



Grundstückverkehrsgesetz

Rechtsprechungsreport Oktober 2014

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

Der **Rechtsprechungsreport Oktober 2014** befasst sich mit dem **Beschluss des OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 21.07.2014 – 20 WLw 2/14**. Dieses Verfahren wurde vom Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg und dem Regierungspräsidium Kassel geführt.

Die zu beantwortende Frage war, wann eine Grenzverbesserung im Sinne des § 8 Nr. 4 GrdstVG (Genehmigungszwang) vorliegt. Das OLG Frankfurt hat diese Frage unter Bezug auf Netz, Grundstückverkehrsgesetz – Praxiskommentar, 6. Auflage, S. 450 wie folgt beantwortet:

Hierzu folgende Leitsätze:

1. Eine Grenzverbesserung im Sinne des § 8 Nr. 4 GrdstVG liegt nicht vor, wenn eine Investition getätigt wird, durch welche zugleich der vorhandene Grundstücksbestand des Erwerbers deutlich aufgestockt und in seinem Gesamtwert gesteigert wird.
2. Auch wenn das betroffene Grundstück in der Vergangenheit zunächst einheitlich bewirtschaftet wurde und hiermit gewisse Erleichterungen verbunden waren, reicht eine derartige erleichterte Bewirtschaftungsmöglichkeit durch einen Pächter für den Tatbestand des § 8 Nr. 4 GrdstVG nicht aus. Durch das GrdstVG soll nur die aktive Landwirtschaft geschützt werden, nicht jedoch eine etwaige Wertsteigerung, die sich aus der Vergrößerung des Eigentums eines nicht mehr aktiven Landwirtes als Grundstückseigentümer durch Verpachtung oder späteren Verkauf ergeben würde.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Netz

Tenor

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen und der Beteiligten zu 3) etwa entstandene außergerichtliche Auslagen des Beschwerdeverfahrens zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird festgesetzt auf 8.500,80 EURO.

Gründe

I.

- 1 Die Beteiligten streiten um die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages und die wirksame Ausübung eines siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes.
- 2 Durch notariellen Vertrag vom 13. September 2012 veräußerte die Antragstellerin zu 1) als Testamentsvollstreckerin an die Beschwerdeführer das eingangs näher bezeichnete, in F. gelegene und landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit einer Größe von 7.084 qm zu einem Kaufpreis von 8.500,80 EUR (= 1,20/qm). Die Antragsteller zu 2), die ihren landwirtschaftlichen Betrieb bereits aufgegeben haben, sind Rentner. Da ihre drei Kinder sämtlich beruflich außerhalb der Landwirtschaft tätig sind, haben sie die in ihrem Eigentum befindlichen landwirtschaftlichen Flächen von ca. 18 ha verpachtet. Die Beschwerdeführer machen geltend, das Grundstück zur Arrondierung und Grenzverbesserung erwerben zu wollen, damit die Bewirtschaftung einer Gesamtfläche von 4,67 ha, die bis zum Herbst 2012 einheitlich an einen Landwirt verpachtet gewesen sei, auch weiterhin fortgesetzt werden könne.
- 3 An dem Erwerb dieser Flächen ist der Landwirt K. interessiert, der in F. einen Geflügelzuchtbetrieb betreibt.
- 4 Der Kaufvertrag wurde vom Notar - nachdem ein früherer Antrag zunächst zurückgezogen worden war - dem Landkreis L. am 15. Mai 2013 erneut zur Genehmigung vorgelegt. Die Behörde verlängerte mit Zwischenbescheid vom 13. Juni 2013 - dem Notar am selben Tage zugestellt - die Genehmigungsfrist zunächst um zwei Monate.
- 5 Die Beteiligte zu 3) erklärte mit Schreiben vom 05. Juli 2013 die Ausübung des Vorkaufsrechtes.
- 6 Daraufhin teilte der Landkreis dem Notar für die Vertragsparteien mit Bescheid vom 16. Juli 2013 mit, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde und der landwirtschaftsrechtlichen Genehmigung des Vertrages deshalb Bedenken aus § 9 GrdstVG entgegenstünden.
- 7 Den hiergegen fristgerecht gestellten Antrag auf gerichtliche Entscheidung der Beschwerdeführer wies das Amtsgericht mit Beschluss vom 11. Dezember 2013 - den Beschwerdeführern zugestellt am 16. Dezember 2013 - zurück, ohne die Antragstellerin zu 1) als Verkäuferin förmlich am Verfahren zu beteiligen. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes seien gegeben, da der Inhaber des Geflügelhofes K. als Landwirt auf die Fläche dringend

