



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

Grundstückverkehrsgesetz Agrarstrukturverbesserungsgesetz Baden-Württemberg

Rechtsprechungsreport Januar 2018

OLG Karlsruhe, Beschluss vom 27.01.2015 - 9 U 34/14

OLG Karlsruhe, Beschluss vom 18.03.2015 - 9 U 34/14

Inhalt: Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen § 16 ASVG (Baden-Württemberg)

34308 Bad Emstal, 05. Januar 2018

Uhlandstraße 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,

nachdem das Jahr 2017 im Bereich der Rechtsprechung zum Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) einige Neuerungen gebracht hat, wird auch das Jahr 2018 im Bereich der Genehmigungsverfahren nach dem GrdstVG weiterhin interessante und klarstellende Beschlüsse des BGH und der Oberlandesgerichte bringen.

In diesem Jahr werde ich versuchen, auch die Rechtsprechung des dem GrdstVG nachgebildeten Agrarstrukturverbesserungsgesetzes (Baden-Württemberg) mit in meinen Rechtsprechungsreports einzubringen. Und mit einem solchen Beschluss, den das OLG Karlsruhe bereits im Jahre 2015 gefertigt hat, möchte ich in dieser Ausgabe meines Rechtsprechungsreports beginnen.



Verwendete Rechtsbestimmungen

§ 522 Abs. 2 ZPO

Das Berufungsgericht soll die Berufung durch Beschluss unverzüglich zurückweisen, wenn es einstimmig davon überzeugt ist, dass

- 1. die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat,*
- 2. die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat,*
- 3. die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht erfordert und*
- 4. eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist.*

Das Berufungsgericht oder der Vorsitzende hat zuvor die Parteien auf die beabsichtigte Zurückweisung der Berufung und die Gründe hierfür hinzuweisen und dem Berufungsführer binnen einer zu bestimmenden Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Der Beschluss nach Satz 1 ist zu begründen, soweit die Gründe für die Zurückweisung nicht bereits in dem Hinweis nach Satz 2 enthalten sind. Ein anfechtbarer Beschluss hat darüber hinaus eine Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil mit Darstellung etwaiger Änderungen oder Ergänzungen zu enthalten.

§ 16 ASVG – Bodenfonds

- (1) Das Siedlungsunternehmen hat, unbeschadet anderer gesetzlicher Bestimmungen, die von ihm erworbenen Grundstücke unmittelbar oder im Wege des Tausches zur Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur zu verwenden. Die nach früherem Recht, durch Ausübung des Vorkaufsrechts nach diesem Gesetz oder mit staatlicher Finanzhilfe erworbenen Grundstücke, die dazu verwendeten Finanzierungsmittel sowie die für das Unternehmen bei der Veräußerung begründeten Rechte an diesen Grundstücken sind in dem mit Wirkung vom 1. Januar 1980 gegründeten Bodenfonds vereinigt. Die Mittel des Bodenfonds sind ausschließlich zur Finanzierung des Erwerbs von fondsgebundenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie deren Verwertung zu verwenden. Das Unternehmen verwaltet den Fonds nach staatlicher Weisung; er ist wirtschaftlich und organisatorisch von anderen Aufgaben des Siedlungsunternehmens getrennt zu führen. Die Vergütungen für die Leistungen des Unternehmens werden dem Fonds entnommen.*
- (2) Das Land stellt dem Siedlungsunternehmen für den Ankauf von Land Mittel zur Verfügung.*

