



Grundstückverkehrsgesetz

Rechtsprechungsreport Dezember 2014

Bad Emstal, den 01.12.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

als Rechtsprechungsreport Dezember 2014 habe ich den Beschluss des AG Rheinland vom 30.04.2014 - 18 Lw 24/13, juris; AUR 2014, S. 340 f. ausgewählt.

Die Leitsätze lauten wie folgt:

1. Es ist nicht Aufgabe des Genehmigungsverfahrens, eine Auswahl unter den nach dem Grundstückverkehrsgesetz privilegierten Erwerbsinteressenten vorzunehmen. Einem Kaufvertrag, der der Verwirklichung nach § 9 Abs. 6 GrdstVG zu berücksichtigender Belange dient, kann die Genehmigung nicht versagt werden, wenn das einer anderen Strukturmaßnahme im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG entsprechende Erwerbsinteresse eines Dritten im konkreten Fall dringlicher erscheinen mag.
2. Besteht ein enger Zusammenhang zwischen dem Erwerb der Fläche und der Windenergieanlage selbst, umfasst das nach § 9 Abs. 6 GrdstVG zu berücksichtigende Interesse auch den Erwerb einer Ausgleichsfläche nach § 15 Abs. 2 BNatSchG.
3. Ein Verweis des Käufers auf den Erwerb einer anderen Fläche ist nicht statthaft, wenn davon auszugehen ist, dass eine anderweitige Fläche ebenfalls eine derzeit landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Fläche wäre, deren Kauf gleichfalls der Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz unterliegt, so dass ein Zusammentreffen von landwirtschaftlichem Nutzungsinteresse und dem Interesse, den für die Windenergieanlage notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich zu schaffen, aller Voraussicht nach nicht zu vermeiden sein wird.

Auszugsweise ergibt sich aus § 15 Bundesnaturschutzgesetz Folgendes:

§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. ...

(3) Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Aufgabe der Genehmigungsbehörden ist in derartigen Fällen die Prüfung, inwieweit agrarstrukturelle Belange betroffen sind und ob andere Möglichkeiten zur Durchsetzung der Maßnahme nach § 9 Abs. 6 GrdstVG gewählt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a diagonal line and the letters 'en'.

Joachim Netz



AG Rheinberg, Beschluss vom 30.04.2014 - 18 Lw 24/13, juris; AUR 2014, S. 340 f.

Tenor

Die Genehmigung nach § 2 GrdstVG in Bezug auf den Vertrag vom 21.02.2013, UR-Nr. 306/2013 des Notars U, wird erteilt.

Es wird festgestellt, dass ein Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens nach § 4 RSG in Bezug auf den o.g. Kaufvertrag nicht besteht.

Gerichtskosten werden nicht erhoben; außergerichtliche Kosten nicht erstattet.

Der Verfahrenswert wird auf 55.000 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 21.02.2013 (Bl. 62 ff. d. A.) erwarb der Käufer von der Verkäuferin das Grundstück Gemarkung G1, das eine Fläche von 2,1225 ha aufweist, zu einem Preis von 55.000 EUR.
- 2 In dem Vertrag wird unter § 8 den jeweiligen Eigentümern der in der gleichen Flur gelegenen Flurstücke 33 und 523 ein Wegerecht eingeräumt, des Weiteren wird unter § 4 Nr. 3 auf ein bestehendes Pachtverhältnis zwischen der Verkäuferin und dem Landwirt U1 Bezug genommen, das auf den Käufer übergehen soll. Schließlich wird unter § 7 Nr. 4 des Vertrags festgehalten, dass eine Teilfläche des Grundstücks - die nördliche Spitze der dreieckigen Fläche - aufgrund einer Vereinbarung zwischen der Verkäuferin und der I. GmbH bereits als Ausgleichsfläche dient und der Käufer in die zugrunde liegende Vereinbarung eintritt.
- 3 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Ablichtung des Notarvertrags Bezug genommen.
- 4 Der Antrag auf Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz ging am 03.04.2013 bei der Landwirtschaftskammer Rheinland, Kreisstelle Wesel, ein (Bl. 60 d. A.). Mit Schreiben vom 10.04.2013 (Bl. 53 d. A.) bat die Landwirtschaftskammer um Mitteilung, welche Nutzung seitens des Käufers für die Fläche vorgesehen sei. Mit Schreiben vom 25.04.2013 (Bl. 51 d. A.) erteilte die Landwirtschaftskammer einen Zwischenbescheid, in dem mitgeteilt wird, dass die Entscheidung über den Genehmigungsantrag nicht binnen eines Monats getroffen werden könne, der Vertrag sei gemäß § 12 Grundstücksverkehrsgesetz der Siedlungsbehörde vorzulegen, um eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts herbeizuführen.

