



JN Agrarrecht – Joachim Netz – Umlandstraße 11 – 34308 Bad Emstal
0176/41609283 – joachimnetz@gmx.de – www.service-agrarrecht.de

Grundstückverkehrsgesetz

Rechtsprechungsreport Februar 2018

OLG Brandenburg, Beschluss vom 30.11.2017 - 5 WLw 3/17

Inhalt: Kauf landwirtschaftlicher Flächen durch leistungsfähige Landwirte

34308 Bad Emstal, 04. Februar 2018

Umlandstraße 11
Tel.: 05624/7909833
Handy: 0176/41609283
Fax: 032121088123
joachimnetz@gmx.de
www.service-agrarrecht.de
www.joachimnetz.de

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

die in der letzten Zeit ergangenen Beschlüsse des BGH und der OLG, die sich mit dem Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke durch leistungsfähige Landwirte befassen, orientieren sich an dem Titel des Grundstückverkehrsgesetzes. Danach geht es um die Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, die zur Verbesserung der Agrarstruktur führen soll, und nicht um landwirtschaftsfremde Zwecke, die ein Landwirt mit dem Erwerb der Flächen verfolgt.

Das Vorliegen des Versagungsgrundes der ungesunden Bodenverteilung kommt beim Erwerb durch einen leistungsfähigen Haupt- oder Nebenerwerbslandwirt oder einer leistungsfähigen Landwirtschaftsgesellschaft nur in besonderen Ausnahmefällen in Betracht. Diese können vorliegen, wenn der Erwerb durch den leistungsfähigen Landwirt keine Verbesserung der Agrarstruktur bedeuten würde. Auch beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch einen leistungsfähigen Landwirt muss der Grundstückserwerb im Zusammenhang mit dem von ihm unterhaltenen landwirtschaftlichen Betrieb stehen. 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 (siehe Netz, Praxiskommentar Grundstückverkehrsgesetz, 8. Auflage, Rn. 2245).

Derartige Fälle werden in den Rn. 2246 bis 2254 beschrieben.



Leitsätze OLG Brandenburg, Beschluss vom 30.11.2017 - 5 WLw 3/17:

1. Ein Haupterwerbslandwirt, der seine Landwirtschaft in erheblicher Entfernung von dem veräußerten Grundstück betreibt, steht einem Nichtlandwirt hinsichtlich § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG gleich, wenn das Grundstück nicht durch ein belastbares Betriebskonzept in den landwirtschaftlichen Betrieb eingebunden ist. Der Erwerb muss im Rahmen des Betriebs erfolgen (Rn. 24).
2. Der Erwerb von Flächen ausschließlich zu Subventionierungszwecken, ohne dass eine Bewirtschaftung durch den Landwirtschaftsbetrieb des Erwerbers möglich wäre, läuft erkennbar den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zuwider (Rn. 27).
3. Bei der Beurteilung der Frage, ob eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne von § 9 Abs.1 Nr.1 und Abs. 2 GrdstVG vorliegt, ist allein auf die Verhältnisse zu dem durch § 6 Abs.1 Satz 3 RSG festgelegten Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes durch das Siedlungsunternehmen abzustellen (Rn. 21).
4. Der Erwerber kann dem Siedlungsunternehmen dessen Rechtsstellung, die es durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes erlangt hat, nicht dadurch wieder entziehen, dass er erst im Verlauf des gerichtlichen Verfahrens zur Prüfung seiner gegen die Ausübung des Vorkaufsrechtes erhobenen Einwendungen die Voraussetzungen herbeiführt, unter denen die Behörde die Veräußerung an ihn hätte genehmigen müssen (Rn. 21).

Mit freundschaftlichen Grüßen

Ihr

Joachim Netz



Netz, Rechtsprechungsreport Februar 2018

OLG Brandenburg, Beschluss vom 30.11.2017 - 5 WLw 3/17

Tenor:

Die Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts C. - Landwirtschaftsgericht - vom 24.11.2016 wird zurückgewiesen. 1

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der weiteren Beteiligten werden dem Antragsteller auferlegt. 2

Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 28.000 € festgesetzt. 3

Gründe

I.

