BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

BLw 7/13

vom

25. April 2014

in der Landwirtschaftssache

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat am 25. April 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Lemke und Dr. Czub sowie die ehrenamtlichen Richter Beer und Kees

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des Landwirtschaftssenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 20. Juni 2013 wird auf Kosten der Antragstellerin, die der Beteiligten zu 2 auch die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten hat, zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 68.000 €.

Gründe:

I.

1 Mit drei notariellen Verträgen vom 14. und 21. Dezember 2010 kaufte die Antragstellerin, ein in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung betriebenes Unternehmen, von den Beteiligten zu 3 bis 10 landwirtschaftliche Flächen. Diese wurden überwiegend von der G. GmbH (nachfolgend Betriebsgesellschaft genannt) genutzt. In Abschnitt II der Verträge ver-

pflichtete sich die Antragstellerin, die Flächen langfristig und nachhaltig an die Betriebsgesellschaft zu verpachten.

2 Zuvor, am 6. Juli 2010, hatten die Gesellschafter der Betriebsgesellschaft der Antragstellerin 52 % der Geschäftsanteile der GmbH zum Kauf angeboten. Der Antragstellerin ist zudem ein Vorkaufsrecht für den Fall des Verkaufs weiterer Geschäftsanteile eingeräumt und ihrem Alleingesellschafter und Geschäftsführer eine Generalvollmacht für die Betriebsgesellschaft erteilt worden. Dies alles sollte der weiteren Sicherstellung des Geschäftsbetriebs der Betriebsgesellschaft dienen.

3 Am 28. Oktober 2011 erwarb die Antragstellerin 80 % der Geschäftsanteile der Betriebsgesellschaft.

4 Der Geschäftsführer der Antragstellerin vertritt den „A. “, dem mehrere Unternehmen angehören, die ebenfalls von ihm vertreten werden und deren Mehrheitsgesellschafterin die Antragstellerin ist. Die Betriebsgesellschaft sollte in den Verbund eingegliedert werden, was inzwischen erfolgte.

5 Nach der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts durch die Beteiligte zu 2 am 17. März 2011 versagte der Beteiligte zu 11 die Genehmigung der Grundstückskaufverträge. Die dagegen gerichteten Anträge auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde der Antragstellerin ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt sie ihre auf die Genehmigung der Verträge gerichteten Anträge weiter. Die Beteiligte zu 2 beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

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

II.

6 Nach Ansicht des Beschwerdegerichts, dessen Entscheidung nur von den Berufsrichtern unterschrieben ist, bedurften der Zurückweisungsbeschluss des Landwirtschaftsgerichts und dessen Nichtabhilfeentscheidung nicht der Unterschrift der ehrenamtlichen Richter.

7 In der Sache hält das Beschwerdegericht die Versagung der Vertragsgenehmigung für zutreffend, weil der Vollzug der Grundstückskaufverträge eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden zur Folge hätte. Die Antragstellerin als sogenannte Besitzgesellschaft betreibe nicht selbst Landwirtschaft. Ein Vollerwerbslandwirt, dessen Betrieb leistungsfähig und aufstockungsbedürftig sei, sei zum Erwerb der Flächen zu den Bedingungen der Kaufverträge bereit und in der Lage. Die Voraussetzungen, unter denen bei dieser Sachlage ausnahmsweise der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen durch eine Besitzgesellschaft genehmigungsfähig sei, lägen nicht vor.

8 Das hält rechtlicher Nachprüfung stand.

III.

9 1. Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 70 Abs. 1 FamFG i.V.m. § 9 LwVG insgesamt statthaft und auch im Übrigen zulässig (§ 71 FamFG). Dass das Beschwerdegericht sie nur hinsichtlich der Frage zugelassen hat, ob in Landwirtschaftsverfahren, die - wie hier - nicht den Regelungen der Zivilprozessordnung unterfallen, Entscheidungen auch von den ehrenamtlichen Richtern unterschrieben werden müssen, führt nicht zu einer Beschränkung der Zulassung. Denn eine solche Beschränkung ist nur hinsichtlich eines tatsächlich und rechtlich selbständigen, abtrennbaren Teils des Gesamtstreitstoffs möglich,

auf den auch die Partei selbst das Rechtsmittel beschränken könnte, nicht hingegen - wie hier - auf eine Verfahrensfrage, die Bedeutung für den gesamten Prozessstoff hat (Senat, Beschluss vom 29. November 2013 - BLw 4/12, NJW-RR 2014, 243 Rn. 6).