- 5 Mit Schreiben vom 23.04.2013 (Bl. 44 d. A.) teilte der Landwirt I1 der Landwirtschaftskammer mit, an dem Erwerb der fraglichen Fläche interessiert zu sein. In gleicher Weise äußerte sich der Landwirt S mit Schreiben vom 08.05.2013 (Bl. 39 d. A.).
- 6 Mit Schreiben vom 19.06.2013 (Bl. 21 d. A.) erklärte das beteiligte Siedlungsunternehmen gegenüber der Landwirtschaftskammer, das Vorkaufsrecht auszuüben. Sie beabsichtigt aufgrund einer entsprechenden Verpflichtung des Landwirts I1 (Bl. 22 d. A.), das betroffene Grundstück an diesen weiter zu veräußern.
- 7 Die Landwirtschaftskammer teilte mit Schreiben vom 19.06.2013 (Bl. 30 d. A.) die Ausübung des Vorkaufsrecht mit. Das Schreiben ist dem Käufer am 21.06.2013 zugestellt worden.
- 8 Mit Schreiben vom 01.07.2013 (Bl. 2 d. A.), das am 02.07.2013 bei der Landwirtschaftskammer eingegangen ist, beantragte der Käufer eine gerichtliche Entscheidung.
- 9 Der Käufer beabsichtigt, die Fläche als Ausgleichsfläche für eine Windenergie-Anlage zu nutzen, die von der K. Vertriebs- und Verwaltungs- GmbH & Co. KG errichtet und betrieben werden soll. Der Käufer ist zugleich der Geschäftsführer der Komplementärin der Betreiberin.
- 10 Mit Vertrag vom 30.01.2013 (Bl. 125 d. A.) verpflichtete sich der Käufer, das streitgegenständliche Grundstück der Betreiberin als Kompensationsfläche zur Verfügung zu stellen.
- 11 Das unter dem 17.09.2007 eingeleitete Genehmigungsverfahren für die Windenergieanlage selbst ist noch nicht abgeschlossen. Mit Schreiben vom 17.04.2014 übersandte die Bezirksregierung einen Entwurf der beabsichtigten Genehmigung (Bl. 144 ff. d. A.). In dem Entwurf wird auf die streitgegenständliche Fläche, auf der die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, Bezug genommen. Insbesondere ist die Genehmigung an die Bedingung geknüpft, dass die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz durch die Landwirtschaftskammer oder durch das Landwirtschaftsgericht erteilt wird (Bedingung 2.1, Bl. 153 d. A.); des Weiteren wird dem Betreiber aufgegeben, bis zum 31.03.2015 die Kompensation nachzuweisen (Auflage 13.4, Bl. 162 d. A.). Des Weiteren wird in dem Genehmigungs-Entwurf auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan Bezug genommen, den die Betreiberin beigefügt hatte und in dessen zweiter Ergänzung von August 2008 (Bl. 100 d. A.), die Gestaltung der streitgegenständlichen Fläche als Ausgleichsfläche konkret geplant ist.
- 12 Der Käufer ist der Ansicht, dass im Hinblick auf diese beabsichtigte Nutzung der Fläche ein Versagungsgrund nach dem Grundstücksverkehrsgesetz nicht gegeben sei, so dass dem ausgeübten Vorkaufsrecht die Grundlage fehle.

