

46

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2

Die Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke an einen Nebenerwerbslandwirt widerspricht dann nicht Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, wenn der Erwerber landwirtschaftlicher Unternehmer im Sinne von § 1 Abs. 3 des Gesetzes über die Altershilfe für Landwirte ist und durch den Erwerb die Existenzgrundlage des Nebenerwerbslandwirts und der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen wesentlich verbessert wird. Im Falle der Erfüllung dieser Voraussetzungen kommt eine Bevorzugung hauptberuflicher Landwirte nicht in Betracht.

BGH, Beschl. v. 6. Juli 1990 - BLw 8/88 - OLG Schleswig
AG Trittau

BUNDESGERICHTSHOF

BLw 8/88

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Ingrid G[REDACTED], P[REDACTED], G[REDACTED]

Verkäuferin,

2. Fritz Dieter L[REDACTED], T[REDACTED], T[REDACTED],

Käufer, Antragsteller und Rechtsbeschwerdeführer,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED],

und Dr. [REDACTED],

3. S[REDACTED]-H[REDACTED] La[REDACTED] mbH, H[REDACTED]
F[REDACTED]-Straße [REDACTED], K[REDACTED],

Vorkaufsberechtigte

- 2 -

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschafts-
sachen, hat am 6. Juli 1990 durch den Vorsitzenden Richter
Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden und Dr. Vogt sowie
die ehrenamtlichen Richter Siefer und Erdmann

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 2
wird der nach mündlicher Verhandlung vom
15. April 1988 ergangene Beschluß des 3. Zivil-
senats (Senat für Landwirtschaftssachen) des
Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in
Schleswig ergangene Beschluß aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung, auch über die Kosten des Rechts-
beschwerdeverfahrens, an das Beschwerdegericht
zurückverwiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-
verfahren wird auf 50.000 DM festgesetzt.

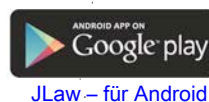
G r ü n d e

I.

Mit notariellem Vertrag vom 29. September 1986 kaufte
der Beteiligte zu 2 von der Beteiligten zu 1 das im Grund-
buch von G. Blatt 5 eingetragene, 2.5895 ha große
Flurstück 1/4 der Flur 14 zum Preis von 50.000 DM. Mit Be-
scheid vom 4. November 1986 teilte das Amt für Land- und



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Wasserwirtschaft den Vertragspartnern und dem Notar mit, daß die Beteiligte zu 3 das Vorkaufsrecht nach §§ 4 ff RSG ausübe und die Genehmigung des Kaufvertrages nach § 9 Abs. 1 GrdstVG wegen ungesunder Verteilung von Grund und Boden zu versagen wäre.

Das Landwirtschaftsgericht hat die Einwendungen des Beteiligten zu 2 gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts zurückgewiesen. Seine sofortige Beschwerde ist erfolglos geblieben. Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde.

II.

Das Beschwerdegericht hat die Auffassung vertreten, die Genehmigung der Grundstücksveräußerung wäre zu versagen gewesen, weil die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden führe. Es hat zur Begründung u.a. ausgeführt: Da vorliegend ein Landwirt im Hauptberuf das fragliche Grundstück dringend zu Aufstockungszwecke benötige und bereit und in der Lage sei, das Grundstück zu den vereinbarten Bedingungen zu erwerben, müsse das Erwerbsinteresse des Beteiligten zu 2 als eines Nebenerwerbslandwirts zurückstehen. Die in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes anerkannte Gleichstellung eines nebenberuflichen mit einem hauptberuflichen Landwirt für den Fall, daß der nebenberufliche Grundstücke erwerben will, um seinen Betrieb in absehbarer Zeit zu einer leistungsfähigen Vollerwerbslandwirtschaft zu entwickeln, komme angesichts der gegenwärtigen Probleme der Überproduktion und des Strukturwandels in der Landwirtschaft nicht mehr in Betracht.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG statthaft. Das Beschwerdegericht ist in der angefochtenen Entscheidung von den in der Rechtsmittelbegründung mitgeteilten Entscheidungen des Bundesgerichtshofes vom 28. Oktober 1965, V BLw 16/68, RdL 1966, 38 und des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 25. Juli 1979, 13 WLw 4/79, AgrarR 1980, 188, in der die Gleichstellung eines aufstockungsbereiten und -fähigen Nebenerwerbslandwirts mit einem hauptberuflichen Landwirt bejaht wird, abgewichen.

