

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

GrdstVG §§ 9, 12

Übt ein Siedlungsunternehmen das gesetzliche Vorkaufsrecht ohne Angabe bereits unternommener oder beabsichtigter agrarstruktureller Maßnahmen aus, um ein (hier: an einen Nichtlandwirt verkauft) landwirtschaftliches Grundstück an einen bestimmten Landwirt weiter zu veräußern, so obliegt es dem Siedlungsunternehmen, durch gerichtlich nachprüfbare Angaben, gegebenenfalls unter Namensnennung, darzulegen, ob der Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt (Abweichung vom Senatsbeschuß vom 31. Januar 1967 - V BLw 32/66 - RdL 1967, 97).

BGH, Beschl. v. 11. November 1976 - V BLw 6/76 - OLG Frankfurt/M.
AG Darmstadt

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 6/76

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

Beteiligte:

1) 1

2)

3)

Antragsteller und Rechtsbeschwerdegegner,

- zu 1) bis 3) bisher vertreten durch Rechtsanwalt und Notar

4)

Antragsgegnerin und Rechtsbeschwerdeführerin,

- vertreten durch die Rechtsanwälte

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 11. November 1976 durch die Vorsitzenden Richter Hill und Dr. Grell, den Richter Prof. Dr. Hagen sowie die ehrenamtlichen Richter Hunze und Thye

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 13. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 28. Januar 1976 wird auf Kosten der Antragsgegnerin zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 3 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 3. Juli 1974 veräußerten die Beteiligten zu 1) und 2), die selbst keine Landwirte sind, das in der freien Feldmark von O [REDACTED] etwa 1 km vom Ortsrand entfernt gelegene Grundstück (Ackerland) Flur 5 Nr. 77 mit einer Fläche von 2848 qm für 3 000 DM an die Beteiligte zu 3), ebenfalls keine Landwirtin. Die Veräußerer hatten das Grundstück an den Landwirt H [REDACTED] in M [REDACTED] verpachtet, dem es auch die Käuferin langfristig zur kostenlosen Nutzung beließ.



Die Beteiligte zu 4) hat nach Verlängerung der Entscheidungsfrist das gesetzliche Vorkaufsrecht ausgeübt. Die Beteiligten zu 1) bis 3) haben, nachdem sie am 19. September 1974 hiervon durch Zustellung der Mitteilung Kenntnis erlangt hatten, am 30. September 1974 eine gerichtliche Entscheidung beantragt. Das Amtsgericht als Landwirtschaftsgericht hat die Versagung der Genehmigung sowie die Ausübung des Vorkaufsrechts aufgehoben und den Kaufvertrag genehmigt. Die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 4) ist erfolglos geblieben. Mit ihrer - vom Oberlandesgericht zugelassenen - Rechtsbeschwerde begehrt die Beteiligte zu 4) die Aufhebung des amtsgerichtlichen Beschlusses und die Zurückweisung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung.

II.

Das Oberlandesgericht hat die von den Beteiligten zu 1) bis 3) gegen das Vorkaufsrecht erhobene Einwendung für begründet erachtet. Zwar müßten, so hat es ausgeführt, Nichtlandwirte gegenüber erwerbswilligen und aufstockungsbedürftigen hauptberuflichen Landwirten grundsätzlich zurücktreten. Im Einzelfalle müsse jedoch stets geprüft werden, welche Interessen auf seiten der Beteiligten einander widersprochen. Eine solche Abwägung setze die - überprüfbare - Darlegung voraus, welcher Landwirt das Grundstück schließlich erhalten solle. Dies gelte jedenfalls dann, wenn das Siedlungsunternehmen - wie hier die Beteiligte zu 4) - lediglich im Interesse eines bestimmten, namentlich nicht genannten Landwirts handle und nicht allgemeine Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur plane oder zum Ausgleich agrarstruktureller Maßnahmen (z.B. einer Flurbereinigung) Vorratsland benötige. Die Abwägung der Interessen erübrige

sich auch dann nicht, wenn ein Vollerwerbslandwirt mit einem Nichtlandwirt konkurriere, denn es seien z.B. Fälle denkbar, in denen die weite Entfernung von der Betriebsstätte eine landwirtschaftliche Nutzung des Betriebsgrundstücks ausschließe. Zwar könne, worauf die Beteiligte zu 4) hingewiesen habe, ein für die Aufstockung seines Grundbesitzes in Aussicht genommener Landwirt unter Umständen angefeindet oder gar unter Druck gesetzt werden, doch sei dies in Kauf zu nehmen, damit auch die schutzwürdigen Interessen des Erwerbers gewahrt und die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts überprüft werden könne.