10 2. Die Rechtsbeschwerde ist jedoch unbegründet.

11 a) Rechtlich nicht zu beanstanden ist die fehlende Unterschrift der ehrenamtlichen Richter unter den Entscheidungen der Vorinstanzen. Zur Begründung verweist der Senat auf seinen Beschluss vom 29. November 2013 (BLw 4/12, aaO Rn. 12 ff.). Das Vorbringen der Antragstellerin in der Rechtsbeschwerdebegründung ist nicht geeignet, die dortigen Erwägungen in Frage zu stellen.

12 b) Auch im Übrigen hält die angefochtene Entscheidung den mit der Rechtsbeschwerde vorgebrachten Angriffen stand. Das Beschwerdegericht nimmt zutreffend an, dass die Genehmigung der Grundstückskaufverträge zu versagen ist.

13 aa) Als Rechtsgrundlage für die Entscheidung des Beteiligten zu 11, die beantragte Genehmigung nicht zu erteilen, kommt hier nur § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG in Betracht. Nach dieser Vorschrift darf die Genehmigung zur Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks versagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutete. Nach Absatz 2 der Vorschrift liegt eine ungesunde Bodenverteilung dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Diese Maßnahmen zielen in erster Linie auf die Schaffung und Erhaltung lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe ab. Da Grund und Boden in der Land- und Forstwirtschaft der maßgebende Produktionsfaktor ist, aber nicht in unbeschränktem Umfang zur Verfü-

gung steht, soll der vorhandene landwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie den Landwirten zugute kommen und vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften. Dementsprechend liegt eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann vor, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll und ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebs dringend benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist, die Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrags zu erwerben (siehe nur Senat, Beschluss vom 26. November 2010 - BLw 14/09, NJW-RR 2011, 521 Rn. 9 f.).

14 bb) Nach diesen Grundsätzen liegt der Versagungsgrund vor. Die Antragstellerin ist Nichtlandwirtin. Sie betreibt kein landwirtschaftliches Unternehmen im Sinne der Begriffsbestimmung in § 1 Abs. 4 ALG und wird auch nicht dadurch zu einem landwirtschaftlichen Unternehmen, dass sie mit der Erfüllung des Kaufvertrags Eigentümerin landwirtschaftlich genutzter Grundstücke wird.

15 cc) Entgegen der Ansicht der Antragstellerin liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der vorstehend dargestellten Regel in dem Fall, dass ein nicht Landwirtschaft betreibendes Besitzunternehmen landwirtschaftliche Grundstücke für ein Landwirtschaft betreibendes Betriebsunternehmen erwerben will, nicht vor. Nach der Rechtsprechung des Senats führt der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch das selbst nicht Landwirtschaft betreibende Unternehmen nur dann nicht zu einer ungesunden Verteilung des Eigentums an landwirtschaftlich genutztem Grund und Boden, wenn die Nutzung der Flächen durch ein Landwirtschaft betreibendes Unternehmen innerhalb eines von denselben Personen beherrschten Unternehmensverbundes sichergestellt ist (Beschluss vom 26. November 2010 - BLw 14/09, NJW-RR 2011, 521 Rn. 21).