zur Aufstockung seines Betriebes angewiesen und erwerbsbereit sei. Der Verkauf der Fläche führe schließlich auch nicht zu einer Grenzverbesserung im Sinne des § 8 Nr. 4 GrdstVG, da sich weder im Falle des Verkaufs, noch durch die Ausübung des Vorkaufsrechts die Grundstücksgrenzen verändern würden. Auch liege keine Verschlechterung der Produktions- und Arbeitsbedingungen vor, weil das Grundstück weiterhin - wie zuvor - landwirtschaftlich genutzt werden könne.

- 8 Gegen den amtsgerichtlichen Beschluss wenden sich die Beschwerdeführer mit der am 23. Dezember 2013 bei Gericht eingegangenen Beschwerde, mit der sie im Wesentlichen geltend machen, entgegen der Auffassung des Amtsgerichts liege sehr wohl eine Grenzverbesserung im Sinne des § 8 Nr. 4 GrdstVG vor, so dass der Kaufvertrag zu genehmigen sei. Durch den Hinzuerwerb werde eine Gesamtfläche von 4,67 ha entstehen, die dann weiterhin einheitlich durch einen Pächter landwirtschaftlich genutzt und bearbeitet werden könne. Mit der Zusammenführung der Flächen gehe es ihnen nicht darum, einen „attraktiven Gesamtpreis“ zu erzielen. Vielmehr solle einer Grenzverschlechterung entgegengetreten werden. Der jetzige Grenzverlauf sei agrarökonomisch nachteilig und führe zu Arbeiterschwernissen und einer Ertragsminderung, was sich auch darin zeige, dass zwischenzeitlich der Pächter wegen der Herausnahme des umstrittenen Grundstückes aus der Pachtfläche eine Pachtreduzierung gefordert habe.
- 9 Demgegenüber würde durch den Erwerb des Grundstückes der bisherige konfliktrichtige und verschachtelte Zuschnitt verbessert. Hierfür spreche auch, dass aus agrarökonomischer Sicht die Entstehung von Wirtschaftsflächen von ca. 5 ha und einer Schlaglänge von 350 bis 400 m wegen einer Kostensenkung um ca. 30% sinnvoll sei. Ohne die Grenzbegradigung erleide ihr vorhandener Grundstücksbestand eine Wertminderung von ca. 25%, was 12.000,- EUR entspreche. Wegen der Einzelheiten des Beschwerdevorbringens wird auf die Schriftsätze des Verfahrensbevollmächtigten der Beschwerdeführer vom 23. Dezember 2013, 31. Januar 2014, 11. April 2014 und 22. Juni 2014 Bezug genommen.
- 10 Die Beschwerdeführer beantragen,
 - den angefochtenen Beschluss des Amtsgerichts aufzuheben und die grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigung zum Kaufvertrag zu erteilen sowie festzustellen, dass die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Beteiligte zu 3) wirkungslos ist.
- 11 Die Antragstellerin zu 1) hat schriftlich erklärt, die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beteiligte zu 3) nachvollziehen zu können und akzeptieren zu wollen.
- 12 Die Beteiligten zu 3) und 4) beantragen, die Beschwerde zurückzuweisen.
- 13 Zur Begründung wird seitens der oberen Genehmigungsbehörde ausgeführt, eine Genehmigungspflicht wegen Grenzverbesserung nach § 8 Nr. 4 GrdstVG liege nach dortiger Sicht nicht vor, da eine auf den konkreten Einzelfall bezogene Grenzverbesserung hier nicht zu erkennen sei.
- 14 Die Beschwerde, über die nach der erfolgten Nichtabhilfeentscheidung des Amtsgerichts, welche ordnungsgemäß unter Beteiligung der ehrenamtlichen Richter getroffen wurde, der Senat als Beschwerdegericht zu entscheiden hat, ist nach §§ 9 LwVG, 58, 63, 64 FamFG zulässig, sie wurde insbesondere formgerecht und fristgerecht innerhalb der Zwei-Wochen-Frist des § 63 Abs. 2 Satz 2 FamFG eingelegt.

