

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 1

Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Landwirt kann bei allzu großer Entfernung des Grundstücks von der Hofstelle eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten.

GrdstVG § 10 Abs. 1; Reichssiedlungsg § 4 Abs. 1

Das siedlungsrechtliche Verkaufsrecht besteht nicht, wenn eine Grundstücksveräußerung unter einer Auflage genehmigt werden kann.

BGH, Beschl. v. 17. Dezember 1964 - V BLw 10/64 - OLG München
AG Bad Aibling

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

Beteiligte:

1.

2.

- v

3.

4.

Beschwerde- und Rechtsbeschwerdegegner,

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 17. Dezember 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Raither und Lindemann beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 28. Oktober 1963 wird auf Kosten des Rechtsbeschwerdeführers zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 120 000 DM festgesetzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

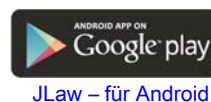
Der Landwirt Josef M. [REDACTED] ist Eigentümer des Anwesens I. [REDACTED] Nr. [REDACTED] in A. [REDACTED]. Durch Vertrag vom 12. September 1961 verkaufte er von dem damals noch rund 25 ha land- und forstwirtschaftliche Grundstücke umfassenden Betrieb die Hofstelle mit einem angrenzenden Gartengrundstück zum Preise von 30 000 DM an den Kaufmann Josef J. [REDACTED] in M. [REDACTED] und dessen Ehefrau. In dem Antrag auf Genehmigung gab er an, die Hofstelle sei beengt und baulich veraltet; er beabsichtige, nach der Zusammenlegung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Flurbercinigung einen Aussiedlungshof zu errichten, von dem aus er dann den landwirtschaftlichen Betrieb weiterführen wolle. Nachdem sich Bedenken ergeben hatten, ob M. [REDACTED] wirtschaftlich in der Lage sein würde, diesen Plan durchzuführen, versagte das Amtsgericht dem Kaufvertrag die Genehmigung, um die Zerschlagung des landwirtschaftlichen Betriebes des Verkäufers zu verhindern. Auf die sofortige Beschwerde der Vertragsteile verwies das Oberlandesgericht die Sache zur erneuten Entscheidung an das Amtsgericht zurück, nachdem der Verkäufer erklärt hatte, er wolle seinen gesamten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksbestand an einen hauptberuflichen Landwirt veräußern, der in der Lage sei, aus eigenen Mitteln einen Aussiedlungshof zu errichten. Das Amtsgericht hat durch Beschluß vom 10. Dezember 1963 den Kaufvertrag genehmigt.

Durch Vertrag vom 3. September 1962 hat Josef M. [REDACTED], der sich inzwischen in A. [REDACTED] im Landkreis F. [REDACTED] ansässig gemacht hat und dort ein Lagerhaus betreibt, 21,4487 ha Grundstücke, und zwar 19,0596 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und 2,3891 ha Wald, zum Preise von 120 000 DM

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

an den Landwirt Johann G. in G. verkauft, der im Vertrag auch noch ein auf einem Teil der Grundstücke ruhendes Altenteil der Mutter des Verkäufers übernommen hat. In einem Nachtragsvertrag vom 24. Oktober 1962 hat der Verkäufer sich verpflichtet, die Grundstücke innerhalb von fünf Jahren weder ganz noch teilweise zu veräußern. Grundstückstauschverträge zur Verbesserung der Struktur des angekauften Grundbesitzes sollen von dieser Beschränkung ausgenommen sein.

Josef G. hatte erst im Sommer 1962 das 44 ha Nutzfläche (20 ha Land und 24 ha Wald) umfassende elterliche Anwesen in G. übernommen. Er bewirtschaftete diese Besitzung als Ackerbaubetrieb ohne Viehhaltung. Er ist zur Zeit noch Gesellschafter der Landmaschinenbau G. KG und beabsichtigt angeblich, aus diesem Gewerbebetrieb in den nächsten Jahren auszuschcheiden, um sich dann allein der Landwirtschaft zu widmen. Da er die von M. gekauften Grundstücke von G. aus wegen der rund 10 bis 15 Straßenkilometer betragenden Entfernung kaum rationell bewirtschaften könnte, will er diese Grundstücke gegen das Anwesen des Landwirts Xaver E., der in G. einen landwirtschaftlichen Kleinbetrieb mit etwa 8 ha Land und 4 ha Wald bewirtschaftet, vertauschen. E. hat die Absicht, in A. einen Aussiedlungshof zu errichten und von dort aus die bisher M. gehörenden Grundstücke zu bewirtschaften, während die E.'schen Grundstücke in G. zur Aufstockung des G.'schen Anwesens dienen sollen. Ein entsprechender Tauschvertrag (G.-E.) liegt bis jetzt noch nicht vor, doch haben G. und E. ihre Tauschabsicht wiederholt, auch gegenüber der oberen Siedlungsbehörde und gegenüber dem Vorsitzenden der Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung A. am Flurbereinigungsamt M., zum Ausdruck gebracht. G. hat sich darüber

