

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 26/80

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages
nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Landwirtin Betty B[REDACTED] geb. G[REDACTED], S[REDACTED]-Br[REDACTED],
Verkäuferin,

2. Landmaschinenmechaniker und Landwirt Heino Be[REDACTED],
F[REDACTED] Landstraße [REDACTED], L[REDACTED],

Käufer, Antragsteller und
Rechtsbeschwerdeführer,

- zu 2. vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED] und
Dr. [REDACTED], Bre[REDACTED] -

3. Niedersächsische Landgesellschaft mbH, A[REDACTED]straße [REDACTED],
H[REDACTED], vertreten durch ihre Geschäftsführer
Dr. Ernst-He[REDACTED] T[REDACTED] und Dr. Peter M[REDACTED],

Vorkaufsberechtigte und
Rechtsbeschwerdegegnerin

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 13. Mai 1981 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden - gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 LwVG ohne Zuziehung ehrenamtlicher Richter -

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Celle vom 8. September 1980 wird auf Kosten des Beteiligten zu 2 als unzulässig verworfen.

Der Beteiligte zu 2 hat der Beteiligten zu 3 die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 101 500 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Durch notariellen Vertrag vom 1. März 1979 verkaufte die Beteiligte zu 1 von ihrem im Grundbuch von Bra[REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 450 verzeichneten landwirtschaftlichen Grundbesitz die in der Gemarkung Landwürden gelegenen Flurstücke 350/153 und 248/154 der Flur 7 zur Größe von 1.80.80 ha und 1.59.83 ha, insgesamt 3.40.63 ha Grünland, zum Preis von insgesamt 101 500 DM an den Beteiligten zu 2. Dieser ist hauptberuf-

- 3 -

lich als selbständiger Landmaschinenmechaniker tätig. Außerdem betreibt er zusammen mit seinem Bruder eine Landwirtschaft.

Die Beteiligte zu 3 übte das Vorkaufsrecht nach § 4 RSG aus. Das Amt für Agrarstruktur leitete die Erklärung an den Landkreis weiter. Die Genehmigungsbehörde teilte die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Beteiligten zu 2 mit und stellte fest, daß die Genehmigung des Kaufvertrages nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG zu versagen wäre, weil die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens führen würde.

Hiergegen hat der Beteiligte zu 2 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Das Landwirtschaftsgericht hat daraufhin den Kaufvertrag genehmigt.

Auf die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 3 hat das Oberlandesgericht den angefochtenen Beschluß aufgehoben und die Einwendungen des Beteiligten zu 2 gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beteiligte zu 3 zurückgewiesen.

Mit seiner Rechtsbeschwerde verfolgt der Beteiligte zu 2 das Ziel der Genehmigung des Kaufvertrages weiter. Die Beteiligte zu 3 beantragt, die Rechtsbeschwerde zurückzuweisen.



II.

Das Beschwerdegericht hat ausgeführt: Die Genehmigung des Kaufvertrages würde eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG) darstellen, weil die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspreche. Der Beteiligte zu 2 sei zur Zeit allenfalls als Nebenerwerbslandwirt einzustufen. Sein Erwerbsinteresse müsse daher hinter dem Interesse eines hauptberuflichen Landwirts zurückstehen. Die Beteiligte zu 3 sei als staatlich gefördertes und anerkanntes gemeinnütziges Siedlungsunternehmen einem hauptberuflichen Landwirt gleichgestellt. Sie habe hier durch gerichtlich nachprüfbare Angaben dargelegt, welchen bereits unternommenen oder beabsichtigten agrarstrukturellen Maßnahmen der Erwerb des Grundstücks durch den Beteiligten zu 2 als Nebenerwerbslandwirt zuwiderliefe. Sie habe glaubhaft dargetan, daß sie die Kaufflächen als Ersatzland für hauptberufliche Landwirte benötige, die für die beabsichtigte und im Stadium konkreter Planung befindliche Verlegung der unteren Lune Land abgeben müßten. Die Verlegung der Lune sei schon im jetzigen Zeitpunkt als eine hinreichend konkretisierte Maßnahme anzusehen. Im Jahre 1979 sei das Planfeststellungsverfahren für die Verlegung der unteren Lune eingeleitet worden; mit dem Abschluß des Verfahrens sei noch im Jahre 1980 zu rechnen. Nach den vorliegenden Planungsunterlagen würden allein für die vorgesehene rund 9 km lange Verlegungsstrecke etwa 80 ha Land benötigt. In jedem Falle würden erhebliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Dementsprechend werde in erheblichem Umfang Ersatzland für Landwirte benötigt, die dafür Flächen abgeben müßten. Zwar lasse sich zur Zeit noch nicht übersehen, zu welchem Zeitpunkt