- 13 Der Antragsteller beantragt,
14 die Genehmigung nach § 2 GrdstVG in Bezug auf den Vertrag vom 21.02.2013,
UR-Nr. 306/2013 des Notars U, zu erteilen und darüber hinaus
15 festzustellen dass ein Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens nach § 4
RSiedIG in Bezug auf den o.g. Kaufvertrag nicht besteht.
- 16 Die Verkäuferin und die Siedlungsbehörde haben in dem vorliegenden Verfahren
keine Stellungnahme abgegeben.
- 17 Die Landwirtschaftskammer ist gemäß § 32 Abs. 1 LwVG zur Sache angehört
worden. Aus ihrer Sicht seien die Interessen der erwerbsinteressierten Landwirts
11 höher zu gewichten als die des Käufers, der sich ggf. um eine anderweitige
Form der Kompensation oder eine andere Ausgleichsfläche bemühen könne.
Wegen der Einzelheiten wird auf die Stellungnahmen vom 24.09.2013 (Bl. 88 d.
A.) und 10.04.2014 (Bl. 156 d. A.) Bezug genommen.
- 18 Die Bezirksregierung Düsseldorf hat als Genehmigungsbehörde der Windenergieanlage auf Anfrage des Gerichts unter dem 06.02.2014 (Bl. 133 d. A.) zu dem vorliegenden Verfahren Stellung genommen und auch in diesem Rahmen die Erteilung der Genehmigung in absehbarer Zeit in Aussicht gestellt. Auch in dieser Stellungnahme weist die Bezirksregierung darauf hin, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzgl. der von dem Betreiber vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen konkret auf das streitgegenständliche Nutzung abgestellt worden ist.
- II.
- 19 Auf den zulässigen, insbesondere fristgerechten Antrag des Käufers, hat das Gericht darüber zu entscheiden, ob die Genehmigung nach § 2 Abs. 1 S. 1 GrdstVG für den betroffenen Kaufvertrag zu erteilen ist. Zugleich ist aus Gründen der Rechtsklarheit festzustellen, ob ein Vorkaufsrecht des beteiligten Siedlungsunternehmens nach dem Reichssiedlungsgesetz besteht.
- 20 Entgegen der Auffassung der Landwirtschaftskammer und des Siedlungsunternehmens ist die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zu erteilen. Gemäß § 9 Abs. 1 GrdstVG darf die Genehmigung nur aus den in dieser Vorschrift abschließend genannten Gründen versagt werden. Damit fehlt zugleich dem ausgeübten Vorkaufsrecht die Grundlage, da ein Vorkaufsrecht gemäß § 4 Abs. 1 RSiedIG nur in Betracht kommt, wenn die Genehmigung des Kaufvertrags nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre.
- 21 Vorliegend kann dahingestellt bleiben, ob eine Versagung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG in Betracht kommt. Dies wäre der Fall, wenn die beabsichtigte Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet. Dies ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in der Regel dann der Fall, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll und ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt, zum Erwerb bereit und in der Lage ist, die Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben (vgl. BGH, Beschl. v. 15.04.2011 - BLw 12/10, juris Rz. 13 m.w.N.).

- 22 Ob diese Voraussetzungen - insbesondere im Hinblick auf ein dringendes Aufstockungsbedürfnis des erwerbsinteressierten Landwirts I1 - gegeben sind, kann jedoch im Ergebnis dahin gestellt bleiben.
- 23 Einer Versagung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG steht in jedem Fall entgegen, dass auch der Zweck, zu dem der Käufer beabsichtigt, die betroffene Fläche einzusetzen, nach § 9 Abs. 6 GrdstVG als privilegiert anzusehen ist. Es ist nicht Aufgabe des Genehmigungsverfahrens, eine Auswahl unter den nach dem Grundstücksverkehrsgesetz privilegierten Erwerbsinteressenten vorzunehmen. Einem Kaufvertrag, der - wie vorliegend - der Verwirklichung nach § 9 Abs. 6 GrdstVG zu berücksichtigender Belange dient, kann die Genehmigung nicht versagt werden, weil das einer anderen Strukturmaßnahme i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG entsprechende Erwerbsinteresse eines Dritten im konkreten Fall dringlicher erscheinen mag (vgl. OLG Oldenburg, Beschl. v. 02.07.2009, 10 W 2/09, juris Rz. 23 m.w.N.).
- 24 Gemäß § 9 Abs. 6 sind in den Genehmigungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz auch die Belange anderer volkswirtschaftlich bedeutender Unternehmen zu berücksichtigen, die wie Landwirte auf Flächen im Außenbereich angewiesen sind und nicht darauf verwiesen werden können, sich notwendige Grundstücke andernorts zu beschaffen; zu den volkswirtschaftlichen Belangen gehören - über die im Gesetzestext benannte Gewinnung von Roh- und Grundstoffen hinaus - alle überindividuellen Interessen von Industrie, Gewerbe, Handel, Verkehr, Energiebedarf, Bauwesen etc.; zu berücksichtigen sind selbst solche Gesichtspunkte, die - wie der Erwerb von Ersatz- oder Tauschflächen - nur mittelbar diesen Interessen dienen (vgl. BGH a.a.O., Rz. 15 m.w.N.). Nach der bereits genannten Entscheidung des Bundesgerichtshofs entspricht der Erwerb eines landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücks für die Errichtung einer Windenergieanlage zur Sicherung und zum Ausbau einer die Umwelt schonenden Energieversorgung den nach § 9 Abs. 6 GrdstVG zu berücksichtigenden, allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen.
- 25 Dies gilt auch, soweit die streitgegenständliche Fläche nicht für die Errichtung der eigentlichen Windenergieanlage selbst, sondern als Ausgleichsfläche nach § 15 Abs. 2 BNatSchG benötigt wird. Da davon auszugehen ist, dass der Nachweis einer ausreichenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme Voraussetzung für die Genehmigung der Windenergieanlage ist, besteht ein derart enger Zusammenhang zwischen dem Erwerb der Fläche und der Windenergieanlage selbst, dass auch der Erwerb der Ausgleichsfläche als von den nach § 9 Abs. 6 GrdstVG zu berücksichtigenden Interessen umfasst anzusehen ist.
- 26 Es ist auch davon auszugehen, dass der Erwerb der Fläche durch den Käufer tatsächlich erforderlich ist, um die beabsichtigte Windenergieanlage errichten und betreiben zu können.
- 27 Im Hinblick auf den bereits als Entwurf vorliegenden Genehmigungsbescheid der Bezirksregierung Düsseldorf bestehen keine ernsthaften Zweifel an der Genehmigungsfähigkeit der Windenergieanlage selbst. Da in dem Entwurf konkret auf die streitgegenständliche Fläche und deren beabsichtigter Gestaltung als Aus-