Der Antragsteller erhebt Einwendungen gegen die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen bezüglich des am 11.11.2015 durch Notarassessor S. in T. beurkundeten Kaufvertrags, mit dem die Verkäufer ihm die in dem Grundbuch von H. Blatt 265 lfd. Nrn. 1, 5 und 6 des Bestandsverzeichnisses gebuchten Grundstücke (Ackerland, Grünland, Landwirtschaftsfläche) mit einer Größe von insgesamt gut 4 ha zu einem Kaufpreis von 28.000 € verkauften. Der Kaufvertrag war dem Siedlungsunternehmen von der Genehmigungsbehörde, dem Landkreis L, über die Siedlungsbehörde (§ 12 GrdstVG) zur Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts zugeleitet worden, da dieser nach Auffassung der Behörde gemäß § 2 GrdstVG genehmigungsbedürftig, die Genehmigung aber nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre. Als Versagungsgrund hat die Behörde in der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts im Wesentlichen angeführt, dass die Grundstücke nicht über ein belastbares Betriebskonzept in die Landwirtschaft des Antragstellers im Landkreis O. eingebunden werden könnten, während mit der K. K. und Dr. W. Ko. Landwirtschaftliches Unternehmen GbR als "gegenwärtige und auch langjährige Pächter" eine aufstockungswürdige und -willige Landwirtin vorhanden sei. Wegen der weiteren Einzelheiten der Begründung wird auf die Mitteilung des Landkreises vom 11.02.2016 verwiesen. 4

Gegen den ihn am 12. 02.2016 zugegangenen Bescheid wendet sich der Antragsteller mit seinem am 23.02.2016 eingegangenen Antrag auf gerichtliche Entscheidung. 5



- 6 Der Antragsteller macht im Kern geltend:
- 7 Er habe die Grundstücke für eine aus ihm, seiner Tochter und seinem Schwiegersohn bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts erworben, an der er mit einem Anteil von 60 % beteiligt sei. Der Gesellschaftsvertrag verpflichte ihn, landwirtschaftliche Flächen, die in seinem Eigentum stünden, in die Gesellschaft einzubringen. Der Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftete 148 ha Acker- und 100 ha Grünland. Des Weiteren betreibe er eine Tierproduktion in Form einer Hähnchen- und Schweinemast. Die in Rede stehenden Flächen würden als sog. Ackerbrachen zum Erhalt unionsrechtlicher Agrarsubventionen benötigt. Dementsprechend sei nicht beabsichtigt, diese zu bestellen. Im Übrigen treffe nicht zu, dass die Erwerbsinteressentin alle kaufgegenständlichen Grundstücke in Pachtbesitz habe. Von dem Gesellschafter Dr. Ko. seien lediglich die Flurstücke 761 und 762 der Flur 6 (Ild. Nr. 5 BV GBB. H... 265) mit einer Größe von insgesamt gut 3,5 ha angepachtet worden. Die übrigen Grundstücke seien anderweitig angepachtet oder pachtfrei. Soweit die kaufgegenständlichen Grundstücke verpachtet seien, sei die Kündigung der Verträge beabsichtigt.
- 8 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands im ersten Rechtszug, insbesondere der Einlassungen der übrigen Beteiligten und Anzuhörenden, wird auf die Gründe der angefochtenen Entscheidung verwiesen.
- 9 Das Landwirtschaftsgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Das Gericht hat sich der Argumentation der Genehmigungsbehörde angeschlossen, wonach die Genehmigung des Kaufvertrages eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens zur Folge hätte. Der Antragsteller stehe in Bezug auf die streitbefangenen Grundstücke einem Nichtlandwirt gleich, da er weder willens noch fähig sei, die Grundstücke im Rahmen des niedersächsischen Landwirtschaftsbetriebs zu bewirtschaften. Wegen der weiteren Einzelheiten der Begründung wird auf die Gründe der angefochtenen Entscheidung verwiesen.
- 10 Gegen den ihm am 30.12.2016 zugestellten Beschluss wendet sich der Antragsteller mit seiner am 11.01.2017 eingelegten Beschwerde, der das Landwirtschaftsgericht nicht abgeholfen hat. Der Antragsteller bekräftigt seine Auffassung, dass die Nutzung als ökologische Vorrangflächen mit dem GrdstVG vereinbar sei. Im Übrigen sei nicht ausgeschlossen, dass auch die Erwerbsinteressentin die Grundstücke in dieser Weise nutze.
- 11 Der Antragsteller beantragt sinngemäß, den Kaufvertrag vom 11.11.2015 (UR-Nr. 1914/2015 der Notarin N. in T.) zu genehmigen.