mit der Durchführung des in der konkreten Planung befindlichen Unternehmens begonnen werden könne, doch sei es folgerichtig, wenn schon jetzt mit der Beschaffung von Ersatzland begonnen werde. Daß die Beteiligte zu 3 zu einem früheren Zeitpunkt an dem Erwerb der Kaufflächen kein Interesse gezeigt habe, sei unerheblich: Da es Zielsetzung des Grundstückverkehrsgesetzes sei, das öffentliche Interesse an der Verbesserung der Agrarstruktur durchzusetzen, sei dieser Gesichtspunkt noch bis zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Genehmigung in der letzten gerichtlichen Tatsacheninstanz zu berücksichtigen. Kein Raum sei für die Erwägung, ob das Verhalten eines Beteiligten - hier der Beteiligten zu 3 - gegen Treu und Glauben verstoße (Verwirkung oder unzulässige Rechtsausübung); denn in dem vorliegenden Verfahren seien nicht die privaten Beziehungen und Verhaltensweisen, sondern allein das öffentliche Interesse an der Erhaltung einer gesunden Agrarstruktur maßgebend.

III.

Da die Rechtsbeschwerde vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG), wäre sie nur statthaft, wenn es sich entweder um die Unzulässigkeit der Beschwerde handelte (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG) oder das Oberlandesgericht von einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte oder des Bundesverfassungsgerichts abgewichen wäre und der Beschluß auf der Abweichung beruhte. Keine dieser Voraussetzungen ist hier gegeben.

1. Als Vergleichsentscheidung führt die Rechtsbeschwerde den Senatsbeschuß vom 9. November 1978, V BLw 22/77, Agrarrecht 1979, 105 an. Sie meint, aus dieser Entscheidung ergebe sich, daß die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, denen die Eigentumsübertragung zuwiderlaufen müsse, um als "ungesunde Bodenverteilung" gekennzeichnet werden zu können, nur dann konkret genug seien, wenn die Landbeschaffung nicht im Rahmen einer noch unbestimmten Vorplanung zur Verbesserung der Agrarstruktur erfolge, sondern wenn mit der hierauf gerichteten Maßnahme bereits begonnen worden sei; zumindest müsse die auf Verbesserung der Agrarstruktur gerichtete Maßnahme bereits wirksam beschlossen und ihre Ausführung gewiß sein. Im Gegensatz dazu stehe das Bauvorhaben der Verlegung der unteren Lune nicht fest: Es sei lediglich ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet, dessen Abschluß für das Jahr 1980 erwartet werde. Ob - und gegebenenfalls wann - das Vorhaben wirklich durchgeführt werde, sei noch ungewiß.

Der Beschwerdebeschuß weicht von der Vergleichsentscheidung nicht ab, sondern betrifft allenfalls einen etwas anders gelagerten Fall. Im rechtlichen Ausgangspunkt stimmen beide Entscheidungen überein. Nach ihm bedeutet die Veräußerung regelmäßig dann eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens, wenn sich aus bestimmten Tatsachen ergibt, daß die Eigentumsübertragung solchen konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zuwiderlaufen würde, welche die zuständigen Stellen bereits unternommen haben oder doch beabsichtigen. In jenem Falle hielt der Senat die von der beteiligten Landgesellschaft beabsichtigten Maßnahmen für hinreichend fest umrissen, weil das Siedlungsunternehmen das

verkaufte Grundstück nicht als Vorratsland im Rahmen einer noch unbestimmten Vorplanung, sondern zur Befriedigung eines aufgrund konkreter Pläne der zuständigen Behörden (Erweiterung des Standortübungsplatzes) zu erwartenden konkreten Landbedarfs erwerben wollte. Der Senatsbeschluß enthält keine abschließende Festlegung der Voraussetzungen, unter denen eine hinreichende Konkretisierung der beabsichtigten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur anzunehmen ist. Er bejaht eine ausreichende Konkretisierung für den - damals allein zu entscheidenden - Fall, daß mit der den zusätzlichen Landbedarf verursachenden Maßnahme (Erweiterung des Standortübungsplatzes) bereits begonnen worden war (Aufkauf von 30 ha Land), legt aber hiermit keine Mindestvoraussetzung der Konkretisierung fest, sondern spricht diese Frage nicht an.