- 15 In der Sache führt die zulässige Beschwerde jedoch nicht zum Erfolg, weil ein Genehmigungszwang nach § 8 GrdstVG nicht besteht und das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht nach § 4 RSG zu Recht ausgeübt wurde, sodass die Genehmigung nach § 9 GrdstVG wegen einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden zu versagen wäre.
- 16 Der Kaufvertrag unterfällt der Genehmigungspflicht nach § 9 GrdstVG, weil es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 1 GrdstVG handelt, welches die Mindestgröße von 0,25 ha nach § 2 Abs. 3 Ziffer 2 GrdstVG in Verbindung mit § 1 des Hessischen Gesetzes über die Genehmigungsfreiheit im Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vom 17. April 1962 (GVBl. I S. 263) überschreitet.
- 17 Mit seiner Fläche von 7.084 qm erfüllt das Grundstück zugleich die Voraussetzungen für die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes, da in Hessen insoweit gemäß § 4 Abs. 4 RSG i.V.m. § 2 der hierzu ergangenen Hessischen Verordnung zur Ausführung des Reichssiedlungsgesetzes vom 18. November 2002 (GVBl. I S. 689) in der Fassung der Änderung vom 20. November 2012 (GVBl. I S. 410) eine Mindestgröße von 0,5 ha gilt.
- 18 Allerdings käme eine Versagung der Genehmigung nach § 9 GrdstVG und auch die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes von vorneherein dann nicht in Betracht, wenn für den hier gegebenen Erwerbsvorgang eine Genehmigungspflicht nach § 8 GrdstVG gegeben wäre. Denn der Gesetzgeber hat in § 8 GrdstVG mehrere Privilegierungstatbestände eingeführt, bei denen aus agrarstrukturellen Gründen eine Versagung der Genehmigung im Hinblick auf § 9 GrdstVG ausscheidet, so dass auch eine Vorlage des Vertrages gemäß § 12 GrdstVG und eine Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 4 RSG nicht zu erfolgen hat (vgl. OLG Gelle AUR 2014, 186; Netz, GrdstVG, 6. Aufl., S. 432).
- 19 Nach der hier allein in Betracht kommenden Alternative des § 8 Nr. 4 GrdstVG ist die Genehmigung zu erteilen, wenn die Grundstücksveräußerung einer Grenzverbesserung dient. Dabei ist unter einer Grenzverbesserung eine Veränderung der Grenze zu verstehen, durch die die Bewirtschaftung an Ort und Stelle erleichtert wird, wobei unter Grenze im Sinne der Vorschrift sowohl die rechtliche als auch die tatsächliche Scheidelinie zwischen zwei Grundstücken zu verstehen ist. Eine Verbesserung des Grenzverlaufes im Sinne des § 8 Nr. 4 GrdstVG kommt insbesondere in Betracht im Falle der Begradigung einer Grenze, der Beseitigung von Verschachtelungen, der Herstellung einer rechteckigen Grundstücksform, des Wegfallens eines Notweges oder der Erlangung eines Anschlusses an einen Weg, der Erübrigung eines Pflugtauses, der Klarstellung einer umstrittenen Grenze und der Anpassung einer rechtlichen Grenzen an eine tatsächlich eingehaltene, der Behebung eines natürlichen Hindernisses, der Beseitigung eines Überbaus durch die Verlagerung der Grenze oder die Erlangung eines notwendigen Bauwuchs (vgl. Pikalo/Bendel, GrdstVG, 1963, § 8 E IV 1/2; Netz GrdstVG, a.a.O., S. 450/451; OLG Schleswig, Beschluss vom 03. März 2009 - 3 WLw 20/08 dok. bei juris, OLG Köln AgrarR 1979, 144; OLG Koblenz AgrarR 1997, 26). Da es sich bei dem Genehmigungszwang nach § 8 GrdstVG um eine Privilegierung aus agrarstrukturellen Gründen handelt, ist auch die Frage, ob die Veräußerung einer Grenzverbesserung dient, aus diesem Blickwinkel zu beurteilen. Dabei ergibt sich bereits aus dem Wortlaut der Vorschrift, dass unter den Privilegierungstatbestand des § 8 Nr. 4 GrdstVG nicht jeder Grundstückserwerb fällt, der mit einer möglicherweise nur geringfügigen Grenzverbesserung verbunden sein kann; vielmehr muss die konkrete Veräußerung dem aus agrarstruktureller Sicht förderungswürdigen Zweck der Grenzverbesserung dienen.

- 20 Ausgehend von diesen Grundsätzen ist der Senat in der mündlichen Verhandlung unter Berücksichtigung des Vorbringens der Antragsteller sowie der in Augenschein genommenen Pläne und des Luftbildes unter besonderer Einbeziehung des landwirtschaftlichen Sachverständes seiner ehrenamtlichen Richter nach Gesamtabwägung aller Umstände zu der Einschätzung gelangt, dass im vorliegenden Fall der Erwerb des Grundstückes durch die Antragsteller nicht der Grenzverbesserung im Sinne des § 8 Nr. 4 GrdstVG dient, sondern hier eine Investition getätigt wird, durch welche trotz Aufgabe der eigenen Landwirtschaft zugleich der vorhandene Grundstücksbestand der Antragsteller deutlich aufgestockt und in seinem Gesamtwert gesteigert wird.
- 21 Der Senat verkennt nicht, dass das betroffene Grundstück in der Vergangenheit zunächst durch die Antragsteller selbst als damals noch aktive Landwirte und nachfolgend durch den Pächter K. einheitlich bewirtschaftet wurde und hiermit gewisse Erleichterungen verbunden waren. Die erleichterte Bewirtschaftungsmöglichkeit durch einen Pächter reicht für den Tatbestand des § 8 Nr. 4 GrdstVG jedoch nicht aus (vgl. OLG Gelle AUR 2014, 186).
- 22 Allerdings ergibt sich aus den in Augenschein genommenen Plänen und dem Luftbild des Weiteren, dass durch den Hinzuerwerb eine in den derzeitigen umliegenden Grundbesitz der Antragsteller hineinreichende Verengung beseitigt würde. Hiermit wäre zwar eine gewisse Arrondierung des Grundbesitzes der Antragsteller verbunden. Gleichwohl käme es nicht zur Entstehung einer einheitlichen großen rechteckigen Bewirtschaftungsfläche, weil es im Bereich der Flurstücke 56, 58 und 59 jeweils bei den bereits vorhandenen Versprüngen zu den benachbarten und in fremden Eigentum stehenden Grundstücken Flurstücke 57 und 60 verbleibt. Auch würde kein neues großes und einheitliches Grundstück entstehen, wie dies etwa im Falle einer Flurbereinigung angestrebt wird, sondern es verbliebe bei der Vielzahl der vorhandenen rechtlich selbständigen Grundstücke, die auch zukünftig getrennt veräußert werden könnten. Im Hinblick auf die Lage des hier veräußerten Grundstückes, das mit einer Längsseite vollständig an einen Wirtschaftsweg grenzt, sowie dessen Größe und Zuschnitt sind zudem besondere Erschwernisse für dessen gesonderte Bewirtschaftung nicht erkennbar. Auch die Bewirtschaftung des bereits vorhandenen und aus einer Vielzahl von Einzelgrundstücken bestehenden Grundstücksbestandes der Antragsteller ist nach der Einschätzung des Senates unter Einbeziehung des Sachverständes seiner ehrenamtlichen Richter nicht wesentlich erschwert.
- 23 Soweit die Antragsteller argumentieren, der Grundstückskaufvertrag müsse genehmigt werden, um einen Wertverlust der bereits in ihrem Eigentum stehenden angrenzenden Grundstücke zu verhindern, vermag der Senat dem nicht zu folgen. Gleiches gilt für den Verweis der Antragsteller auf das Schreiben des Pächters K. vom 21. Juni 2014, mit dem dieser Gespräche über eine Herabsetzung des künftigen Pachtpreises für diese Eigentumsflächen der Antragsteller angeregt hat. Aus den diesbezüglichen Erwägungen der Antragsteller - ihre Richtigkeit unterstellt - kann nämlich gerade kein Wertverlust in Bezug auf den bereits in ihrem Eigentum stehenden Grundstücksbestand abgeleitet werden. Vielmehr würde der Hinzuerwerb des hier umstrittenen Grundstückes für die Antragsteller nicht nur die Möglichkeit eröffnen, ihre Eigentumsflächen in dem hier betroffenen Bereich trotz Aufgabe der eigenen Landwirtschaft um ca. 18% zu vergrößern. Er würde zusätzlich dazu nach den hierzu angestellten Berechnungen der Antragsteller auch noch zu einer erheblichen Wertsteigerung dieses bereits vorhandenen Eigentumsbestand führen, der sowohl im Wege der zukünftigen Verpachtung als auch im Falle

