

BUNDESGERICHTSHOF

BLw 2/98

BESCHLUSS

vom

8. Mai 1998

in der Landwirtschaftssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 1

Zur Genehmigungsfähigkeit eines Landerwerbs durch
einen Nichtlandwirt, der langfristig die Absicht
hat, einen Vollerwerbsbetrieb zu errichten.

BGH, Beschl. v. 8. Mai 1998 - BLw 2/98 - OLG Dresden
AG Bautzen

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschafts-
sachen, hat am 8. Mai 1998 durch den Vizepräsidenten
Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt und Dr. Wenzel
sowie die ehrenamtlichen Richter Kreye und Dahm

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß
des Oberlandesgerichts Dresden, Land-
wirtschaftssenat, vom 16. Dezember 1997
wird auf Kosten des Beteiligten zu 1 zu-
rückgewiesen. Er hat der Beteiligten
zu 6 die außergerichtlichen Kosten des
Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten.

Der Geschäftswert des Rechtsbeschwerde-
verfahrens beträgt 22.570 DM.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligten zu 2 bis 5 verkauften dem Beteiligten
zu 1 mit notariellem Vertrag vom 28. Oktober 1996 landwirt-
schaftlich genutztes Ackerland von 1.0889 ha (Flurstück
Nr. 7) und von 1.7323 ha (Flurstück Nr. 23) zum Preis von
insgesamt 22.570 DM. Der Urkundsnotar wurde bevollmächtigt,
die erforderlichen Anträge auf Erteilung der Genehmigung zu
stellen und die ergehenden Bescheide für die Beteiligten in
Empfang zu nehmen. Er beantragte am 21. November 1996 die
grundstückverkehrsrechtliche Genehmigung des Kaufvertrages.

- 3 -

Mit Zwischenbescheid vom 26. November 1996, dem Notar am 27. November 1996 zugestellt, verlängerte das Staatliche Amt für Landwirtschaft die Prüfungsfrist auf drei Monate, d.h. bis zum 21. Februar 1997. Am 3. Dezember 1996 bekundete eine Agrargenossenschaft und am 7. Dezember 1996 ein hauptberuflicher Landwirt Interesse am Erwerb der beiden Flurstücke. Letzterer nutzt die kaufgegenständlichen Flurstücke schon seit 1. Januar 1991 aufgrund eines bis zum 31. Dezember 2003 befristeten Pachtvertrages.

Mit Schreiben vom 31. Januar 1997 teilte die Beteiligte zu 6 der Siedlungsbehörde mit, daß sie das Vorkaufsrecht ausübe. Es wurde der Genehmigungsbehörde zugeleitet. Diese teilte mit Bescheid vom 14. Februar 1997, dem Urkundsnotar am 17. Februar 1997 zugestellt, die Ausübung des Vorkaufsrechts mit und führte aus, daß der Grundstückskaufvertrag nicht genehmigt werden könne.

Den Antrag des Beteiligten zu 1 vom 26. Februar 1997 auf gerichtliche Entscheidung hat das Landwirtschaftsgericht zurückgewiesen. Seine sofortige Beschwerde hatte keinen Erfolg. Dagegen richtet sich die zugelassene Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 1, mit der er in erster Linie ein Zeugnis nach § 6 Abs. 3 GrdstVG, hilfsweise die Genehmigung des Kaufvertrages und weiter hilfsweise eine Genehmigung unter Auflagen erstrebt.

II.

Das Beschwerdegericht geht von einer form- und fristgerechten Vorkaufsrechtsausübung aus, die es auch materiellrechtlich für wirksam hält, weil eine Genehmigung des Kauf-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

vertrages nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nicht erteilt werden könne und auch eine Genehmigung unter Auflagen ausscheide. Eine Genehmigungsfiktion durch Fristablauf sei nicht eingetreten.

III.

Die zulässige Rechtsbeschwerde (vgl. insbesondere § 24 Abs. 1 Satz 1 LwVG) ist unbegründet.

1. Zutreffend nimmt das Beschwerdegericht an, eine Genehmigungsfiktion nach § 6 Abs. 2 GrdstVG sei nicht eingetreten. Dem empfangsbevollmächtigten Notar wurde innerhalb der zulässigerweise auf drei Monate, d.h. bis 21. Februar 1997, verlängerten Entscheidungsfrist (§ 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG) die Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts (ausgeübt gegenüber der Siedlungsbehörde und von dieser an die Genehmigungsbehörde weitergeleitet) zugestellt (§ 6 Abs. 1 und 2 RSG). Dieser Bescheid führt aus, daß die grundstückverkehrsrechtliche Genehmigung zu versagen gewesen wäre. Dies entspricht § 4 Abs. 1 RSG und § 21 Satz 2 GrdstVG. Zu Unrecht macht deshalb die Rechtsbeschwerde geltend, die Genehmigung sei gar nicht versagt worden. Fehl geht auch ihre Rüge, der Bescheid "identifiziere" die Vorkaufsberechtigte nicht. Als solche kommt nur das gemeinnützige Siedlungsunternehmen, d.h. die Beteiligte zu 6, in Betracht.