IV.

Die Rechtsbeschwerde ist auch begründet. Die Zurückweisung der Einwendungen gegen das von der Beteiligten zu 3 ausgeübte Vorkaufsrecht beruht auf fehlerhaften Erwägungen.

Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht sind nach § 10 RSG dann begründet, wenn - ohne Ausübung des Vorkaufsrechtes - die Genehmigung des Grundstücksgeschäftes nach § 9 GrdstVG nicht zu versagen wäre.

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG darf für die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten würde. Nach Absatz 2 der Vorschrift liegt eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Was eine "Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur" ist,

an der der Kaufvertrag gemessen werden muß, hat der Gesetzgeber nicht erläutert. Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Januar 1967 (BVerfGE 21, 73 = NJW 1967, 619), der sich der Senat in ständiger Rechtsprechung (vgl. etwa BGHZ 94, 292, 294) angeschlossen hat, lassen sich die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur anhand der gemäß § 5 des Landwirtschaftsgesetzes vom 5. September 1955 (BGBl I S. 565) von der Bundesregierung zu erstattenden Agrarberichte ermitteln.

2. Nach diesem Maßstab hat der Senat in langjähriger Rechtsprechung eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann angenommen, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt oder an einen Nebenerwerbslandwirt veräußert werden soll und ein Vollerwerbslandwirt das Grundstück dringend zur Aufstockung seines Betriebes benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist (vgl. BGHZ 94, 292, 295 m.w.N.). Eine Ausnahme hat er jedoch unter anderem für den Fall zugelassen, daß ein Nebenerwerbslandwirt durch Zukauf von landwirtschaftlichen Grundstücken seinen Betrieb in absehbarer Zeit zu einem leistungsfähigen Vollerwerbsbetrieb entwickelt (BGH aaO m.w.N.); denn auch eine solche Maßnahme dient dem Ziel der Förderung und Schaffung leistungsfähiger Vollerwerbsbetriebe.

Von dieser Ausnahme abzugehen besteht entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts kein Anlaß. Nach Teil B Abschnitt I Nr. 129 des Agrarberichtes 1988 setzt die Erreichung des wichtigsten Zieles der Agrarpolitik, nämlich der Verbesserung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum sowie der Teilnahme der in der Land- und Forstwirtschaft

Tätigen an der allgemeinen Einkommens- und Wohlstandsentwicklung, die Sicherung einer leistungsfähigen bäuerlichen Landwirtschaft und ihrer Wettbewerbsfähigkeit voraus.

Die Entwicklung eines Nebenerwerbsbetriebes zu einem leistungsfähigen Vollerwerbsbetrieb steht daher mit dem Ziel der Agrarpolitik der Bundesregierung in Einklang. Die mit dem Kapazitätsüberhang in der gesamten Europäischen Gemeinschaft verbundene Problematik kann nicht mit der Bevorzugung von Vollerwerbslandwirten gegenüber dem in der Entwicklung zum Vollerwerbslandwirt befindlichen Nebenerwerbslandwirt gelöst werden. Ob ein Neben- oder Vollerwerbslandwirt nach dem Zuerwerb von Grundstücken die Mast- oder Milchwirtschaft vergrößern will, ist für die Frage nach dem Abbau von Überkapazitäten ohne wesentliche Auswirkungen. Dementsprechend unterscheiden auch die von der Bundesregierung im Agrarbericht 1988 aufgezeigten Maßnahmen zum Abbau des Kapazitätsüberhangs nicht zwischen Voll-, Zu- und Nebenerwerbsbetrieben.

Gehören damit nach wie vor sowohl die Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Vollerwerbsbetrieben als auch die Entwicklung von Nebenerwerbsbetrieben zu leistungsfähigen Vollerwerbsbetrieben zu den Agrarstrukturverbesserungsmaßnahmen im Sinne der Agrarberichte der Bundesregierung, so obliegt es nicht der Genehmigungsbehörde und den Landwirtschaftsgerichten, für mehrere miteinander konkurrierende Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur über eine agrarpolitische Wertung eine Rangfolge aufzustellen. Wie der Senat in BGHZ 94, 292, 297 ff noch einmal hervorgehoben hat, dient das Genehmigungsverfahren nicht der positiven Lenkung

des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs. Einem Kaufvertrag, der einer bestimmten Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur dient (hier: der Entwicklung eines Nebenerwerbsbetriebes zu einem leistungsfähigen Vollerwerbsbetrieb), darf nicht deshalb die Genehmigung versagt werden, weil das einer anderen Strukturmaßnahme (hier: der Förderung bereits bestehender Vollerwerbsbetriebe im Interesse der Steigerung ihrer Leistungsfähigkeit) entsprechende Erwerbsinteresse eines Vollerwerbsbetriebes im konkreten Fall als vielleicht dringender angesehen werden könnte.