III.

1. Die Rechtsbeschwerde führt aus, daß die Beteiligte zu 4) als Vollandwirt gelte und schon deshalb bei der Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber einem Nichtlandwirt als Mitbewerber den Vorrang verdiene, ohne daß sie die hauptberuflichen Landwirte zu benennen brauche, die das verkaufte Grundstück erwerben wollten.

2. Der Angriff geht fehl. Gemäß § 9 Abs. 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. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht (§ 9 Abs. 2 aaO), d.h. wenn sich aus bestimmten Tatsachen ergibt, daß die Eigentumsverschiebung solchen konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zuwiderläuft, welche die zuständigen Stellen bereits unternommen haben

oder doch beabsichtigten; fehlt es an solchen Maßnahmen, kann die Veräußerung trotzdem dann eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten, wenn nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur erkennbar sind (BVerfG-Beschluß vom 12. Januar 1967 - 1 BvR 169/63 - RdL 1967, 92, 94; Senatsbeschuß vom 10. Juli 1975 - V BLw 26/74 - RdL 1975, 331). Das Erfordernis der Feststellung bestimmter, die Mißbilligung der Veräußerung rechtfertigender Tatsachen seitens der Behörde soll die Gesetzesfassung objektivieren und gewährleisten, daß die Betroffenen und die Gerichte in die Lage versetzt werden, die einen ablehnenden Bescheid tragenden Gesichtspunkte in jedem Falle auf ihre Begründetheit nachzuprüfen (BVerfG aaO).

a) Ob die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht oder sonstige erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur hat, ist mithin auch beim Verkauf an einen Nichtlandwirt (oder Landwirt im Nebenberuf) zu prüfen. Hierbei erstreckt sich die Prüfung jedoch regelmäßig nur darauf, ob ein hauptberuflicher Landwirt das Grundstück erwerben will und ob er es zur Aufstockung seines Betriebs dringend benötigt (BVerfG-Beschluß vom 12. Januar 1967 - 1 BvR 168/64 - RdL 1967, 95, 96; Senatsbeschlüsse vom 5. Juli 1967 - V BLw 10/67 - RdL 1968, 66, 67 und vom 10. Juli 1975 - V BLw 26/74 - RdL 1975, 331). In diesem eingeschränkten Umfang aber ist die Prüfung durchzuführen, damit die schützenswerten Interessen auch eines Nichtlandwirts am Erwerb landwirtschaftlichen Grundbesitzes gewahrt werden.

b) Eine gerichtliche Überprüfbarkeit ist auch dann unerläßlich, wenn ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen das Grundstück erwerben will und in Konkurrenz zu dem Nichtlandwirt tritt.

Der Senat hat allerdings, wie der Rechtsbeschwerde zuzugeben ist, mehrfach ausgesprochen, daß ein solches Siedlungsunternehmen einem hauptberuflichen Landwirt gleichzustellen ist (Beschlüsse vom 26. Mai 1964 - V BLw 15/63 - und 31. Januar 1967 - V BLw 32/66 - RdL 1967, 97/98) und auch dann den Vorrang vor einem Landwirt im Nebenberuf hat - Entsprechendes gilt im Verhältnis zu einem Nichtlandwirt -, wenn es das Vorkaufsrecht ausübt, um das Kaufgrundstück als Vorrats- oder Ersatzland zur Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zu erwerben (RdL 1967, 97, 98; vgl. auch schon Senatsbeschuß vom 11. Juli 1961, RdL 1961, 202). Tragender Grund hierfür ist die Erwägung, daß ein solches Siedlungsunternehmen im Rahmen seiner Aufgaben bedacht sein und in die Lage versetzt werden muß, mit Hilfe staatlicher Mittel anstelle einzelner erwerbswilliger Landwirte, die nicht über ausreichendes Kapital verfügen, für diese landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben. Daran ist festzuhalten.