gleichsfläche Bezug genommen wird, ist auch davon auszugehen, dass einerseits gerade diese Fläche als Ausgleichsfläche benötigt wird, sie andererseits - auch unter Berücksichtigung des eingetragenen Leitungsrechts - aber auch zugleich den naturschutzrechtlichen Anforderungen genügt. Ein Verweis des Käufers auf eine andere Fläche oder eine andere Form der naturschutzrechtlichen Kompensation scheidet aus. Zu berücksichtigen ist insbesondere, dass nach Mitteilung der Bezirksregierung Düsseldorf als Genehmigungsbehörde für die Windenergieanlage davon auszugehen ist, dass eine anderweitige Form der Kompensation - insbesondere eine Überführung von Flächen in eine extensive Form landwirtschaftlicher Nutzung - nicht ausreichend wäre.

- 28 Ein Verweis des Käufers auf den Erwerb einer anderen Fläche ist nach Auffassung des Gerichts auch deshalb nicht statthaft, da davon auszugehen ist, dass eine anderweitige Fläche ebenfalls eine derzeit landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Fläche wäre, deren Kauf gleichfalls der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz unterläge, so dass ein Zusammentreffen von landwirtschaftlichem Nutzungsinteresse und dem Interesse, den für die Windenergieanlage notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich zu schaffen, aller Voraussicht nach nicht zu vermeiden sein wird.
- 29 Eine andere Beurteilung käme nur dann in Betracht, wenn das Aufstockungsinteresse des erwerbsinteressierten Landwirts aufgrund besonderer Umstände derart hoch zu bewerten wäre, dass die nach § 9 Abs. 6 GrdstVG zu berücksichtigenden Gesichtspunkte zurücktreten müssten. Dies käme unter Umständen dann in Betracht, wenn die zu übertragende Fläche als Verbindung zwischen Flächen, die bereits im Eigentum des erwerbsinteressierten Landwirts stünden, benötigt würde, um weiterhin eine einheitliche und damit kostengünstigere Bewirtschaftung dieser Flächen zu ermöglichen. Vorliegend bewirtschaftet zwar der erwerbsinteressierte Landwirt, bzw. der diesem nahestehende Pächter der betroffenen Fläche, nicht nur das streitgegenständliche Flurstück, sondern auch die angrenzenden Flurstücke 522 und 523. Jedoch sind auch diese Flächen jeweils nur angepachtet. Da zudem sowohl das streitgegenständliche Flurstück und die genannten weitere Flurstücke unterschiedliche Eigentümer haben, bestehen keine derart verfestigten und dauerhaft gesicherten Nutzungsverhältnisse, dass der Wegfall der Nutzungsmöglichkeit des hier streitgegenständlichen Grundstücks als derart massiver Einschnitt anzusehen wäre, dass das Erwerbsinteresse des erwerbsinteressierten Landwirts ausnahmsweise als vorrangig anzusehen wäre.
- 30 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 42, 45 LwVG. Es erscheint angemessen, von der Erhebung gerichtlicher Kosten abzusehen. Es besteht kein Anlass, die Erstattung außergerichtlicher Kosten anzuordnen.
- 31 Der Verfahrenswert folgt aus § 46 GNotKG.