- Der Senat hat die Genehmigungsbehörde und die landwirtschaftlichen Berufsvertretungen angehört. Die Behördenakte (VV) lag vor und war Gegenstand der mündlichen Verhandlung. 12
- II.**
1. Die Beschwerde ist gemäß § 10 Satz 2 und 3 RSG, § 22 Abs. 1 GrdstVG, §§ 9, 1 Nr. 3 LwVG und § 58 Abs. 1 FamFG statthaft und auch sonst zulässig, insbesondere fristgerecht eingelegt worden (§ 9 LwVG i. V. m. § 63 Abs. 2 Nr. 2 FamFG). 13
 2. Das Rechtsmittel bleibt in der Sache ohne Erfolg. Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist zwar zulässig, insbesondere fristgerecht eingelegt worden (§ 10 Satz 3 RSG i. V. m. § 22 Abs. 1 GrdstVG). Er ist aber unbegründet. 14
 - a) Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht i. S. v. § 10 RSG sind nach dessen Satz 1 nur solche, die sich darauf gründen, dass die Veräußerung einer Genehmigung nach dem GrdstVG nicht bedarf oder die Genehmigung nach § 9 dieses Gesetzes nicht zu versagen wäre. 15
 - b) Derartige Einwendungen sind nicht begründet.
 - aa) Der Kaufvertrag hat die gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG genehmigungsbedürftige Veräußerung von Grundstücken i. S. v. § 1 Abs. 1 und 2 GrdstVG zum Gegenstand. 16
 - bb) Der Vertrag ist nicht gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 1 BbgAGGrdstVG genehmigungsfrei. Werden in einem Vertrag mehrere Grundstücke veräußert, die die Genehmigungsfreigrenze teils überschreiten und teils unterschreiten, so löst das die Freigrenze übersteigende Grundstück (hier: lfd. Nr. 5 BV GBB1. H... 265) das Genehmigungserfordernis für das gesamte Geschäft nach § 2 Abs. 1 GrdstVG aus (v. Selle/Huth LwVG § 1 Rn. 109 mwN.). 17
 - cc) Der Kaufvertrag gilt auch nicht schon gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG wegen Fristablaufs als genehmigt, weil die Genehmigungsbehörde dem Käufer und Verkäufer vor Ablauf der Monatsfrist des § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG einen Zwischenbescheid im Sinne von § 6 Abs. 1 Satz 2, § 12 GrdstVG erteilt hat, sich die Entscheidungsfrist somit auf drei Monate verlängert hat und die vom 11.02.2016 datierende Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts innerhalb dieser Dreimonatsfrist ergangen und dem Antragsteller zugestellt worden ist (Eingang Genehmigungsantrag am 16. November 2015; Zustel-



lung Zwischenbescheid vom 4. Dezember 2015 am 8. Dezember 2015 [46 ff. VV]; Zustellung Mitteilung vom 11. Februar 2016 am 12. Februar 2016). Nach neuerer Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 203, 297 Rn. 10 ff.) hängt die Wirksamkeit der Fristverlängerung um zwei Monate nicht mehr davon ab, ob die Genehmigungsbehörde die siedlungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 12 GrdstVG zutreffend bejaht hat.