Da das Beschwerdegericht somit die Einwendungen des Beteiligten zu 2 gegen das Vorkaufsrecht mit fehlerhaften Erwägungen zurückgewiesen hat, ist der angefochtene Beschluß aufzuheben und die Sache zur weiteren tatrichterlichen Prüfung und Entscheidung zurückzuverweisen.

3. Für die weitere Behandlung ist auf folgendes hinzuweisen:

a) Nach den gewandelten Zielvorstellungen der Agrarpolitik kann im Rahmen des § 9 Abs. 1 und 2 GrdstVG schon an der grundsätzlichen Bevorzugung von hauptberuflichen Landwirten gegenüber nebenberuflichen nicht mehr festgehalten werden. Nach dem - für die Beschwerdeentscheidung maßgeblichen - Agrarbericht 1988 (BT-Drucks. 11/1760, Anhang A S. 123) ist, wie bereits erwähnt, das erste "Hauptziel" der Agrarpolitik die Verbesserung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum sowie die gleichrangige Teilnahme der in der Landwirtschaft (sowie in der Forstwirtschaft und in der

Fischerei) Tätigen an der allgemeinen Einkommens- und Wohlfahrtsentwicklung. Dieses Ziel wird unter anderem durch die strukturelle Entwicklung (A-II: Verbesserung der Agrarstruktur) sowie durch die Sicherung einer bäuerlichen Betriebsstruktur aus Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben (A-V) verfolgt. Das letztgenannte "Unterziel" wird angestrebt durch Vermeidung übermäßiger Konzentration von Produktionskapazitäten (A-V-1), durch Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der flächengebundenen Veredelungsproduktion (A-V-2), durch Sicherung einer breiten Eigentumsstreuung (A-V-3) und durch Verbesserung der Bodenmobilität (A-V-4). Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe sollen danach gleichrangig zur Sicherung einer bäuerlichen Betriebsstruktur beitragen. Es liegt auf der Hand, daß gerade auch die Förderung leistungsfähiger Nebenerwerbsbetriebe dazu beiträgt, eine übermäßige Konzentration von Produktionskapazitäten zu vermeiden, eine breite Eigentumsstreuung zu sichern und die Bodenmobilität zu verbessern. Auch für die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der flächengebundenen Veredelungsproduktion kommt es nicht auf die Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben, sondern auf die Qualität der Bewirtschaftung und - davon abhängig - auf die Leistungsfähigkeit des Betriebes an.

b) Diese agrarpolitische Aufwertung der Nebenerwerbsbetriebe wird durch die tatsächliche Entwicklung bei der Umstrukturierung der Landwirtschaft erhärtet. Waren im Jahre 1970 noch 53,7 % der Inhaber landwirtschaftlicher Betriebe mit betrieblichen Arbeiten vollbeschäftigt, so ist dieser Anteil bis 1987 auf 43,6 % gesunken; demgegenüber stieg der Anteil auch anderweitig erwerbstätiger Betriebsinhaber im

gleichen Zeitraum von 34,9 % auf 42,9 % (Materialband zum Agrarbericht 1988 der Bundesregierung, Tabelle 5, S. 12). Das durchschnittliche Gesamteinkommen des Betriebsinhaber-Ehepaares betrug im Jahre 1986/87 bei Vollerwerbslandwirten (außerbetriebliches Erwerbseinkommen des Betriebsinhaber-Ehepaares unter 10 %) 44.992 DM, bei Zuerwerbslandwirten (außerbetriebliches Erwerbseinkommen von 10 % bis unter 50 %) 53.205 DM und bei Nebenerwerbslandwirten (außerbetriebliches Erwerbseinkommen über 50 %) 52.193 DM; die entsprechenden Zahlen für das verfügbare Einkommen lauten 34.938 DM, 41.157 DM und 35.556 DM (Materialband aaO Tabelle 70, S. 77). Dies belegt, daß die angestrebte Teilnahme der in der Landwirtschaft Tätigen an der Verbesserung der Einkommens- und Wohlstandsentwicklung es nicht rechtfertigt, im Grundstücksverkehr Nebenerwerbslandwirte gegenüber Haupterwerbslandwirten zu benachteiligen.

