit, die eine auf Bodenbewirtschaftung beruhende planmäßige Aufzucht von Pflanzen oder eine damit verbundene Tierhaltung zum Gegenstand hat. Auch die Rechtsbeschwerde räumt ein, dass in diesem Zeitpunkt noch keine eigene Bewirtschaftung vorgelegen hat.

24 cc) Die Rechtsbeschwerdeführerin war auch nicht wegen ihrer Absichten zur künftigen landwirtschaftlichen Nutzung des gekauften Grundstücks einem Landwirt gleichzustellen.

25 (1) Die Ausführungen im angefochtenen Beschluss, dass eine solche Gleichstellung erfolgen kann, wenn der Nichtlandwirt konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen zur Übernahme einer mindestens leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaft getroffen hat, entsprechen der ständigen Rechtsprechung des Senats (BGHZ 116, 348, 351; Beschl. v. 29. November 1996, BLw 10/96, NJW 1997, 1073 f. insoweit in BGHZ 134, 166 nicht abgedruckt; Beschl. v. 8. Mai 1998, BLw 2/98, NJW-RR 1998, 1472). Diese Voraussetzungen müssen im Einzelfall festgestellt werden, wobei bei der Prüfung der Absichten und Vorkehrungen der Käufer, die bisher keinen landwirtschaftlichen Beruf ausgeübt haben, ein strenger Maßstab angezeigt ist (Senat, Beschl. v. 8. Mai 1998, BLw 2/98, NJW-RR 1998, 1472). Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn das Beschwerdegericht die Ausführungen der Rechtsbeschwerdeführerin nicht einfach übernommen, sondern durch Auswertung des gesamten Akteninhalts sowie einer Anhörung ihrer Gesellschafter geprüft hat, ob konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen zu eigener Übernahme einer Landwirtschaft zumindest als Nebenerwerbsbetrieb vorlagen.

26 (2) Die tatrichterliche Würdigung dahin, dass die Vorstellungen der Rechtsbeschwerdeführerin zwar verschiedene Geschäftsideen aufzeigten, die je nach Entwicklung weiter verfolgt oder zurückgestellt werden könnten, aber keine konkrete, in absehbarer Zeit zu verwirklichende Planung für eine landwirtschaftliche Erwerbstätigkeit enthielten, lassen Rechtsfehler nicht erkennen. Soweit die Rechtsbeschwerde geltend macht, dass das Beschwerdegericht auf Grund des von der Rechtsbeschwerdeführerin im gerichtlichen Verfahren

vorgelegten Betriebskonzeptes zu einem anderen Schluss hätte gelangen müssen, versucht sie lediglich, diese tatrichterliche Würdigung durch ihre eigene zu ersetzen.

27 Der umfängliche neue Tatsachenvortrag in der Rechtsbeschwerdebegründung über den zwischenzeitlichen Erwerb weiterer landwirtschaftlicher Grundstücke in dem Gemeindegebiet und über die Absichten zur künftigen landwirtschaftlichen Nutzung ist nach § 27 Abs. 2 LwVG i.V.m. § 559 Abs. 1 ZPO nicht Gegenstand der Beurteilung durch das Rechtsbeschwerdegericht, das allein die Richtigkeit der Rechtsanwendung durch das Beschwerdegericht auf der Grundlage des diesem unterbreiteten Sachverhalts nachzuprüfen hat.

28 dd) Der Rechtsbeschwerdeführerin steht in Gestalt der Agrargenossenschaft ein Vollerwerbslandwirt gegenüber, der erwerbsbereit und aufstockungsbedürftig ist. Das Beschwerdegericht hat diese Voraussetzung für eine Versagung, die zur Wahrung der schützenswerten Interessen eines Nichtlandwirts am Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke auch bei der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts durch das staatliche Siedlungsunternehmen aufzuzeigen ist (Senat, BGHZ 67, 330, 332), rechtsfehlerfrei festgestellt.

29 Die Aufstockungsbedürftigkeit der Agrargenossenschaft ergibt sich aus dem geringen Eigenlandanteil von 6,6 vom Hundert der bewirtschafteten Fläche, bei dem auch dessen nur geringe Vergrößerung einer wünschenswerten wirtschaftlichen Stärkung des Betriebs dient (Senat, Beschl. v. 29. November 1996, BLw 10/96, NJW 1997, 1073, 1075, insoweit in BGHZ 134, 166 nicht abgedruckt; Beschl. v. 26. April 2002, BLw 36/01, NJW-RR 2002, 1169).