- 19 dd) Ein Fall des Genehmigungszwangs nach § 8 GrdstVG ist nicht ersichtlich.
- 20 ee) Die Genehmigung des Kaufvertrags ist gemäß § 9 GrdstVG zu versagen, da sie eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 GrdstVG zur Folge hätte.
- 21 (1) Maßstab für die Beurteilung der Frage, ob eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne von § 9 Abs.1 Nr.1 und Abs. 2 GrdstVG vorliegt, ist, ob die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht; hierfür sind insbesondere die Agrarberichte der Bundesregierung nach §§ 4, 5 LwG heranzuziehen (BGHZ 112, 86, juris Rn. 7; Senat, Beschluss v. 26. Februar 2009 - 5 W [Lw] 9/08, juris Rn. 26). Abzustellen ist allein auf die Verhältnisse zu dem durch § 6 Abs.1 Satz 3 RSG festgelegten Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes durch das Siedlungsunternehmen. Der Käufer kann dem Siedlungsunternehmen dessen Rechtsstellung, die es durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes erlangt hat, nicht dadurch wieder entziehen, dass er erst im Verlauf des gerichtlichen Verfahrens zur Prüfung seiner gegen die Ausübung des Vorkaufsrechtes erhobenen Einwendungen die Voraussetzungen herbeiführt, unter denen die Behörde die Veräußerung an ihn hätte genehmigen müssen (BGH AgrarR 2007, 55, juris Rn. 22; Senat, a. a. O.).
- 22 Eine Verschlechterung der Agrarstruktur ist in der Regel anzunehmen, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll und ein Vollerwerbslandwirt das Grundstück dringend zur Aufstockung seines Betriebes benötigt, sein Betrieb leistungsfähig und aufstockungswürdig ist und er zum Erwerb des Grundstücks nach den Bedingungen des Kaufvertrages bereit und in der Lage ist (BGHZ 112, 86, juris Rn. 8; Senat a. a. O., juris Rn. 27). "Dringend" ist der Aufstockungsbedarf, wenn eine gesteigerte Notwendigkeit für den Erwerb nach wirtschaftlichen und agrarstrukturellen Gesichtspunkten zu bejahen ist (Senat a. a. O.). So liegt es etwa bei der Anhebung eines bislang geringen Eigenlandanteils (Missverhältnis zwischen Eigenland- und Pachtlandanteil), und zwar auch



dann, wenn der Eigenlandanteil durch den in Rede stehenden Flächenerwerb nur in geringem Maße erhöht wird, da jede Vergrößerung des Eigenlandanteils auch der Stärkung des landwirtschaftlichen Betriebs zugute kommt und somit auch der Verbesserung der Agrarstruktur dient (BGH NJW-RR 2002, 1169, juris Rn. 4; Senat a. a. O.).