2. Rechtsfehlerfrei führt das Beschwerdegericht aus, daß der Kaufvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nicht genehmigt werden könne, weil die Veräußerung der landwirtschaftlichen Flächen an den Beteiligten zu 1 eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutete, d.h. Maßnahmen zur Verbesserung

der Agrarstruktur widerspräche (§ 9 Abs. 2 GrdstVG). Zutreffend geht es insoweit von der langjährigen Rechtsprechung des Senats aus, die eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann annimmt, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll und ein Vollerwerbslandwirt das Grundstück dringend zur Aufstockung seines Betriebs benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist (vgl. z.B. BGHZ 94, 292, 295). Der Senat hat zwar an der grundsätzlichen Bevorzugung von hauptberuflichen Landwirten gegenüber nebenberuflichen unter bestimmten Voraussetzungen nicht mehr festgehalten (BGHZ 112, 86). Der Beteiligte zu 1 ist aber nach den tatsächlichen Feststellungen des Beschwerdegerichts, die auch die Rechtsbeschwerde nicht angreift (§ 27 Abs. 2 LwVG i.V.m. § 561 Abs. 1 ZPO), Nichtlandwirt, der nach seiner Darstellung langfristig die Absicht hat, einen Vollerwerbsbetrieb auf ökologischer Basis mit einer Direktvermarktung von Vorzugsmilch und Rindfleisch zu errichten. Ob unter bestimmten Umständen ein solcher Nichtlandwirt mit sonstigen leistungsfähigen Betrieben beim Erwerb von landwirtschaftlichen Nutzflächen gleichzustellen ist, bedarf auch im vorliegenden Fall keiner abschließenden Entscheidung. Die Gleichstellung würde nach der Rechtsprechung des Senats, von der auch das Beschwerdegericht ausgeht, jedenfalls konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen zur eigenen Übernahme einer mindestens leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaft erfordern (BGHZ 116, 348, 351). Mit Recht hält das Beschwerdegericht bei der Eignungsprüfung von Käufern, die wie der Beteiligte zu 1 bisher keinen landwirtschaftlichen Beruf ausgeübt haben, einen strengen Maßstab für angezeigt (vgl. Senatsbeschl. v. 29. November 1996, BLw 10/96, AgrarR 1997, 249, 251). Wieder- und Neueinrichter in den neuen Bundesländern sollen zwar be-

sonders gefördert werden (Agrarbericht 1995, BT-Drucks. 13/400 S. 89). Dies kann aber nicht dazu führen, den Antragsteller als Nichtlandwirt gegenüber einem erwerbsbereiten Vollerwerbslandwirt zu bevorzugen. Alle Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur (vgl. § 9 Abs. 2 GrdstVG) zielen nämlich in erster Linie auf die Gründung oder den Erhalt leistungsfähiger Betriebe.

Von diesem rechtlichen Ausgangspunkt aus hat das Beschwerdegericht in tatsächlicher Hinsicht festgestellt, der Beteiligte zu 1 werde in absehbarer Zeit nicht in der Lage sein, einen leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieb im Neben- oder Haupterwerb aufzubauen. Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts hat der nunmehr 30 Jahre alte Beteiligte zu 1 den Beruf eines Kfz-Schlossers erlernt und ausgeübt, dann 1990/91 einen Lebensmittel- und Freizeitartikelhandel betrieben und ist derzeit als selbständiger Spediteur in der Nähe des Flughafens Frankfurt am Main tätig, was ihn auf absehbare Zeit voll in Anspruch nehmen wird. Er besitzt keine landwirtschaftliche Ausbildung und hat konkrete Maßnahmen zur Aus- und Weiterbildung nicht unternommen. Eine Wochenendaus- hilfe bei einem Bauern im Odenwald reicht nicht aus. Die streitgegenständlichen landwirtschaftlichen Flächen stehen ihm für eine eigene Bewirtschaftung erst im Jahre 2003 zur Verfügung. Seine Bemühungen, im Wege eines Landtausches eine Arrondierung der in seinem Eigentum befindlichen Flächen zu erreichen, sind sämtlich gescheitert, und nichts spricht dafür, daß sie in absehbarer Zeit Erfolg haben könnten. Ein tragfähiges und detailliertes Betriebskonzept ist nicht vorgelegt worden; der von ihm geplante landwirtschaftliche Betrieb mit Milchviehhaltung ist nicht existenzfähig. Er hat weder die von ihm niedrig angesetzten Investitionskosten noch

seine voraussichtlich erzielbaren Einkünfte näher belegt. Mit Rücksicht auf seine fehlende fachliche Qualifikation wird es nicht zur Zuteilung einer Milchreferenzmenge kommen.