hinaus bereit erklärt, bei der Genehmigung des Kaufvertrages eine Auflage entgegenzunehmen und zu erfüllen, die ihn verpflichtet, die Vertragsgrundstücke innerhalb eines Jahres entweder an E [REDACTED] zu vertauschen oder aber an die Teilnehmergesellschaft der Flurbereinigung zu veräußern.

Nachdem durch Zwischenbescheid des Landratsamts B [REDACTED] die Frist zur Entscheidung über die Genehmigung des Kaufvertrages bis zum 13. Dezember 1962 verlängert war, erklärte die Teilnehmergeinschaft A [REDACTED] am 24. Oktober 1962, daß sie als Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht ausüben wolle. Die Regierung von O [REDACTED] als obere Siedlungsbehörde leitete diese Erklärung dem Landratsamt B [REDACTED] zu, das durch seinen am 4. Dezember 1962 zugestellten Bescheid vom 30. November 1962 den Beteiligten die Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts mitteilte und dabei zum Ausdruck brachte, daß einer Genehmigung des Kaufvertrages der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung des Grund und Bodens und auch der Versagungsgrund der unwirtschaftlichen Zerschlagung und Aufteilung entgegenstehe.

Auf den Antrag des Käufers auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) den Bescheid der Genehmigungsbehörde bestätigt und ausgesprochen, daß damit der Vertrag vom 3. September 1962 nicht genehmigt werde. Die sofortige Beschwerde des Käufers hatte keinen Erfolg. Mit der (vom Oberlandesgericht zugelassenen) Rechtsbeschwerde verfolgt der Käufer seinen Genehmigungsantrag weiter.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 24 Abs. 1 LwVG zulässig, jedoch nicht begründet.

Es handelt sich im gegenwärtigen Verfahren um die Entscheidung über Einwendungen, die der Käufer gegen das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht erhoben hat. Diese Einwendungen können sich nach § 10 des Reichssiedlungsgesetzes in der Fassung des § 27 GrdstVG nur darauf gründen, daß die Veräußerung einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz nicht bedarf, oder daß die Genehmigung nach § 9 GrdstVG nicht zu versagen wäre. Da der Kaufvertrag vom 3. September 1962 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG genehmigungsbedürftig ist, hängt die Entscheidung davon ab, ob die Genehmigung aus dem hier allein in Betracht kommenden Gesichtspunkt der ungesunden Verteilung des Grund und Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG) zu versagen wäre.

1. Das Oberlandesgericht geht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats (vgl. z.B. Beschluß vom 11. Juli 1961, V BLw 20/60, RdL 1961, 229) zutreffend davon aus, daß die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen hauptberuflichen Landwirt in der Regel keine ungesunde Erscheinung darstellt und deshalb ein Erwerb weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen durch G., obwohl sein Betrieb ihm eine ausreichende und gesicherte Existenz bietet, an sich nicht zu beanstanden wäre. Das Beschwerdegericht hat jedoch gegen den Ankauf der Vertragsgrundstücke durch G. deshalb Bedenken, weil diese Grundstücke von der Hofstelle und den übrigen Betriebsgrundstücken des Erwerbers rund 10 bis 15 Straßenkilometer entfernt in einer anderen Ortsflur gelegen sind und bei einer Bewirtschaftung von der Hofstelle aus vier Ortschaften oder Ortsteile auf Straßen mit teilweise sehr erheblichem Verkehr durchfahren werden müßten. Diese Bedenken sind begründet. Das Oberlandesgericht weist mit Recht darauf hin, daß eine übergroße Entfernung landwirtschaftlicher Grundstücke von der Hofstelle die zur Bewirtschaftung notwendigen

Arbeiten erschwert und unrationell macht. Die Auffassung des Beschwerdegerichts, daß ein Erwerb der streitigen Grundstücke durch G. eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten würde und deshalb nicht gebilligt werden könne, gibt jedenfalls zu einer rechtlichen Beanstandung keinen Anlaß. Auch die Rechtsbeschwerde hat hiergegen keine begründeten Einwendungen erhoben.

