

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

Reichssiedlungsg § 4; GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 1

Soll eine dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht unterliegende landwirtschaftliche Nutzfläche an einen Nichtlandwirt veräußert werden, so sind Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts jedenfalls dann unbegründet, wenn die Siedlungsgesellschaft zur Vergrößerung von zwei aufstockungsbedürftigen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben nur Teilflächen benötigt und sich hinsichtlich der - ihr verbleibenden - Restfläche die bisherige Nutzung angesichts langfristiger Vermietung oder Verpachtung nicht ändert.

BGH, Beschl. v. 13. Dezember 1991 - BLw 8/91 - OLG Schleswig
AG Plön

BUNDESGERICHTSHOF

BLW 8/91

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Kaufvertrages nach dem
Grundstückverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Elsbeth T [REDACTED], Ö. [REDACTED]allee [REDACTED], P [REDACTED],

Verkäuferin

2. Dr. Hans-Jürgen Z [REDACTED], A [REDACTED] Weg [REDACTED], B [REDACTED],

Käufer und Rechtsbeschwerde-
führer,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], Dr. [REDACTED] und [REDACTED], W [REDACTED], S [REDACTED] -

- 2 -

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschafts-
sachen, hat am 13. Dezember 1991 durch den Vorsitzenden
Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden und
Dr. Vogt sowie die ehrenamtlichen Richter Komp und Dahm

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den auf die mündliche
Verhandlung vom 27. November 1990 ergangenen Be-
schluß des 3. Zivilsenats (Senat für Landwirt-
schaftssachen) des Schleswig-Holsteinischen
Oberlandesgerichts in Schleswig wird auf Kosten
des Beteiligten zu 2 zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-
verfahren wird auf 750.000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Gemäß notariellem Vertrag vom 2. Dezember 1988 kaufte
der Beteiligte zu 2 von der Beteiligten zu 1 eine in G [REDACTED]
belegene landwirtschaftliche Besitzung zum Preis von
750.000 DM.

Am 13. Januar 1989 erklärte die Schleswig-Holsteini-
sche Landgesellschaft, sie übe das Vorkaufsrecht nach dem
Reichssiedlungsgesetz aus. Das zuständige Amt für Land- und
Wasserwirtschaft teilte dies den Beteiligten mit Bescheid



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

vom 13. Januar 1989 mit. Gleichzeitig wurde ausgeführt, die Genehmigung des Kaufvertrages hätte nach § 9 Abs. 1 Ziff. 1 GrdstVG versagt werden müssen, da die Veräußerung eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden darstelle.

Den Antrag des Beteiligten zu 2 auf gerichtliche Entscheidung und Genehmigung des Kaufvertrages hat das Landwirtschaftsgericht zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde des Käufers ist ohne Erfolg geblieben.

Mit der - zugelassenen - Rechtsbeschwerde verfolgt der Beteiligte zu 2 den Genehmigungsantrag weiter.

II.

Das Beschwerdegericht führt aus:

Der Beteiligte zu 2 erhebe zu Unrecht Einwendungen gegen das von der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft ausgeübte Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz. Die Genehmigung des Kaufvertrages wäre ohne Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu versagen gewesen, weil die Veräußerung der landwirtschaftlichen Besitztum an den Beteiligten zu 2 - einem Nichtlandwirt - zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden geführt haben würde.

III.

Die nach § 24 Abs. 1 LWVG zulässige Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Das Beschwerdegericht hat zutreffend die

Einwendungen des Beteiligten zu 2 gegen die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft als unbegründet angesehen und die Voraussetzungen für eine Versagung der Genehmigung des Kaufvertrages nach § 9 Abs. 1 und 2 GrdstVG bejaht. Hierzu ist im einzelnen zu bemerken:

1. Formelle Bedenken gegen die wirksame Ausübung des Vorkaufsrechtes bestehen nicht.

2. Nach § 4 RSG steht der Landgesellschaft ein Vorkaufsrecht an dem landwirtschaftlichen Grundstück zu, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz bedarf und diese Genehmigung nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, daß die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet. Gemäß Abs. 2 der Vorschrift liegt eine ungesunde Verteilung in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Nach diesen gesetzlichen Vorgaben 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). Eine Ausnahme hat er jedoch schon immer für den Fall zugelassen, daß ein Nebener-

werbslandwirt durch Zukauf von landwirtschaftlicher Nutzfläche seinen Betrieb in absehbarer Zeit zu einem leistungsfähigen Vollerwerbsbetrieb entwickelt. Im Beschluß vom 6. Juli 1990, BGHZ 112, 86, hat der Senat dann ausgeführt, daß an der grundsätzlichen Bevorzugung von hauptberuflichen Landwirten gegenüber nebenberuflichen nach den geänderten Zweckvorstellungen der Agrarpolitik nicht mehr festgehalten werden könne. Ein Nebenerwerbslandwirt müsse mit seinem Erwerbsinteresse nur dann noch zurücktreten, wenn der Nebenerwerbsbetrieb nicht leistungsfähig sei und der Inhaber eines leistungsfähigen Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebes auf den Zuerwerb dringend angewiesen sei. Die Gleichstellung sei immer dann gerechtfertigt, wenn der Nebenerwerbslandwirt Unternehmer im Sinne des § 1 Abs. 3 des Gesetzes über die Altershilfe für Landwirte sei und durch den Erwerb die Existenzgrundlage des Nebenerwerbslandwirtes und der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen verbessert werde.