Entsprechendes gilt für die weitere von der Rechtsbeschwerde angeführte Vergleichsentscheidung OLG Frankfurt/Main, Agrarrecht 1973, 24. Auch das Oberlandesgericht Frankfurt teilt den oben wiedergegebenen rechtlichen Ausgangspunkt und bejaht im Ergebnis eine "fest umrissene Maßnahme der Agrarplanung" für einen Fall, in dem das Siedlungsunternehmen Ersatzland aufkaufte, weil immerhin feststand, daß einige Jahre später in der Gemarkung der Bau einer Bundesautobahn begonnen werden würde, für den 28 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche benötigt würden. Auch diese Entscheidung enthält keine Festlegung der äußersten Grenze für eine hinreichende Konkretisierung. Der Beschwerdebeschluß weicht mithin von ihr nicht ab.

2. Die Rechtsbeschwerde meint, der angefochtene Beschluß weiche von den Entscheidungen OLG Stuttgart, RdL 1972, 220 und OLG Düsseldorf, Agrarrecht 1974, 257 ab; beide Entscheidungen hielten nicht allein das öffentliche Interesse für maßgeblich, sondern berücksichtigten auch den Grundsatz von Treu und Glauben (Verwirkung und unzulässige Rechtsausübung). Im Gegensatz dazu sehe der Beschwerdebeschluß keinen Raum für die Erwägung, ob das Verhalten der Beteiligten zu 3 (frühere Ablehnung von Kaufangeboten über das jetzt verkaufte Land) unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben zu beurteilen sei, und erkläre allein das öffentliche Interesse an der Erhaltung einer gesunden Agrarstruktur für maßgebend.

Auch insoweit liegt eine entscheidungserhebliche Abweichung nicht vor.

a) OLG Stuttgart, RdL 1972, 220 teilt vielmehr den rechtlichen Ausgangspunkt des Beschwerdegerichts, daß im Genehmigungsverfahren das Interesse der Allgemeinheit an einer leistungsfähigen und gesund strukturierten Landwirtschaft entscheidend ist.

b) OLG Düsseldorf, Agrarrecht 1974, 257 bejaht zwar die Berücksichtigung von Treu und Glauben für einen Extremfall, der indessen mit dem vorliegenden nicht vergleichbar ist. In jenem Falle hatte der frühere Pächter (hauptberuflicher Landwirt), als ihm das Pachtland zum Kauf angeboten wurde, zwar zunächst ein Erwerbsinteresse geltend gemacht, aber einen äußersten Kaufpreis geboten, der erheblich unter dem später erzielten Kaufpreis lag. Er hatte dabei bewußt das Scheitern der Verhandlungen in Kauf genommen. Im Gegensatz dazu hat die Beteiligte zu 3 im vorliegenden Falle geltend gemacht, sie habe nur deswegen früher kein Interesse

an dem Erwerb der nunmehr verkauften Fläche gezeigt, weil der seinerzeit verlangte Kaufpreis nicht marktgerecht gewesen sei und daher einer Verwertung der Flächen im Rahmen der Verbesserung der Agrarstruktur entgegengestanden habe; nunmehr benötige sie die Kaufflächen zur rechtzeitigen Sicherstellung des Landbedarfs infolge der geplanten Verlegung der Lune. Bei dieser Sachlage ist nicht ersichtlich, daß auch nach der Rechtsansicht, die dem Beschluß des OLG Düsseldorf, Agrarrecht 1974, 257 zugrunde liegt, die Ausübung des Vorkaufsrechts seitens der Beklagten zu 3 als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen könnte, mag auch der von der Rechtsbeschwerde beanstandete Satz des angefochtenen Beschlusses mißverständlich weit gefaßt sein. Eine etwaige Abweichung des Beschwerdebeschlusses von der Vergleichsentscheidung würde sich daher auf das Ergebnis des Beschwerdebeschlusses nicht ausgewirkt haben und kann daher die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde nicht begründen.

Hill

Hagen

Linder