2. Das Beschwerdegericht hat weiter geprüft, ob der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung des Grund und Bodens durch eine Bedingung oder Auflage ausgeräumt werden kann. Es hat diese Frage im Ergebnis mit Recht verneint.

a) In der Rechtsprechung und im Schrifttum zum bisherigen Grundstücksverkehrsrecht ist anerkannt, daß, wenn ein Versagungsgrund vorliegt, von einer Bedingung oder Auflage Gebrauch gemacht werden muß, wenn dadurch die Genehmigung ermöglicht werden kann. Diese Grundsätze gelten auch für das neue Recht. Nach § 4 RSG i.d.F. des § 27 GrdstVG hat das zuständige Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht, wenn die Genehmigung der Veräußerung nach § 9 GrdstVG nach Auffassung der Genehmigungsbehörde zu versagen wäre. Die Frage, ob das Vorkaufsrecht auch dann besteht, wenn an sich ein Versagungsgrund gegeben ist, die Genehmigung jedoch nach Auffassung der Genehmigungsbehörde, die bei einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung der Nachprüfung im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren unterliegt, unter einer Auflage oder Bedingung erteilt werden kann, ist, soweit ersichtlich, in der Rechtsprechung noch nicht behandelt worden. Sie wird von Lange (GrdstVG 2. Aufl. § 27 Anm. 3 Abs. 5 zu § 4 RSG S. 342) und Wöhrmann (GrdstVG § 6 Anm. 13) bejaht, dagegen von Haegeler (Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr, 2. Aufl. Bem. 238),

Herminghausen (Beiträge zum Grundstücksverkehrsgesetz S. 91), Pikalo/Bendel (GrdstVG § 27 Anm. II 1 e S. 1122), Roemer (Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer 1962, 473), Bendel, RdL 1962, 169, 170) und Vorwerk/von Spreckelsen (GrdstVG § 27 Anm. 43) verneint. Der letzteren Auffassung, der auch das Beschwerdegericht folgt, ist jedenfalls für den Fall, daß eine Auflage in Betracht kommt, zuzustimmen. Für sie sprechen nicht nur der Sinn und Zweck des Gesetzes, wonach dem Siedlungsunternehmen ein Vorkaufsrecht nur dann eingeräumt wird, wenn der Genehmigung des Rechtsgeschäfts Bedenken nach § 9 GrdstVG entgegenstehen, sondern auch der eindeutige Wortlaut der gesetzlichen Regelung (§ 4 RSG). Wenn die Genehmigungsbehörde bereit ist, die Genehmigung unter einer Auflage zu erteilen, kann man nicht sagen, daß die Genehmigung nach Auffassung der Genehmigungsbehörde zu versagen wäre; denn auch die Genehmigung unter einer Auflage ist eine Genehmigung. Sie wird ohne Rücksicht darauf, ob die Auflage erfüllt wird oder nicht, wirksam. Einer Stellungnahme zu der von Herminghausen (aaO) und Roemer (aaO) näher erörterten Frage, ob das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht auch dann besteht, wenn die Genehmigung nur unter einer Bedingung erteilt werden kann, bedarf es, wie sich aus den nachfolgenden Ausführungen ergibt, im gegenwärtigen Verfahren nicht.

b) Das Oberlandesgericht ist der Auffassung, daß der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung weder durch die vom Käufer angebotene Veräußerungsauflage noch durch andere Auflagen oder Bedingungen ausgeräumt werden könne. Es führt dazu aus: Wenn der Käufer die Vertragsgrundstücke an E [REDACTED] gegen dessen G [REDACTED] Grundbesitz vertausche, so könne wohl die Eingliederung der bisher E [REDACTED] gehörenden Grundstücke in einen förderungswürdigen landwirtschaftlichen Betrieb, nämlich den Betrieb des Käufers, erwartet werden, doch bestehe keine gleiche Erwartung hinsichtlich der Vertragsgrundstücke selbst. Es könne unterstellt werden, daß E [REDACTED]