eines späteren einheitlichen Verkaufes realisiert werden könnte. Denn soweit der derzeit vereinbarte Pachtpreis aus der Sicht des Pächters tatsächlich nur wegen der bisherigen einheitlichen Bewirtschaftungsmöglichkeit zustande gekommen sein sollte, handelt es sich hierbei um einen Vorteil, der nicht aus den Eigentumsflächen der Antragsteller resultiert, sondern sich aus dem Umstand ergibt, dass der Pächter K. sowohl die Eigentumsflächen der Antragsteller als auch das bisher im Eigentum des verstorbenen früheren Landwirtes S. stehende angrenzende Grundstück pachten konnte.

- 24 Auch die von den Antragstellern angestellte Berechnung der Auswirkungen der Versagung der Genehmigung auf den Grundstückswert belegt gerade keine Wertminderung ihrer bereits vorhandenen Eigentumsflächen, sondern nur eine Wertsteigerung, die sich bei der Ausdehnung ihrer Eigentumsflächen neu ergeben würde. Durch das GrdstVG soll jedoch nur die aktive Landwirtschaft geschützt werden, nicht jedoch eine etwaige Wertsteigerung, die sich aus der Vergrößerung des Eigentums eines nicht mehr aktiven Landwirtes als Grundstückseigentümer durch Verpachtung oder späteren Verkauf ergeben würde.
- 25 Insgesamt dient die Veräußerung des Grundstückes an die Antragsteller damit nicht einer Grenzverbesserung, sondern der Ausdehnung und Wertsteigerung ihres Grundstückseigentums. Ein Genehmigungszwang nach § 8 Nr. 4 GrdstVG ist somit nicht gegeben.
- 26 Zugleich hat die mündliche Verhandlung durch Vernehmung des Zeugen K. ergeben, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Beteiligte zu 3) als Siedlungsunternehmen gegeben waren. Die Vernehmung des 55jährigen Zeugen K. hat ergeben, dass dieser auf der in den eingesehenen Plänen eingezeichneten Hofstelle gemeinsam mit seiner Ehefrau bereits seit vielen Jahren einen Geflügelzuchtbetrieb im Haupterwerb betreibt. Dieser landwirtschaftliche Betrieb verfügt lediglich über ca. 8 ha Flächen, davon ca. 6 ha Eigenland und ca. 2 ha Pachtland. Das betroffene Grundstück liegt in Hofnähe, lediglich getrennt durch ein dazwischen liegendes Grundstück, auf welchem der Zeuge K. einen Freilauf für das Geflügel eingerichtet hat, und den Wirtschaftsweg. Es eignet sich für den Geflügelzuchtbetrieb nachvollziehbar sowohl als Anbaufläche für Tierfutter als auch als weitere Auslaufläche für die Tiere. Es sind damit die Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechtes zum Zwecke der Aufstockung eines leistungsfähigen Haupterwerbslandwirtschaftsbetriebes unzweifelhaft gegeben.
- 27 Da somit im vorliegenden Falle ein Genehmigungszwang nach § 8 Nr. 4 GrdstVG nicht gegeben ist und das Vorkaufsrecht zu Recht ausgeübt wurde, so dass der Genehmigung des Vertrages Versagungsgründe im Sinne des 9 Abs. 2 GrdstVG entgegenstünden, war die Beschwerde der Antragsteller zurückzuweisen.
- 28 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 44 Abs. 1, 45 LwVG.
- 29 Die Festsetzung des Geschäftswertes für das Beschwerdeverfahren ergibt sich aus §§ 61 Abs. 2, 76 Nr. 4, 134 Abs. 1 Satz 2 GNotKG.

- 30 Die Rechtsbeschwerde war nicht zuzulassen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind (§§ 9 LwVG, 70 FamFG). Weder hat die Sache grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts.
- 31 Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nicht gegeben (Keidel / Meyer-Holz, FamFG, 18. Aufl., § 70 Rn. 41).