16 (1) Für den maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts durch die Beteiligte zu 2 am 17. März 2011 sieht das Be-

schwerdegericht die Überlassung der Kaufflächen an die Betriebsgesellschaft als nicht hinreichend gesichert an. Das greift die Antragstellerin lediglich insoweit an, als das Beschwerdegericht meint, die Überlassung an die Betriebsgesellschaft sei rechtlich nicht sichergestellt. Dies geht nach Ansicht der Antragstellerin über die in dem genannten Senatsbeschluss geforderte Sicherstellung hinaus. Deren Vorliegen könne nur aufgrund einer einzelfallbezogenen Prüfung festgestellt werden, ob die zwischen Besitzunternehmen und Betriebsgesellschaft konkret bestehenden Verflechtungen sowie die Gesamtumstände des Einzelfalls die Prognose rechtfertigten, dass die Überlassung der Grundstücke an das landwirtschaftliche Unternehmen tatsächlich sichergestellt sei und die hinter den Unternehmen stehenden Personen den einheitlichen Willen zum Betrieb von Landwirtschaft hätten.

17 (2) Diese Argumentation ist in zweierlei Hinsicht verfehlt. Zum einen hat der Senat im Hinblick auf die Überlassung der Flächen an eine Betriebsgesellschaft gerade nicht eine Prognose, also eine Vorhersage oder Voraussage über künftige Ereignisse, Zustände oder Entwicklungen, für ausreichend gehalten, sondern eine Sicherstellung dieser Überlassung im Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts gefordert. Zum anderen kann eine Prognose, dass die Überlassung sichergestellt ist, nicht abgegeben werden. Entweder ist die Überlassung sichergestellt, dann bedarf es keiner Prognose; oder die Überlassung ist nicht sichergestellt, dann kann gegebenenfalls eine künftige Sicherstellung prognostiziert werden. Letzteres reicht jedoch, wie ausgeführt, nicht aus.

18 (3) Im Übrigen verkennt die Antragstellerin die Bedeutung des Begriffs „sichergestellt“. Absichten sowie die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit der Flächenüberlassung reichen nicht für die Annahme aus, die Überlassung sei sichergestellt. Notwendig ist vielmehr, wovon das Beschwerdegericht zu Recht

ausgeht, eine rechtliche Sicherstellung durch bindende Regelungen (vgl. Senat, Beschluss vom 26. November 2010 - BLw 14/09, NJW-RR 2011, 521 Rn. 25 ff.). Solche Regelungen gab es hier in dem maßgeblichen Zeitpunkt noch nicht. Die Antragstellerin und die Betriebsgesellschaft waren in keiner Weise rechtlich miteinander verbunden. Die Betriebsgesellschaft war nicht in den „A. " eingegliedert. Auch bestand keine personelle Verflechtung zwischen den beiden Unternehmen. Die Erteilung der Generalvollmacht an den Alleingesellschafter und Geschäftsführer der Antragstellerin reicht für eine solche Verflechtung nicht aus, weil es an der notwendigen Gesellschafteridentität fehlt (vgl. Netz, GrdstVG, 6. Aufl., S. 539). Die Betriebsgesellschaft hatte somit keinen Einfluss darauf, wie die Antragstellerin mit den gekauften Flächen verfahren würde.

19 (4) Die in den Kaufverträgen enthaltene Verpflichtung der Antragstellerin, die Flächen an die Betriebsgesellschaft zu verpachten, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Darin kommt lediglich die Bereitschaft der Antragstellerin zum Ausdruck, als Verpächterin landwirtschaftlicher Flächen aufzutreten. Ein mit diesem Hintergrund vollzogener Kauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt stellt eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden dar (Senat, Beschluss vom 26. November 2010 - BLw 14/09, NJW-RR 2011, 521 Rn. 22).

IV.

20 Nach alledem ist die Rechtsbeschwerde mit der auf §§ 44, 45 LwVG beruhenden Kostenfolge zurückzuweisen.

21 Die Festsetzung des Gegenstandswerts folgt aus § 36 Abs. 1 LwVG in Verbindung mit § 97 Abs. 3 GNotKG.

Stresemann Lemke Czub

Vorinstanzen:
AG Frankfurt (Oder), Entscheidung vom 24.04.2012 - 12 Lw 12/11 -
OLG Brandenburg, Entscheidung vom 20.06.2013 - 5 W (Lw) 5/12 -