In dem Beschluß RdL 1967, 97 hat der Senat weiter den Standpunkt vertreten, das Siedlungsunternehmen brauche nicht darzulegen, wie es das Kaufgrundstück verwenden und insbesondere welchen Betrieb es damit aufstocken wolle. Er hat dies damit begründet, daß die Aufsicht über das Siedlungswesen einer mißbräuchlichen Ausnützung der Vorzugsstellung von Siedlungsunternehmen vorbeuge und daß im gegebenen Falle keine Anhaltspunkte für ein willkürliches Vorgehen gegeben gewesen seien.

Im Hinblick auf die erwähnte Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG hat der Senat bereits in seinem Beschluß vom 17. Dezember 1970 - V BLw 6/70 - (DNotZ 1971, 656, 657) offen gelassen, ob

an der bisherigen Auffassung ohne Einschränkung festgehalten werden könne, und hat ausdrücklich in Betracht gezogen, daß es aus gegebenem Anlaß erforderlich sein könne, im besonderen darzutun, welcher landwirtschaftliche Betrieb verbessert werden solle. Auch nach erneuter Überprüfung erweist sich diese Erwägung als gerechtfertigt: Daß Siedlungsunternehmen Vollandwirten weitgehend gleichgestellt werden, geschieht nicht um ihrer selbst willen, sondern aufgrund ihrer Funktion, an der Verbesserung der Agrarstruktur mitzuwirken. Aus dieser Aufgabe ergeben sich zugleich Rechtfertigung, aber auch Begrenzung der Gleichstellung. Kauft ein Siedlungsunternehmen in Erfüllung seiner agrarstrukturellen Aufgaben landwirtschaftlichen Grundbesitz auf Vorrat, so kann es einerseits naturgemäß vielfach noch nicht die Namen späterer Interessenten angeben. Andererseits kann es aber auch in solchen Fällen nicht allein der Aufsichtsbehörde überlassen bleiben, einem mißbräuchlichen Vorgehen zu begegnen; vielmehr muß eine gerichtliche Kontrolle unter dem Gesichtspunkt drohender Verschlechterung der Agrarstruktur möglich sein. Deshalb obliegt es dem Siedlungsunternehmen, durch gerichtlich überprüfbare Angaben darzulegen, welchen bereits unternommenen oder beabsichtigten agrarstrukturellen Maßnahmen der Erwerb des Grundstücks durch einen Nichtlandwirt (oder einen Landwirt im Nebenberuf) zuwiderliefe.

Hier will die Beteiligte zu 4) als staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, wie das Oberlandesgericht mit Recht hervorgehoben hat, das Kaufgrundstück nicht als Vorrats- (oder Ersatz-)land erwerben, sondern allein für einen bestimmten Landwirt, dessen Namen sie nicht preisgeben will. Ihre Zwischenschaltung als "Vollandwirt" würde, wirtschaftlich und agrarstrukturell gesehen, von vornherein lediglich zu einem "Durchgangserwerb"

für den am endgültigen Erwerb interessierten Landwirt führen, ohne daß sich mangels näherer Angaben, erforderlichenfalls auch des Namens, beurteilen ließe, ob dieser Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebs dringend benötigt und ob er es - etwa angesichts der räumlichen Entfernung von der Betriebsstätte - überhaupt rentabel bewirtschaften kann. Unter diesen Umständen verdient das Interesse der Beteiligten zu 3) als der Käuferin an der Abwägung ihrer eigenen mit den konkret agrarstrukturellen Belangen den Vorzug vor dem Geheimhaltungsinteresse der Beteiligten zu 4). Auch wenn der Landwirt, in dessen Interesse die Beteiligte zu 4) das Grundstück erwerben möchte, im Falle der Angabe seines Namens Anfeindungen oder wirtschaftlichen oder sonstigen Druck befürchtet, so macht sein Interesse an der Geheimhaltung nicht die gerichtliche Prüfung entbehrlich, ob der agrarstrukturelle Schutzzweck des Gesetzes die Versagung der Genehmigung rechtfertigt.

Nach alledem ist die Rechtsbeschwerde mit der Kostenfolge aus § 47 LwVG als unbegründet zurückzuweisen.

Hill

Vorsitzender Richter
Dr. Grell ist aus dem
Senat ausgeschieden.

Hagen

Hill