■■■■■ tatsächlich die Absicht habe, in A ■■■■■ einen Aussiedlungshof mit einer neuen Hofstelle zu errichten. Da er aber unstreitig keine nennenswerten eigenen Mittel für diesen Plan einzusetzen vermöge, könnten der Neubau und die Einrichtung eines Aussiedlungshofes nur durch den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel geschehen. Unter den besonderen Verhältnissen des Falles wäre diese Hilfe jedoch unangebracht, weil hier ohne jeden Einsatz öffentlicher Mittel allein schon durch die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Teilnehmergeinschaft der Flurbercinigung die gleiche Dorfauflockerung und zugleich eine wesentliche Erleichterung des Flurbercinigungsverfahrens und damit im Ergebnis dann die agrarstrukturell besonders förderungswürdige Aufstockung mehrerer bäuerlicher Familienbetriebe in A ■■■■■ erreicht werde. Bei dieser Gegenüberstellung des agrarstrukturellen Ergebnisses im Falle der Genehmigung des Kaufvertrages unter einer Veräußerungsaufgabe und im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts könne das erste Ergebnis nicht als dem zweiten gleichwertig erachtet werden. Abgesehen davon, daß die Errichtung eines Aussiedlungshofes durch E ■■■■■ infolge der Höhe der hierfür notwendigen Aufwendungen noch völlig ungesichert erscheine, sei auch die im Rahmen der Neuverteilung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in A ■■■■■ erfolgende Aufstockung mehrerer kleinerer Familienbetriebe einer Aufstockung des G ■■■■■'schen Anwesens ungleich überlegen. Wenn durch die Ausübung des Vorkaufsrechts ein im allgemeinen öffentlichen Interesse liegender agrarstrukturell besonders förderungswürdiger Erfolg erzielt werden könne, dann müsse der Weg dafür freigemacht werden, sofern eine Genehmigung der Veräußerung keinen vergleichbaren Erfolg erwarten lasse.

c) Die Auffassung des Beschwerdegerichts, daß der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung des Grund und Bodens nicht durch eine Bedingung ausgeräumt werden könne, ist recht-

lich nicht zu beanstanden. Sie wird auch von der Rechtsbeschwerde nicht angegriffen. Es bleibt deshalb lediglich zu prüfen, ob die Genehmigung unter einer Auflage erteilt werden kann. § 10 Abs. 1 GrdstVG sieht verschiedene Auflagen vor, die einem Grundstückserwerber gemacht werden können. Für den vorliegenden Fall könnte nur die Veräußerungsauf-
lage gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG in Betracht kommen, wonach dem Erwerber aufgegeben werden kann, das erworbene Grundstück ganz oder zum Teil zu angemessenen Bedingungen entweder an einen Landwirt oder ein von der Siedlungsbehörde zu bezeichnendes Siedlungsunternehmen zu veräußern. Eine derartige Auflage ist jedoch nur zulässig, wenn sie geeignet ist, den bestehenden Versagungsgrund zu beseitigen. Da die Versagungsgründe des § 9 GrdstVG öffentlich-rechtlicher Art sind, können Auflagen nicht der Erfüllung privater Interessen dienen. Bei der Prüfung der Frage, ob der Kaufvertrag unter einer Auflage genehmigt werden kann, geht das Beschwerdegericht, wie die Rechtsbeschwerde zutreffend bemerkt, insofern von unrichtigen Erwägungen aus, als es eine Genehmigung unter einer Auflage einer Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüberstellt und dabei erörtert, welcher agrarstrukturelle Erfolg in dem einen und im anderen Fall erreicht würde. Dem Oberlandesgericht ist zuzugeben, daß eine Aufstockung mehrerer Familienbetriebe, die bei Ausübung des Vorkaufsrechts ermöglicht würde, der vom Käufer beabsichtigten Vergrößerung seines Betriebes und der Errichtung eines Aussiedlungshofes durch E. [REDACTED] aus agrarpolitischen Gründen vorzuziehen wäre. Das Bestehen eines siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts mag deshalb im öffentlichen Interesse erwünscht sein. Dieser Gesichtspunkt ist jedoch für die Entscheidung nicht maßgebend. Es kommt nicht darauf an, ob bei Genehmigung unter einer Auflage ein gleichwertiger agrarstruktureller Erfolg erzielt würde, wie im Falle einer Ausübung des Vorkaufsrechts. Das

etwaige öffentliche Interesse an einem Bestehen des Vorkaufsrechts muß bei der Prüfung der Frage, ob die Genehmigung unter einer Auflage erteilt werden kann, außer Betracht bleiben. Entscheidend ist allein, ob der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung durch eine Auflage beseitigt werden kann. Wenn das der Fall ist, kommt ein Vorkaufsrecht nicht in Betracht, selbst wenn im Falle einer Ausübung des Vorkaufsrechts ein besonders förderungswürdiger Erfolg erreicht würde.