30 Die von der Rechtsbeschwerde gerügte Auswahlentscheidung der Beteiligten zu 3 zu Gunsten einer Weiterveräußerung an die Agrargenossenschaft

und gegen einen Verkauf an den erwerbswilligen Landwirt M. betrifft die Rechte der Rechtsbeschwerdeführerin als Nichtlandwirtin dagegen nicht. Schon das Erwerbsinteresse eines der beiden Landwirte führt dazu, dass der Verkauf des landwirtschaftlichen Grundstücks an sie als Nichtlandwirtin nach § 9 Abs. 1 GrdstVG zu versagen war.

31 c) Der vorstehende Versagungsgrund wird auch durch die von der Rechtsbeschwerdeführerin vorgetragenen Absichten zu den nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen nicht ausgeräumt. Die Zulassung des Beschwerdegerichts wie auch die Angriffe der Rechtsbeschwerde gegen dessen Auslegung des § 9 Abs. 2 GrdstVG betreffen eine nicht entscheidungserhebliche Rechtsfrage.

32 aa) Die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt kann allerdings in Ausnahmefällen nach der Rechtsprechung des Senats selbst dann nicht versagt werden, wenn ein erwerbsbereiter und aufstockungsbedürftiger Landwirt vorhanden ist. Das ist der Fall, wenn die beabsichtigte Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an den Nichtlandwirt wegen des von diesem mit dem Erwerb verfolgten Zwecks den in den jährlichen Agrarberichten der Bundesregierung bezeichneten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur nicht widerspricht (vgl. Senat, BGHZ 94, 292, 295; Beschl. v. 29. November 1996, BLw 25/99, RdL 1997, 47, 48).

33 Das Beschwerdegericht ist von dieser Rechtsprechung abgewichen, die auf eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahre 1967 (BVerfGE 21, 73, 81) zurückgeht, an der sich der Senat in ständiger Rechtsprechung orientiert hat (BGHZ 94, 292, 295; 112; 86, 89 und Beschl. v. 29. November 1996, BLw 25/99, RdL 1997, 47, 48).

34 bb) Die Rechtsfrage, deretwegen das Beschwerdegericht die Rechtsbeschwerde zugelassen hat, kann indes dahinstehen. Sie ist nur dann entscheidungserheblich, wenn mit dem Erwerb des landwirtschaftlichen Grundstücks ein nichtlandwirtschaftlicher Zweck verfolgt werden soll, der den in den Agrarberichten erwähnten Maßnahmen zur Entwicklung des ländlichen Raumes, zur Verbesserung der Umwelt usw. entspricht. Der von dem Erwerber verfolgte nichtlandwirtschaftliche Zweck vermag nur dann den sonst aus dem Erwebsinteresse und dem Aufstockungsbedarf eines Landwirts begründeten Versagungsgrund auszuräumen, wenn der Erwerb der Umsetzung einer staatlich befürworteten und nach dem Agrarbericht förderungsfähigen Maßnahme dient (vgl. Senat, BGHZ 94, 292, 296; Beschl. v. 29. November 1996, BLw 25/96, RdL 1997, 47, 48).

35 Dazu bedarf es indes konkreter und in absehbarer Zeit zu realisierender Absichten und Vorkehrungen des Erwerbers zur Herbeiführung des vorgebrachten Zwecks. Es gelten insoweit die gleichen Grundsätze wie für die Prüfung einer vom Erwerber vorgetragenen Absicht künftiger Erwerbstätigkeit in der Landwirtschaft. Unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen reichen nicht aus. Ein strenger Prüfungsmaßstab ist schon deshalb angezeigt, um die Erteilung einer Genehmigung auf Grund eines nur vorgeschobenen Erwerbszwecks für eine Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur auszuschließen.

36 Daran fehlt es hier jedoch. Die Rechtsbeschwerdeführerin hat in der Beschwerdeinstanz ausgeführt, dass der beabsichtigte Betrieb einer Landwirtschaft nicht bloß ein Nebenzweck für die später einmal zu realisierenden Projekte (Schulbauernhof und Tagungshotel) sei, sondern erst die Grundlagen dafür schaffe, dass diese einmal realisiert werden könnten. Diese Vorstellungen zu den Projekten sind vom Beschwerdegericht zutreffend als unverbindliche,

veränderbare Geschäftsideen gewürdigt worden. Aus ihnen geht danach nicht hervor, dass in absehbarer Zeit eine förderungsfähige Maßnahme zur Entwicklung des ländlichen Raumes realisiert werden wird. Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts ist vielmehr von einem Vorratserwerb landwirtschaftlicher Grundstücke auszugehen, bei dem sich der Erwerber verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten offen halten will. Ein derartiger Erwerb ist mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur nicht zu vereinbaren, unabhängig davon, ob man den Zweck des Gesetzes auf die Gründung und den Erhalt leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe begrenzt oder andere in den Agrarberichten bezeichnete Fördermaßnahmen einbezieht.