Diese Ausführungen lassen einen Rechtsfehler (§ 27 Abs. 1 LwVG) nicht erkennen. Die Rechtsbeschwerde verkennt offenbar, daß die tatsächlichen Feststellungen des Beschwerdegerichts für den Senat bindend sind, soweit nicht eine zulässige und begründete Verfahrensrüge dagegen erhoben worden ist (§ 27 Abs. 2 LwVG, § 561 ZPO). Dies ist nicht der Fall. Die Rechtsbeschwerde erschöpft sich in allgemeinen Ausführungen, mit denen sie lediglich die Tatsachenfeststellungen des Beschwerdegerichts unzulässigerweise durch eine eigene ersetzen will, ohne dabei den formellen Voraussetzungen einer Verfahrensrüge nach § 554 Abs. 3 Nr. 3 a und b ZPO zu genügen (vgl. auch Senatsbeschl. v. 29. November 1996, BLw 10/96, AgrarR 1997, 249, 251). So setzt der Beschwerdeführer der Feststellung des Beschwerdegerichts zu seiner fachlichen Qualifikation nur die Behauptung entgegen, "seine Ausbildung biete ihm beste Chancen, dauerhaft als Nebenerwerbslandwirt tätig zu sein". Die Feststellungen des Beschwerdegerichts zu einem fehlenden tragfähigen und detaillierten Betriebskonzept bezeichnete er "als augenfällig unrichtig". Er führt lediglich aus, biologisch dynamisch wirtschaftende Neueinsteiger könnten verbilligte Darlehen bekommen und auch der Zuteilung einer Milchquote werde nichts entgegenstehen, weil die Bundesrepublik im Sommer 1997 ihre Milchquote nicht ausgeschöpft habe. Die Möglichkeit verbilligter Kredite besagt schon nichts zur Höhe der Investitionskosten und zur Höhe der voraussichtlich erzielbaren Einkünfte. Davon abgesehen sagt der Beschwerdeführer auch nicht, wann wie und wo er entsprechende Tatsachen vorgetragen hat (§ 554 Abs. 3 Nr. 3 b ZPO). Die

Nichtausschöpfung der Milchquote vermag nichts daran zu ändern, daß das Beschwerdegericht eine entsprechende Zuteilung an den Beschwerdeführer wegen fehlender fachlicher Qualifikation für ausgeschlossen hält. Auf die Tatsache, daß die streitgegenständlichen Grundstücke bis zum Jahr 2003 verpachtet sind, geht der Beschwerdeführer ebensowenig ein wie auf das Scheitern seiner Landtauschbemühungen.

Die Feststellungen des Beschwerdegerichts zur Qualifikation des Erwerbsinteressenten, zu seinem Erwerbsinteresse und zu der Tatsache, daß sein Betrieb aufstockungsbedürftig und aufstockungswürdig ist, greift die Rechtsbeschwerde nicht an.

Soweit der Beschwerdeführer rügt, das Beschwerdegericht habe keine Sachkenntnis vom ökologischen Landbau, verkennt er, daß das Gericht sachverständig beraten war und auch mit landwirtschaftlichen Beisitzern besetzt ist. Daß diese Besetzung unter Verstoß gegen §§ 3, 4 LwVG vorgenommen wurde, legt der Beschwerdeführer nicht dar. Darauf, daß der Richterbank auch ein "Ökobauer" angehört, hat der Beteiligte zu 1 keinen Anspruch. Von einem Verstoß gegen Artikel 19 Abs. 4, 92, 101 Abs. 1 Satz 2 GG kann keine Rede sein.

Soweit das Beschwerdegericht auch eine Genehmigung unter einer Veräußerungs- oder Verpachtungsauflage ablehnt (§ 10 Abs. 1 und 2 GrdstVG), ist dies rechtsfehlerfrei. Die Rechtsbeschwerde erschöpft sich insoweit in der These, dem Beteiligten zu 1 müsse über eine solche Auflage eine redliche Chance zur Verwirklichung seiner Berufsplanung gegeben werden. Dies ist unzutreffend. Es geht im vorliegenden Fall allein darum, ob der Vertrag im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts hätte genehmigt werden können. Dies hängt allein

davon ab, ob der Beschwerdeführer nach derzeitiger Prognose einem Voll- oder Nebenerwerbslandwirt gleichgestellt werden kann (vgl. BGHZ 116, 348, 351).

Unbegründet sind auch die vom Beschwerdeführer erhobenen verfassungsrechtlichen Bedenken im Blick auf Art. 12, 14 oder 20 GG. § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG ist in der Ausformung dieser Bestimmung durch die Rechtsprechung des Senats mit dem Grundgesetz vereinbar (vgl. BVerfGE 21, 73 ff; 21, 87 ff; 21, 92 ff; 21, 306 ff).

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 44, 45 LwVG.

Hagen

Vogt

Wenzel