§ 17 Abs. 1 ASVG – Voraussetzung des Vorkaufsrechts des Siedlungsunternehmens

Wird ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne von § 1 mit einer Mindestgröße von zwei Hektar durch Kaufvertrag veräußert, so hat das Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht für alle vom Kaufvertrag erfassten landwirtschaftlichen Grundstücke, wenn



die Veräußerung einer Genehmigung nach § 3 bedarf und die Landwirtschaftsbehörde zu der Auffassung gelangt, dass die Genehmigung nach § 7 zu versagen wäre. Das Vorkaufsrecht kann vom Siedlungsunternehmen auch dann ausgeübt werden, wenn kein Landwirt bereit ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben. Im besonderen Geltungsbereich nach § 2 Abs. 1 kann das Vorkaufsrecht ausgeübt werden, wenn das Grundstück eine Mindestgröße von 10 Ar hat. Das Vorkaufsrecht nach diesem Gesetz tritt an die Stelle des Vorkaufsrechts nach § 4 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (RGBl. I S. 1429), zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 14 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149, 1169), in der jeweils geltenden Fassung.

§ 134 BGB – Gesetzliches Verbot

Ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, ist nichtig, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.

Sicherlich ist in dem vorliegenden Fall die Argumentation des ehemaligen kaufinteressierten Landwirts, dass durch den Verkauf des Hausgrundstücks an den Kläger eine Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur nicht erreicht wird, zu verstehen. Die Genehmigungsbehörde musste den Vertrag zwischen dem Kläger und der LBBW aber genehmigen muss, weil kein Interesse seitens der Landwirtschaft vorlag.

Leitsätze:

1. § 16 ASVG-BW ist keine Verbotsnorm im Sinne von § 134 BGB.
2. Die Wirksamkeit eines zivilrechtlichen Kaufvertrages hängt nicht davon ab, ob das Siedlungsunternehmen beim Verkauf eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks und das Landwirtschaftsamt bei der Genehmigung des Verkaufs öffentlich-rechtliche Vorschriften, die der Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur dienen, zutreffend angewandt haben.

Joachim Netz



Agrarstrukturverbesserungsgesetz (vergleichbar mit Grundstückverkehrsgesetz)

Rechtsprechungsreport Januar 2018

OLG Karlsruhe, Beschluss vom 27.01.2015 - 9 U 34/14; ZfIR 2015, S. 396

Tenor

- 1 Der Senat erwägt eine Zurückweisung der Berufung des Beklagten (*ehemaliger kaufinteressierter Landwirt*) gegen das Urteil des Landgerichts Konstanz vom 28.01.2014 gemäß § 522 Abs. 2 ZPO. Die Parteien erhalten vor einer Entscheidung Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen.

Gründe

I.

- 2 Die Kläger (*Erwerber eines Hausgrundstücks im Rahmen der Vorkaufsrechtsausübung durch die LBBW*) verlangen von dem Beklagten Räumung und Herausgabe des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks E..
- 3 Das Grundstück stand ursprünglich im Eigentum einer Familie B. und wurde damals zusammen mit dem Nachbargrundstück, Flurstück Nr. XXX., landwirtschaftlich genutzt. Bei einem beabsichtigten Verkauf der beiden Grundstücke machte das zuständige Siedlungsunternehmen, die LBBW Immobilien Landsiedlungs GmbH (im Folgenden: LBBW), von seinem Vorkaufsrecht gemäß § 17 des Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Baden-Württemberg (ASVG-BW) Gebrauch. Nach dem Erwerb traf die LBBW, nunmehr Eigentümerin des streitgegenständlichen Grundstücks, im Jahr 2012 mit dem Beklagten eine Absprache, wonach dieser das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück gegen Zahlung von monatlich 874,- Euro nutzen durfte. Der Beklagte ist Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes. Er beschäftigt verschiedene Mitarbeiter, insbesondere Saisonarbeiter. Diese sollten in dem Wohnhaus auf dem Grundstück E. untergebracht werden. Die Absprache zwischen der LBBW und dem Beklagten erfolgte mündlich und durch den Austausch von E-Mails. Zunächst war die vereinbarte Nutzung bis zum 31.12.2012 befristet; die Nutzung wurde danach weiter einvernehmlich ohne Festlegung eines festen Endtermins fortgesetzt.
- 4 Die LBBW wollte das erworbene Hausgrundstück nur vorübergehend in dem von ihr verwalteten Boden-Fonds (vgl. § 16 ASVG-BW) halten. Sie bemühte sich darum, das Grundstück weiter zu verkaufen. Der Beklagte war zwar an einem Erwerb interessiert, bot jedoch nur einen Preis, welcher der LBBW zu niedrig erschien. Als sich eine Veräußerung des Hausgrundstücks an die Kläger abzeichnete, kündigte die LBBW mit Schreiben vom 29.04.2013 die "Nutzungsüberlassung" der Gebäude an den Beklagten. Mit notariellem Kaufvertrag vom 23.05.2013 erwarben die Kläger das Grundstück von der LBBW zu einem Kaufpreis von 617.000,- Euro. Dabei