Die bei Erfüllung der genannten Voraussetzungen gegebene Gleichstellung von Nebenerwerbslandwirten mit hauptberuflichen Landwirten kommt jedoch für den Beteiligten zu 2 nicht zum Tragen. Er ist nach den fehlerfreien Darlegungen des Beschwerdegerichts ein Nichtlandwirt. Er bearbeitet und bewirtschaftet keine landwirtschaftlichen Nutzflächen, er ist vielmehr als Syndikus vollberuflich in Berlin tätig. Daß der Beteiligte zu 2 als Eigentümer eines verpachteten landwirtschaftlichen Besitztums dem Gesetz über die Altershilfe für Landwirte unterfällt, macht ihn nicht zum Nebenerwerbslandwirt im Sinne der obigen Ausführungen. Nicht das Eigentum an landwirtschaftlicher Nutzfläche (und die allein

damit verbundenen Auswirkungen auf die Altersversorgung) ist entscheidend, sondern die ausgeübte Tätigkeit. Wer seine Arbeitskraft in vollem Umfang außerhalb des landwirtschaftlichen Bereiches einsetzt, ist Nichtlandwirt (vgl. auch BGHZ 75, 81, 84 f und Anmerkung Hagen in LM GrundstückverkehrsG § 9 Nr. 20). Ob unter bestimmten Umständen ein Nichtlandwirt, der sich zum leistungsfähigen Neben- oder Vollerwerbslandwirt hin verändern will, mit sonstigen leistungsfähigen Betrieben beim Erwerb von landwirtschaftlichen Nutzflächen gleichzustellen ist, bedarf vorliegend keiner abschließenden Entscheidung. Die Gleichstellung würde jedenfalls konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen zur eigenen Übernahme einer mindestens leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaft erfordern. Neben der allgemein gehaltenen Behauptung, er wolle in Zukunft als Landwirt tätig werden, hat der Beteiligte zu 2 nach den fehlerfreien Feststellungen des Beschwerdegerichts keine konkreten und nachvollziehbaren Zeitpläne für die Aufgabe seiner Syndikustätigkeit in Berlin und die Aufnahme der landwirtschaftlichen Arbeit mitgeteilt. Er hat vielmehr am Tag der Beurkundung des Kaufvertrages das zu erwerbende Gelände dem Zeugen S. [REDACTED] langfristig verpachtet. Soweit in der Rechtsbeschwerdebeurteilung Zeitvorstellungen für eine Übernahme einer bäuerlichen Tätigkeit durch den Beteiligten zu 2 genannt werden, können sie nach § 27 Abs. 2 LwVG, § 561 ZPO nicht berücksichtigt werden. Sie beziehen sich im übrigen nicht auf die Nutzung des hier fraglichen Geländes.

Sonstige Anhaltspunkte, denen zufolge auch ein Nichtlandwirt einem Voll- oder Nebenerwerbslandwirt im Rahmen

der Anwendung des § 9 GrdstVG gleichgestellt werden könnte (vgl. BGHZ 94, 292, 295 f), sind nicht ersichtlich.

Daß das Siedlungsunternehmen als hauptberuflicher Landwirt gilt und - wie das Beschwerdegericht meint - selbst dann den Vorrang vor einem Landwirt im Nebenberuf hat, wenn es das Kaufgrundstück als Vorratsland für Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur erwerben will, entspricht zwar nicht der neueren Rechtsprechung des Senats (vgl. BGHZ 67, 330, 333 in Abkehr von BGH, Beschl. v. 31. Januar 1967, V BLw 32/66, RdL 1967, 97), doch wirkt sich dieser falsche Ausgangspunkt nicht aus. Denn das Beschwerdegericht hat konkret - und damit rechtsfehlerfrei - festgestellt, welche Vollerwerbslandwirte die umstrittenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Aufstockung dringend benötigen und zum Erwerb bereit und in der Lage sind. Der Rechtsbeschwerdeführer wertet die vom Beschwerdegericht festgestellten Tatsachen lediglich anders als die Vorinstanz. Damit wird kein Rechtsfehler aufgezeigt.

Bedenkenfrei ist auch, daß die Landgesellschaft die vom Vorkaufsrecht erfaßte Grundfläche nur teilweise an zwei Vollerwerbslandwirte weitergeben und die Gebäudeflächen - zunächst jedenfalls - im Eigentum behalten will. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auf die gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche. Es kann nur einheitlich ausgeübt werden und ist auch so ausgeübt worden. Die Verkäuferin bleibt daher nicht etwa auf einer unwirtschaftlichen Teilfläche "sitzen". Der im Interesse des Veräußerers in § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG enthaltene Schutzgedanke (vgl. dazu BGH, Beschl. v.

25. April 1961, V BLw 30/60, RdL 1961, 148, 149) wird deshalb nicht berührt.

Auch aus dem öffentlich-rechtlichen Schutzzweck des § 9 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG (Verlust der Lebensfähigkeit eines selbständigen landwirtschaftlichen Betriebes) ergeben sich hier keine Bedenken. Wie das Beschwerdegericht zutreffend ausführt, würde sich hier nämlich an der bisherigen Nutzung der Gebäudeflächen (Vermietung und Verpachtung) nichts ändern. Durch die Weiterveräußerung an zwei aufstockungsberechtigten landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe wird aber deren wirtschaftliche Situation verbessert, während der Beteiligte zu 2 auch nach einem etwaigen Erwerb seine Arbeitskraft - angesichts langfristiger Verpachtungen - voll außerhalb der Landwirtschaft einsetzen würde.

Die Rechtsbeschwerde ist daher mit der Kostenfolge aus § 44 LWVG zurückzuweisen.

Hagen

Linden

Vogt