Die Veräußerungsauflage ist nicht dazu bestimmt, jeden unerwünschten Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke zu ermöglichen. Sonst müßte jede Grundstücksveräußerung, der ein Versagungsgrund entgegensteht, stets unter einer Auflage genehmigt werden. Die Veräußerungsauflage ist vielmehr vorgesehen für Fälle, in denen ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück nicht dauernd beim Erwerber bleiben soll. Dies ergibt sich aus der amtlichen Begründung zum Entwurf des Gesetzes (Bundestagsdrucksache Nr. 119, 3. Wahlperiode, zu § 9) und dem Bericht des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30. März 1961 (Bundestagsdrucksache Nr. 2635 unter A II zu § 10). Als Beispiel wird der Fall angeführt, daß ein landwirtschaftlich nutzbares Grundstück für gewerbliche Zwecke erworben wird. In diesem Fall kann dem Erwerber die Auflage gemacht werden, das Grundstück an einen Landwirt zu veräußern, wenn es nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt tatsächlich für gewerbliche Zwecke genutzt wird. Auf diese Weise wird sichergestellt, daß ein landwirtschaftliches Grundstück, das für einen nichtlandwirtschaftlichen, jedoch die Genehmigung rechtfertigenden Zweck Verwendung finden soll, bei Nichtdurchführung dieses Zwecks wieder in die Hand eines Landwirts gelangt. Die Veräußerungsauflage kommt danach vor allem in Betracht in den Fällen, in denen ein landwirtschaftliches Grundstück von einem Nichtland-

wirt erworben wird und der vorgesehene Verwendungszweck nicht mit Sicherheit vorausszusehen ist oder wenn bereits feststeht, daß der Erwerb nur für einen vorübergehenden Zweck erfolgt. Jedenfalls muß irgendein Anlaß zur Begründung eines zeitweiligen Eigentums gegeben sein (vgl. Vorwerk/von Spreckelsen aaO §§ 10, 11 Anm. 30; Wöhrmann aaO § 10 Anm. 6). Ein solcher Fall liegt hier nicht vor, so daß eine Auflage des Inhalts, daß der Käufer die Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist an die Teilnehmergemeinschaft zu veräußern habe, nicht in Betracht kommt. Auch durch eine Auflage, die den Käufer verpflichten würde, die Grundstücke an E. [REDACTED] zu veräußern, könnte der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung schon deshalb nicht ausgeräumt werden, weil es, wie das Oberlandesgericht ohne Rechtsirrtum ausführt, noch völlig ungewiß erscheint, ob E. [REDACTED] zur Errichtung eines Aussiedlungshofes in A. [REDACTED] mit Rücksicht auf die Höhe der hierfür notwendigen Aufwendungen in der Lage sein wird. Die von der Rechtsbeschwerde aufgeworfene Frage, wie der Sachverhalt zu beurteilen wäre, wenn E. [REDACTED] unmittelbar die Grundstücke von M. [REDACTED] gekauft hätte, kann auf sich beruhen, weil ein solcher Fall nicht gegeben ist.

Die Einwendungen des Käufers gegen das Vorkaufsrecht sind somit nicht begründet.

Die Frage, ob die Teilnehmergemeinschaft das Vorkaufsrecht allein zu dem Vertrag vom 3. September 1962 ausüben konnte, ohne dabei auch die Verpflichtungen aus dem Nachtragsvertrag vom 24. Oktober 1962 zu übernehmen, betrifft die bürgerlich-rechtliche Wirksamkeit des Vorkaufsrechts, über die nicht im Genehmigungsverfahren, sondern in Verfahren vor dem Prozeßgericht zu entscheiden ist. Zu einer Aussetzung des Verfahrens, die von der Rechtsbeschwerde vorsorglich beantragt ist, bestand kein Anlaß.

3. Die Rechtsbeschwerde mußte deshalb auf Kosten des Rechtsbeschwerdeführers als unbegründet zurückgewiesen werden. Zu einer Anordnung der Erstattungspflicht außergerichtlicher Kosten besteht kein Anlaß.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell