



JN Agrarrecht – Joachim Netz – Uhlandstraße 11 – 34308 Bad Emstal
0176/41609283 – joachimnetz@gmx.de – www.joachimnetz.de

Grundstückverkehrsgesetz

Rechtsprechungsreport Februar 2017

OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 10.11.2016 - 20 W 50/16 (Lw)

34308 Bad Emstal, 24. Januar 2017

Uhlandstraße 11
Tel.: 05624/7909833
Handy: 0176/41609283
Fax: 032121088123
joachimnetz@gmx.de
[www.service-agrarrecht](http://www.service-agrarrecht.com)
www.joachimnetz.de

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

wie der hier vorliegende Beschluss des OLG Frankfurt haben sich erst kürzlich der BGH mit Beschluss vom 28.11.2014 - BLw 4/13 und das OLG Thüringen mit Beschluss vom 12.05.2011, Az.: Lw U 184/11 mit der Frage beschäftigt, ob der Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke durch leistungsfähige Landwirte grundsätzlich zu genehmigen ist. Hierzu wird festgestellt, dass auch leistungsfähige Landwirte Voraussetzungen erfüllen müssen, um nicht unter den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu fallen.

Leitsatz zu: OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 10.11.2016 - 20 W 50/16 (Lw)

1. Für die Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes kann für einen Nebenerwerbslandwirt nicht seine Existenzgrundlage verlangt werden. Denn bei den Nebenerwerbslandwirten ist in der Regel die Existenzgrundlage durch den Hauptberuf gesichert und bildet die Nebenerwerbslandwirtschaft lediglich einen Zuerwerb. Außerdem orientiert sich der Begriff des Landwirts an § 1 Abs. 2, 4 des Gesetzes über die Altershilfe für Landwirte. Dort wird indes nicht gefordert, dass der landwirtschaftliche Betrieb Existenzgrundlage des Landwirts bilden müsse. Vielmehr muss das Unternehmen der Landwirtschaft als berufliche Tätigkeit selbständig ausgeübt werden, und zwar mit Absicht der nachhaltigen Gewinnerzielung. Eine nachhaltige Gewinnerzielung wird aber auch betrieben, wenn die Existenzgrundlage durch ein anderes Einkommen bereits gesichert ist.



JN Agrarrecht – Joachim Netz – Uhlandstraße 11 – 34308 Bad Emstal
0176/41609283 – joachimnetz@gmx.de – www.joachimnetz.de

2. Der Erwerb durch einen Landwirt schließt den Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nicht schlechthin aus. Erforderlich ist vielmehr, dass der Grundstückserwerb im Zusammenhang mit dem von dem Erwerber unterhaltenen landwirtschaftlichen Betrieb steht. Das ist nicht der Fall, wenn der Landwirt die Grundstücke nicht erwerben will, um sie in seinen landwirtschaftlichen Betrieb einzugliedern und darauf Landwirtschaft auszuüben. Dieses kann damit begründet sein, dass die Grundstücke ungeeignet sind, weil eine Bewirtschaftung der zu erwerbenden Flächen wegen der Entfernung wirtschaftlich unsinnig ist und er im Übrigen den Besitz kaufen wollte, um ihn ggf. später seinem Neffen für dessen Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Das ist zwar ein durchaus achtenswertes Motiv, steht aber nicht in Einklang mit der Zielsetzung des GrdstVG.

Herzlichste Grüße aus Bad Emstal

Joachim Netz



OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 10.11.2016 - 20 W 50/16 (Lw)

Tenor

- Die Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht – K. vom 21. April 2016 wird zurückgewiesen.
- Der Antragsteller hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.
- Der Wert des Beschwerdegegenstandes beträgt 11.805 Euro.
- Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen

Gründe:

I.

- 1 Durch notariellen Kaufvertrag vom 25. August 2015 veräußerte der Verkäufer an den Käufer zwei landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in einer Größe von 3.600 qm und 5.844 qm zu einem Kaufpreis von 11.805 Euro. Der Antrag des Notars auf Erteilung der Genehmigung ging bei der Genehmigungsbehörde am 28. August 2015 ein. Mit Zwischenbescheid vom 16. September 2015 verlängerte die Genehmigungsbehörde die Frist zur Genehmigung des Vertrages um einen Monat. Nachdem sich der kaufinteressierte Landwirt gemeldet hatte, übersandte die Genehmigungsbehörde den Kaufvertrag der Siedlungsbehörde zur Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts. Daraufhin übte das Siedlungsunternehmen mit Schreiben vom 5. Oktober 2015 das Vorkaufsrecht aus, was die Genehmigungsbehörde dem Käufer mit Bescheid vom 7. Oktober 2015, ihm am 9. Oktober 2015 zugestellt, mitteilte.
- 2 Mit am 23. Oktober 2015 beim Amtsgericht eingegangenem Antrag begehrt der Käufer die Genehmigung des notariellen Kaufvertrages.
- 3 Der Käufer ist pensionierter Beamter und betreibt Landwirtschaft. Er ist Eigentümer von 43,513 ha Land, wovon etwa 65 % verpachtet sind. 14,82 ha bewirtschaftet er selbst, ausschließlich im Ackerbau.
- 4 Der Kaufinteressierte ist Landwirt und bewirtschaftet insgesamt 82 ha Land, davon 10,65 ha als Ackerland und 71,36 ha als Dauergrünland mit 150 Mastrindern. 43,4 ha des Landes stehen in seinem Eigentum.
- 5 Durch den angefochtenen Beschluss hat das Amtsgericht als Landwirtschaftsgericht die Genehmigung des notariellen Kaufvertrages versagt. Der Käufer sei nicht leistungsfähiger Nebenerwerbslandwirt, der einem Nichtlandwirt gleichzusetzen sei, was schon daraus folge, dass er seinen Lebensunterhalt problemlos mit seiner Beamtenpension bestreiten könne. Er betreibe die Nebenerwerbslandwirtschaft eher als eine auf Tradition fußende Liebhaberei. Dagegen sei



der Kaufinteressierte Vollerwerbslandwirt, könne durch den Erwerb der Grundstücke den Eigenanteil der von ihm bewirtschafteten Grundstücke erhöhen, sei also aufstockungswürdig. Eine Verpachtungsaufgabe komme nur in Betracht, wenn durch sie eine absehbare Übergangszeit bis zum bevorstehenden Wegfall des Versagungsgrundes überbrückt werden könne, wovon hier keine Rede sein könne.

- 6 Gegen den seinem Verfahrensbevollmächtigten am 25. April 2016 zugestellten Beschluss richtet sich der Antragsteller mit seiner am 9. Mai 2016 eingelegten Beschwerde, der das Amtsgericht mit Beschluss vom 2. Juni 2016 nicht abgeholfen hat.

II.

- 7 Die Beschwerde des Käufers ist nach § 9 des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen (LwVfG) in Verbindung mit § 58 Abs. 1 des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG) statthaft. Der Beschwerdewert von 600 €: (§ 61 FamFG) ist überschritten. Die Beschwerdefrist nach § 63 FamFG ist eingehalten. Der Senat ist zur Entscheidung berufen, nachdem das Landwirtschaftsgericht dem Rechtsmittel nicht abgeholfen hat (§ 68 Abs. 1 FamFG).

- 8 Die Beschwerde des Antragstellers hat jedoch keinen Erfolg, weil der angefochtene Beschluss im Ergebnis nicht zu beanstanden ist. Das Landwirtschaftsgericht hat dem Kaufvertrag zu Recht die Genehmigung versagt, weil das Siedlungsunternehmen das ihr zustehende Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt hat und damit in den notariellen Kaufvertrag eingetreten ist

1.

- 9 Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist zulässig. Der Antragsteller ist nach § 10 Reichs-siedlungsgesetz (RSiedlG) antragsberechtigt. Die Zwei-Wochen-Frist für den Antrag nach § 22 Abs. 1 Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) ist gewahrt.

2.

- 10 Nach § 4 RSiedlG hat das gemeinnützige Siedlungsunternehmen ein Vorkaufsrecht, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück, das in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann, in Größe von 2 .ha aufwärts durch Kaufvertrag veräußert wird, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedarf und die Genehmigung nach § GrdstVG nach Auffassung der Genehmigungsbehörde zu versage wäre. Nach § 4 Abs. 4 RSiedlG kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung die Mindestgröße der Grundstücke, die dem Vorkaufsrecht unterliegen, auf weniger als 2 ha festsetzen, solange dies zur Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur notwendig ist. Das Land Hessen hat hiervon mit der Verordnung zur Ausführung des Reichs-siedlungsgesetzes vom 18. November



2002, zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 20. November 2012 (GVBI 2012 S. 410) Gebrauch gemacht und in § 2 dieser Verordnung die Mindestgröße der Grundstücke, die dem Vorkaufsrecht unterliegen, auf 0,5 ha festgesetzt.

11 Die Voraussetzungen für das von dem Siedlungsunternehmen ausgeübte Vorkaufsrecht liegen vor.

a.

12 Die Mindestgröße von 0,5 ha für die Ausübung des Vorkaufsrechts wird allerdings von dem kleineren hier betroffenen Grundstück nicht erfüllt. Das steht dem Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens aber deshalb nicht entgegen, weil beide Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden und insgesamt größer als 0,5 ha sind. Denn es ist seit dem Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 9. Mai 1985 (BGHZ 94, 299) allgemeine Auffassung, dass auch nach Inkrafttreten des Grundstücksverkehrsgesetzes, das auf ein Grundstück im Rechtssinne abstellt, im Bereich des Reichssiedlungsgesetzes der Grundstücksbegriff weiterhin in einem wirtschaftlichen Sinne zu verstehen ist. Danach sind Bodenflächen, die nach der Verkehrsauffassung als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind, auch dann als ein Grundstück anzusehen, wenn sie aus einem oder mehreren Katastergrundstücken oder Grundstücken im Rechtssinne bestehen (vgl. hierzu Senatsbeschluss vom 24. Oktober 2012, 15 W 17/12). Das ist bei den beiden betroffenen Grundstücken der Fall, weil sie nebeneinander gelegen sind und gemeinsam bewirtschaftet werden, was nach der Verkehrsauffassung zu einer wirtschaftlichen Einheit führt (vgl. hierzu Senatsbeschluss vom 24. Oktober 2012, 15 W 17/12; OLG Frankfurt am Main, 20. Zivilsenat, RdL 2016, 298).

b.

13 Nach § 2 GrdstVG bedürfen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber der Genehmigung. Nach dem Grundstücksverkehrsgesetz gilt das ausnahmslos. Nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrdstVG können die Länder aber bestimmen, dass die Veräußerung von Grundstücken bis zu einer bestimmten Größe keiner Genehmigung bedarf. Hiervon hat das Land Hessen mit dem Gesetz über die Genehmigungsfreiheit im Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vom 17. April 1962 Gebrauch gemacht. Nach § 1 dieses Gesetzes bedarf die Veräußerung eines Grundstücks dann keiner Genehmigung, wenn es kleiner als 0,25 ha und nicht bebaut ist. Diese Grenze überschreiten beide hier betroffenen Grundstücke.



c.

- 14 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG darf die Genehmigung zur Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks versagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet. Nach Abs. 2 der Vorschrift liegt eine ungesunde Bodenverteilung dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Derartige Maßnahmen zielen in erster Linie auf die Schaffung und die Erhaltung selbständiger und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe ab. Da Grund und Boden in der Land- und Forstwirtschaft der maßgebende Produktionsfaktor sind, aber nicht in unbeschränktem Umfang zur Verfügung stehen, soll der vorhandene landwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie den Landwirten zugutekommen und vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften. Dementsprechend liegt eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann vor, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll und ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist, die Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben (ständige Rechtsprechung des BGH, vgl. NJW-RR 2015, 855; NJW-RR 2011, 521. m. w. N.). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.
- 15 Allerdings liegt entgegen der Auffassung des Landwirtschaftsgerichts keine Veräußerung an einen Nichtlandwirt vor. Denn der durch seine landwirtschaftlichen Beisitzer sachverständig beratene Senat ist der Auffassung, dass der Käufer eine leistungsfähige Nebenerwerbslandwirtschaft betreibt. Dass er seinen Lebensunterhalt von seiner Pension bestreiten kann, ist dafür unerheblich. Dass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes die Existenzgrundlage des Landwirts bilden muss (so etwa OLG. Celle, RdL 2013, 77 unter Hinweis auf Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, Praxiskommentar, 5. Aufl., Ziffer 4.10.3.2) kann jedenfalls für einen Nebenerwerbslandwirt nicht verlangt werden. Denn bei diesen ist in der Regel die Existenzgrundlage durch den Hauptberuf gesichert und bildet die Nebenerwerbslandwirtschaft lediglich einen Zuerwerb. Außerdem orientiert sich der Begriff des Landwirts an § 1 Abs. 2, 4 des Gesetzes über die Altershilfe für Landwirte (vgl. BGH RdL 2011, 97 m. w. N.). Dort wird indes nicht gefordert, dass der landwirtschaftliche Betrieb Existenzgrundlage des Landwirts bilden müsse. Vielmehr muss das Unternehmen der Landwirtschaft als berufliche Tätigkeit selbständig ausgeübt werden, und zwar mit Absicht der nachhaltigen Gewinnerzielung (vgl. § 1 Abs. 7 ALG). Eine nachhaltige Gewinnerzielung wird aber auch betrieben, wenn die Existenzgrundlage durch ein anderes Einkommen bereits gesichert ist.
- 16 Der Erwerb durch einen Landwirt schließt aber den Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nicht schlechthin aus. Erforderlich ist vielmehr weiter, dass der Grundstückserwerb im Zusammenhang mit dem von dem Erwerber unterhaltenen landwirtschaftlichen Betrieb



steht. Denn bei der Auslegung des § 9 Abs. 1 GrdstVG ist zu berücksichtigen, dass die Genehmigungspflicht dem agrarpolitischen Ziel dient, leistungsfähige landwirtschaftliche Betriebe zu fördern und zu schaffen (vgl. BGH NJW-RR 2015, 855 m. w. N.). Diese Voraussetzung erfüllt der Käufer nicht. Denn er will die Grundstücke nicht erwerben, um sie in seinen landwirtschaftlichen Betrieb einzugliedern und darauf Landwirtschaft auszuüben. Dafür sind die Grundstücke ohnehin ungeeignet, weil sie weit entfernt von den landwirtschaftlichen Flächen des Nebenerwerbsbetriebes des Käufers liegen und eine Bewirtschaftung der zu erwerbenden Flächen wegen der Entfernung wirtschaftlich unsinnig ist. Dass der Käufer landwirtschaftliche Flächen nicht für seinen Betrieb benötigt, wird weiterhin daraus ersichtlich, dass er den größten Teil seines landwirtschaftlichen Eigentums verpachtet hat und nicht selbst bewirtschaftet. Im Übrigen hat der Antragsteller bei seiner Anhörung vor dem Senat erklärt, den Besitz kaufen zu wollen, um ihn gegebenenfalls später seinem Neffen oder seinem -Großneffen für deren Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Das ist zwar ein durchaus achtenswertes Motiv, steht aber nicht in Einklang mit der Zielsetzung des GrdstVG.

- 17 Mit dem Kaufinteressierten ist auch ein Landwirt vorhanden, der zum Erwerb bereit ist und die Grundstücke zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt. Entgegen der Meinung des Käufers sind an den „dringenden Aufstockungsbedarf“ keine strengen Anforderungen zu stellen. Denn auch eine geringfügige Erhöhung des Eigenlandanteiles stellt nach zutreffender verbreiteter Auffassung eine Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur dar (vgl. OLG Frankfurt am Main, 20. Zivilsenat, RdL 2016, 298 m. w. N.). In dieser Entscheidung ging es um eine Gesamtfläche von etwa 1 ha und einem Kaufinteressenten, der bei einer Gesamtfläche von 115 ha bewirtschafteten Landes etwa 33,5 ha Eigentum besaß. Das entspricht etwa dem Verhältnis, wie es bei dem Kaufinteressierten gegeben ist. Auch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dient bereits eine geringe Vergrößerung des Eigenlandanteils der wirtschaftlichen Stärkung eines Betriebes (NJW-RR 2002, 1169; vgl. auch BGH NJW 1997, 1073; ebenso OLG Schleswig OLGR 2009, 342, das bei einem Eigenlandanteil von lediglich 47,61 % einen dringenden Aufstockungsbedarf bejaht hat).
- 18 Nach alledem hat das Landwirtschaftsgericht die Genehmigung des notariellen Kaufvertrages des Antragstellers mit dem Verkäufer zu Recht versagt.
- 19 Das Landwirtschaftsgericht hat auch den Hilfsantrag des Käufers zu Recht zurückgewiesen. Denn eine Verpachtungsaufgabe nach § 10 Abs. 1 GrdstVG kommt, was das Landwirtschaftsgericht zutreffend gesehen hat, deshalb nicht in Betracht, weil der Genehmigung des Kaufvertrages kein nur vorübergehendes Hindernis entgegensteht. Vielmehr will der Käufer die Grundstücke auch in absehbarer Zeit nicht selbst in seinem landwirtschaftlichen Betrieb nutzen.



JN Agrarrecht – Joachim Netz – Uhlandstraße 11 – 34308 Bad Emstal
0176/41609283 – joachimnetz@gmx.de – www.joachimnetz.de

III.

- 20 Die Kostenentscheidung beruht auf § 45 Abs. 1 Satz 2 LwVfG. Bei einem unbegründeten Rechtsmittel entspricht es billigem Ermessen, auch die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.
- 21 Der Wert des Beschwerdegegenstandes entspricht dem Interesse des Antragstellers am Erwerb der beiden Grundstücke, das mit dem Kaufpreis gleichgesetzt werden kann.