war vorgesehen, dass die Kläger das Grundstück nicht zu landwirtschaftlichen Zwecken erwerben sollten, sondern dass das Haus zu Wohnzwecken von ihrer Familie genutzt werden sollte.

Das Landwirtschaftsamt beim Landratsamt X. erteilte am 06.06.2013 die Genehmigung gemäß § 3 ASVG-BW. Anschließend erfolgte die Auflassung; die Kläger wurden am 02.08.2013 als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen. 5

Die Kläger haben von dem Beklagten Räumung und Herausgabe des von der LBBW erworbenen Grundstücks verlangt. Der Beklagte hat eingewendet, er benötige das Gebäude auf dem Grundstück weiter zur Unterbringung von Arbeitern seines landwirtschaftlichen Betriebes. Er habe bei seinen betrieblichen Planungen darauf vertraut, dass die LBBW ihm das Gebäude nicht nur vorübergehend zur Nutzung überlassen werde, sondern dass das Grundstück an ihn verkauft werde. Die LBBW habe bei dem Verkauf an die Kläger gegen § 16 ASVG-BW verstoßen; denn der Verkauf des zum Boden-Fonds gehörenden Grundstücks habe - entgegen § 16 ASVG-BW - nicht der Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur gedient. Wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot sei der Verkauf an die Kläger daher unwirksam, die Kläger seien auch nicht Eigentümer geworden. Zur Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur im Sinne von § 16 ASVG-BW wäre die LBBW verpflichtet gewesen, das Grundstück an den Beklagten zu verkaufen; denn nur die Unterbringung von Arbeitern seines landwirtschaftlichen Betriebes in dem Haus würde den erforderlichen landwirtschaftlichen Zielen dienen. 6

Das Landgericht hat den Beklagten antragsgemäß zur Räumung und Herausgabe verurteilt. Das ursprünglich mit dem Beklagten bestehende Mietverhältnis sei wirksam gekündigt. Die Kläger seien Eigentümer geworden. Aus der Regelung in § 16 ASVG-BW ergebe sich aus Rechtsgründen kein gesetzliches Verbot, welches dem Kauf des Anwesens und der Eigentumsübertragung an die Kläger entgegenstehen könnte. 7

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Berufung des Beklagten. Er hält an seiner Auffassung fest, wonach die Kläger nicht Eigentümer des Grundstücks geworden seien. Das Siedlungsunternehmen, die LBBW, habe mit einem Verkauf des Grundstücks zu Wohnzwecken gegen § 16 ASVG-BW verstoßen. 8

Die Kläger treten der Berufung entgegen und verteidigen das Urteil des Landgerichts. 9



II.