37 Soweit die Rechtsbeschwerde nunmehr neuen Sachvortrag über eine Befürwortung der beabsichtigten Maßnahmen durch Behörden des Freistaates Sachsen in das Verfahren einführen will, kann dieses neue Vorbringen aus den bereits oben (unter a) bb)(2)) dargestellten Gründen in der Rechtsbeschwerdeinstanz nicht mehr berücksichtigt werden.

38 cc) Der Senat kann daher dahinstehen lassen, ob an der bisherigen Rechtsprechung festzuhalten ist, die Agrarberichte zur Auslegung des § 9 Abs. 2 GrdstVG heranzuziehen, um eine Versagung der Genehmigung in den Fällen zu vermeiden, in denen der Erwerb durch einen Nichtlandwirt für nichtlandwirtschaftliche Zwecke Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur nicht widerspricht (vgl. BVerfGE 21, 73, 81). Dafür sprechen allerdings die wohl besseren Argumente.

39 Es ist zwar zu konzedieren, dass die von dem Beschwerdegericht vertretene Auffassung die Handhabung des Gesetzes vereinfachte und die Voraussehbarkeit der behördlichen und gerichtlichen Entscheidungen über Genehmigungsanträge damit erhöhte. Die Auffassung des Beschwerdegerichts

dürfte indes mit dem durch die Einfügung des Absatzes 2 in § 9 GrdstVG im Gesetzgebungsverfahren verfolgten Zweck unvereinbar sein. Ein Antrag, die Fassung des Versagungsgrundes in § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG im Hinblick auf die gesicherten Ergebnisse der bisherigen Rechtsprechung darauf zu beschränken, dass der Erwerb eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden zur Folge habe, wurde im Gesetzgebungsverfahren zwar gestellt, ist aber nicht Gesetz geworden (dazu BVerfGE 21, 73, 81). Der Zweck des Absatzes 2 besteht darin, Wandlungen in den agrarpolitischen Zielsetzungen Rechnung zu tragen, wodurch auch vormals bestehende Versagungsgründe gegen einen Erwerb landwirtschaftlich genutzter Grundstücke durch Nichtlandwirte ausgeräumt werden können. Schließlich dürfte es mit einem die Grundrechte einschränkenden Genehmigungsvorbehalt nicht zu vereinbaren sein, wenn den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur nicht widersprechende Veräußerungen an Nichtlandwirte bei der Entscheidung über die Genehmigung nach § 9 GrdstVG selbst dann unberücksichtigt bleiben müssten, wenn der beabsichtigte Erwerb unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen in den Agrarberichten zur Entwicklung der ländlichen Räume nicht missbilligt werden kann (vgl. BVerfGE 21, 73, 82).

40 c) Unbegründet ist schließlich der Einwand der Rechtsbeschwerde, dass die Beteiligte zu 4 den Kaufvertrag unter der Auflage einer Veräußerung oder Verpachtung nach § 10 GrdstVG hätte genehmigen müssen. Für eine solche Veräußerungsauflage ist nur Raum, wenn besondere Gründe dafür bestehen, dass der Käufer zumindest vorübergehend Eigentümer des Grundstücks wird (Senat, Beschl. v. 17. Dezember 1964, V BLw 10/64, RdL 1965, 45, 47). Ein solches Bedürfnis ist vorliegend nicht erkennbar. Eine Verpachtungsauflage kam ebenfalls nicht in Betracht, da sie nicht zur Erhöhung des Eigenlandanteils des aufstockungsbedürftigen, erwerbswilligen Landwirts beigetragen hätte.

IV.

41 Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 44, 45 LwVG.

Krüger Lemke Czub

Vorinstanzen:
AG Bautzen, Entscheidung vom 01.04.2005 - 30 XV 21/04 -
OLG Dresden, Entscheidung vom 20.10.2005 - W XV 543/05 -