c) Eine Verschlechterung der Agrarstruktur im Sinne des § 9 Abs. 2 GrdstVG kann nach alledem aus heutiger Sicht durch Veräußerung von landwirtschaftlichem Grund und Boden an einen Nebenerwerbslandwirt nur dann eintreten, wenn der betreffende Nebenerwerbsbetrieb nicht leistungsfähig ist und der Inhaber eines leistungsfähigen (Haupt- oder Nebenerwerbs-)Betriebs auf den Landerwerb dringend angewiesen ist.

d) Auch verfassungsrechtliche Erwägungen sprechen unter den dargestellten heutigen Verhältnissen dafür, die maßgebende grundstücksverkehrsrechtliche Unterscheidung nicht zwischen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben, sondern zwischen leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieben und nicht

leistungsfähigen vorzunehmen. Wie das Bundesverfassungsgericht mehrfach entschieden hat, rechtfertigt sich eine Abweichung von der allgemeinen Eigentums- und Erbrechtsordnung nicht im privatwirtschaftlichen Interesse bestimmter bäuerlicher Kreise, sondern nur, soweit die Bevorzugung im öffentlichen Interesse an der Erhaltung leistungsfähiger Betriebe in bäuerlichen Familien geboten ist (vgl. BVerfGE 15, 337, 342 = RdL 1963, 94, 96 - Unzulässigkeit des Vorrangs des männlichen Geschlechts bei der Hoferbfolge; BVerfGE 67, 329, 342 = AgrarR 1985, 12, 13 - Zugewinnausgleich unter Ehegatten bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben nicht nach dem Verkehrswert, sondern nach dem Ertragswert, § 1376 Abs. 4 BGB; BVerfG Beschl. v. 14. November 1986, 1 BvR 646/85 - Ältesten- und Jüngstenrecht bei der gesetzlichen Hoferbenordnung). Im gleichen Sinne hat der IVa-Zivilsenat des Bundesgerichtshofes entschieden (BGHZ 98, 375, 379 f; 382, 386 ff - beide Entscheidungen zur Pflichtteilsberechnung nach dem Ertragswert bei Vererbung eines "Landguts" im Sinne der §§ 2049, 2312 BGB; vgl. neuestens auch BGH Urt. v. 27. September 1989, IVb ZR 75/88, NJW 1990, 709 - zu § 1376 Abs. 4 BGB). Der beschließende Landwirtschaftssenat hat sich dem angeschlossen und die erbrechtliche Bevorzugung landwirtschaftlicher Betriebe gleichermaßen für Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe für verfassungsrechtlich zulässig gehalten (BGHZ 101, 57, 64 = AgrarR 1987, 50 = RdL 1987, 217).

Die gleichen Erwägungen gelten sinngemäß auch für den gesetzgeberischen Eingriff in die Freiheit des Eigentümers, landwirtschaftlichen Grund und Boden im Rahmen der Vertragsfreiheit an einen Interessenten seiner Wahl zu veräußern

(§ 2 GrdstVG, § 10 RSG). Auch insoweit handelt es sich um eine gesetzliche Inhalts- und Schrankenbestimmung für das Eigentum im Sinne des Art. 14 GG, die zu einer verfassungskonformen Gesetzesauslegung zwingen kann (vgl. BVerfG NJW 1967, 619 = RdL 1967, 92, 94; BGH Beschl. v. 10. Juli 1975, V BLw 26/74, RdL 1975, 331; BGHZ 67, 330, 331). Auch hier darf bei verfassungskonformem Verständnis des Gesetzes das gesetzgeberische Anliegen einer Verbesserung der Agrarstruktur im öffentlichen Interesse nicht dazu führen, die Veräußerung landwirtschaftlichen Grund und Bodens an den Inhaber eines leistungsfähigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs zugunsten eines - ebenfalls leistungsfähigen - landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebs zu verhindern (zur Veräußerung an einen hauptberuflichen Landwirt, der zur landwirtschaftlichen Betriebsführung ungeeignet ist, vgl. schon OLG Karlsruhe AgrarR 1979, 173). Eine solche Lenkung des Grundstücksverkehrs wäre unzulässig, weil sie nicht einer drohenden Verschlechterung der Agrarstruktur entgegenwirkte, sondern einer von mehreren prinzipiell gleichwertigen Veränderungen in der Zuordnung landwirtschaftlicher Nutzflächen den Vorrang einräumte. Ein so weitgehender Eingriff in die Vertragsfreiheit ließe sich aus Gründen überwiegenden öffentlichen Interesses nicht rechtfertigen.