- (2) Die Aufstockungswürdigkeit der Erwerbsinteressentin unterliegt nach den unan- 23
gefochtenen Feststellungen der Genehmigungsbehörde und des Landwirtschafts-
gerichts keinem Zweifel (s. auch Schreiben der Erwerbsinteressentin vom 14. De-
zember 2015, 69 VV, und vom 23. Mai 2016, 33 GA, wonach diese derzeit noch
keine landwirtschaftlichen Flächen in Eigentum hat). Die Erwerbswilligkeit der Ge-
sellschaft ergibt sich aus dem mit dem Siedlungsunternehmen geschlossenen
Kaufvertrag.
- (3) Wie der Senat im Anschluss an die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (NJW- 24
RR 2105, 855 Rn. 8) bereits entschieden hat (Beschl. v. 4. Mai 2017 - 5 W (Lw) 7/15,
BeckRS 2017, 125613 Rn. 27 ff.), steht ein Haupterwerbslandwirt, der seine Land-
wirtschaft in erheblicher Entfernung von dem veräußerten Grundstück betreibt,
einem Nichtlandwirt hinsichtlich § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG gleich, wenn das Grund-
stück nicht durch ein belastbares Betriebskonzept in den landwirtschaftlichen Be-
trieb eingebunden ist. Der danach erforderliche Zusammenhang zwischen dem
landwirtschaftlichen Betrieb und dem Grundstückserwerb setzt voraus, dass der
Erwerb im Rahmen des Betriebs erfolgt. Das schließt zwar nicht aus, einen beste-
henden Betrieb durch den Zuerwerb von Flächen um neue Bewirtschaftungsarten
zu erweitern. So verhält es sich aber nicht, wenn der Erwerb keine innere Verbin-
dung mit dem bisherigen Betrieb aufweist, sondern anderen Zwecken dienen soll,
etwa dem Aufbau eines vollständig neuen Betriebs (BGH a. a. O. Rn. 10).
- (4) An einem derartigen inneren Zusammenhang mit der Landwirtschaft in O. fehlt es 25
vorliegend.
- Insoweit kann auf sich beruhen, ob mit den Grundstücken die Voraussetzungen 26
von Art. 46 Abs. 1 VO (EU) Nr. 1307/2013 erfüllt werden können, was deswegen
zweifelhaft ist, weil sich nach Art. 46 Abs. 2 Satz 2 der VO die im Umweltinteresse
genutzte Fläche (ökologische Vorrangfläche) auf dem Ackerland des Betriebs be-
finden muss. Versteht man den Betriebsbegriff funktional, würden hierzu Flächen,
auf denen ein Landwirtschaftsbetrieb (hier: entfernungsbedingt) ohnehin keine
Landwirtschaft betreiben könnte, nicht genügen.



27 Jedenfalls liefe ein Erwerb von Flächen ausschließlich zu Subventionierungszwecken, ohne dass eine Bewirtschaftung durch den Landwirtschaftsbetriebs des Erwerbers möglich wäre, erkennbar den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zuwider. Ein solcher Erwerb verträge sich nicht mit der Pflege einer vielfältigen und artenreichen Kulturlandschaft, die flächendeckend zu verankern gemäß Nr. 1.3 (8) des aktuellen agrarpolitischen Berichts der Bundesregierung 2015 "zentrales Anliegen" der deutschen Agrarpolitik ist. Seine Zulassung ließe vielmehr absehbar besorgen, dass ökologische Vorrangflächen geballt dort ausgewiesen werden, wo der Boden geringen Ertrag verspricht und dementsprechend preisgünstig erworben werden kann. Eine derartige Häufung von Brachflächen widerspräche weiterhin dem "zentralen Anliegen" der Agrarpolitik, die ländlichen Räume als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume zu stärken, um ihre Zukunftsfähigkeit und Attraktivität zu erhalten (Nr. 2 (13) des Berichts). Schließlich lässt sich Nr. 3.1 (46) des Berichts entnehmen, dass insbesondere auch durch die Bereitstellung von ökologischen Vorrangflächen u. a. die Biodiversität, vielfältige Kulturlandschaften und eine nachhaltige Produktion gefördert werden soll, was nur durch eine "Durchmischung" von aktiv bewirtschafteten und brachliegenden Landwirtschaftsflächen vor Ort erreicht werden kann.

28 (5) Vor diesem Hintergrund erübrigt es sich, dem Antragsteller die Vorlage des seine Einbringungsverpflichtung bezeugenden Gesellschaftsvertrages aufzugeben (vgl. BGH NJW-RR 2017, 655 [BGH 25.11.2016 - BLw 4/15] Rn. 12, BzAR 2014, 281 Rn. 15; Senat BzAR 2013, 425, juris Rn. 47).

III.

29 Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 Abs. 1, § 45 Satz 2 LwVG.

30 Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen, da die Voraussetzungen für ihre Zulassung nicht vorliegen (§ 9 LwVG i. V. m. § 70 Abs. 2 Satz 1 FamFG).

31 Die Festsetzung des Geschäftswertes beruht auf § 76 Nr. 4 GNotKG.