e) Daß dieses Gesetzesverständnis auch der grundsätzlichen Bewertung des modernen Gesetzgebers entspricht, zeigt ein Vergleich mit dem neuen Landpachtrecht (vgl. zu den einschlägigen wechselseitigen Beziehungen zwischen Grundstücksverkehrsrecht und Landpachtrecht auch die Senatsbeschlüsse v. 3. Juni 1976, V BLw 17/75, NJW 1976, 1747 = RdL

1976, 219 und v. 14. Mai 1987, BLw 15/86, BGHZ 101, 95, 98 ff = RdL 1987, 218; ferner Faßbender/Hötzel/Lukanow, Landpachtrecht, Rdn. 32 ff zu § 4 LPachtVG). Nach § 4 Abs. 1 des Landpachtverkehrsgesetzes (LPachtVG) vom 8. November 1985 (BGBl I S. 2075) kann die zuständige Behörde einen anzuzeigenden Landpachtvertrag oder eine anzuzeigende Vertragsänderung unter anderem beanstanden, wenn die Verpachtung eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung bedeutet. Eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung liegt gemäß § 2 Abs. 2 LPachtVG in der Regel vor, wenn die Verpachtung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Das Regelungsproblem und die gesetzgeberische Grundentscheidung entsprechen mithin denjenigen bei der Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke. Anders als beim - unverändert gebliebenen - Grundstückverkehrsgesetz hat der Gesetzgeber aber bei der Neuregelung des Landpachtrechts das Verhältnis von Neben- und Haupterwerbslandwirten im Rahmen der agrarstrukturellen Bewertung klargestellt. Wird ein landwirtschaftlicher Betrieb oder ein landwirtschaftliches Grundstück an einen Nebenerwerbslandwirt verpachtet, so steht dieser gemäß § 4 Abs. 3 LPachtVG bei der Beurteilung der Frage, ob eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung vorliegt, einem Haupterwerbslandwirt gleich, wenn er landwirtschaftlicher Unternehmer im Sinne des § 1 Abs. 3 des Gesetzes über eine Altershilfe für Landwirte ist und durch die Bewirtschaftung des gepachteten Betriebs oder Grundstücks die Existenzgrundlage des Nebenerwerbslandwirts und der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen wesentlich verbessert wird.

Entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts kann diese Neuregelung zugleich als Lösungsmuster für das sachlich gleichgelagerte Regelungsproblem der Veräußerung landwirtschaftlichen Grund und Bodens nach dem - insoweit präzisionsbedürftigen - Grundstücksverkehrsgesetz dienen. Eine - agrarstrukturell schutzwürdige - Verbesserung der Existenzgrundlage wird allerdings nur dann angenommen werden können, wenn der Nebenerwerbsbetrieb aufstockungswürdig ist, d.h. wenn er wenigstens durch den Zuerwerb zu einem leistungsfähigen (Nebenerwerbs-)Betrieb im Sinne der oben erwähnten Rechtsprechung wird. Ein wesentliches Indiz für die Leistungsfähigkeit dürfte die Erwirtschaftung von Gewinnen sein. Im einzelnen bleibt dem Tatrichter ein Beurteilungsspielraum, dessen Ausfüllung an griffige Kriterien gebunden und nicht kleinlich gehandhabt werden sollte. Die Versagung der Genehmigung für den Erwerb landwirtschaftlichen Grund und Bodens wegen mangelnder Leistungsfähigkeit des Betriebes muß auch für Nebenerwerbslandwirte eine beweisbedürftige Ausnahme bleiben.

f) Im vorliegenden Fall kann für die so verstandene Leistungsfähigkeit des Betriebes des Antragstellers der von diesem behauptete Umstand sprechen, daß er sich auf die Viehmast und Ammenkuhhaltung erfolgreich spezialisiert hat und ihm zum Aufbau der Ammenviehhaltung eine Förderprämie

54

gewährt worden ist. Außerdem werden die Darlegungen in dem vom Antragsteller vorgelegten Privatgutachten des Sachverständigen Orth tatrichterlich zu würdigen sein.

Hagen

Linden

Vogt

Sießer

Erdmann