- 10 Die zulässige Berufung des Beklagten dürfte voraussichtlich keine Aussicht auf Erfolg haben. Eine Entscheidung des Senats nach mündlicher Verhandlung erscheint auch im Hinblick auf die Gesichtspunkte gemäß § 522 Abs. 2 Ziffer 2, 3, 4 ZPO nicht erforderlich. Nach vorläufiger Auffassung des Senats hat das Landgericht den Beklagten zu Recht zur Räumung und Herausgabe des von den Klägern erworbenen Grundstücks verurteilt.
- 11 1. Die Kläger sind Eigentümer des streitgegenständlichen Grundstücks geworden gemäß § 873 Abs. 1 BGB. Das Grundstück wurde von der Verkäuferin, der LBBW, an die Kläger aufgelassen. Die Kläger wurden im Grundbuch eingetragen. Weder der Kaufvertrag noch die Eigentumsübertragung sind unwirksam; es gibt kein gesetzliches Verbot im Sinne von § 134 BGB, welches den Rechtsgeschäften entgegenstehen würde.
- 12 a) Aus § 16 ASVG-BW ergibt sich kein gesetzliches Verbot, welches dem Eigentumsübergang entgegenstehen könnte. Das ASVG-BW ist in Baden-Württemberg zum 01.07.2010 an die Stelle der bis dahin geltenden Vorschriften im (bundesrechtlichen) Grundstücksverkehrsgesetz getreten. § 16 ASVG-BW regelt die Aufgaben des von der LBBW in Baden-Württemberg verwalteten Boden-Fonds. Danach sollen die zum Boden-Fonds gehörenden Grundstücke "unmittelbar oder im Wege des Tausches zur Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur" verwendet werden. Das Gesetz enthält außerdem Regelungen zur Verwendung der Mittel des Boden-Fonds, sowie eine Bindung der Fonds-Verwaltung an eine "staatliche Weisung". Die Regelung in § 16 ASVG-BW korrespondiert mit einer strukturell ähnlichen Bestimmung in § 9 Reichssiedlungsgesetz, wo vorgesehen ist, dass das Siedlungsunternehmen im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes im Wege eines Vorkaufsrechts erworbene Grundstücke binnen einer bestimmten Frist "für Siedlungszwecke" verwenden soll.
- 13 Schon der Wortlaut spricht gegen ein gesetzliches Verbot in § 16 ASVG-BW. Das Gesetz spricht nicht davon, dass bestimmte Rechtsgeschäfte für das Siedlungsunternehmen "unwirksam" oder "unzulässig" sein sollen. Der Hinweis auf eine "Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur" ist zudem sehr weit und relativ unbestimmt. Dies zeigt, dass das Gesetz in dieser Vorschrift lediglich eine allgemeine Zielbestimmung für den Boden-Fonds vornimmt, ohne die Art und Weise zu konkretisieren, wie - und mit welchen Grenzen - der Boden-Fonds dieser Zielbestimmung gerecht werden soll.
- 14 Dass § 16 ASVG-BW kein gesetzliches Verbot enthält, welches Auswirkungen auf die Wirksamkeit einer Veräußerung haben könnte, zeigt der Gesamtzusammenhang mit den anderen Regelungen im ASVG-BW. Die Konkretisierung, welche Geschäfte das



Siedlungsunternehmen bei einem Verkauf von Grundstücken aus dem Boden-Fonds vornehmen darf, ergibt sich nicht unmittelbar aus dem eher unscharfen Begriff der "Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur". Die Konkretisierung erfolgt vielmehr zum Einen gemäß § 16 Abs. 1 Satz 4 ASVG-BW durch Regelungen der staatlichen Aufsicht. Zum Anderen erfolgt die "Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur" durch die Regelungen zur Genehmigung des Grundstücksverkehrs gemäß § 3 ff. ASVG-BW. Denn auch das Siedlungsunternehmen bedarf - ebenso wie ein Privateigentümer - der Genehmigung eines Grundstücksverkaufs, wobei innerhalb bestimmter Vorgaben gemäß §§ 3 ff. ASVG-BW geprüft wird, ob und inwieweit landwirtschaftliche Belange einer Veräußerung entgegenstehen. Es entspricht Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelungen, dass die Belange der Agrar- und Infrastruktur allein im Rahmen der Genehmigung eines Geschäfts gemäß §§ 3 ff. ASVG-BW geprüft werden, so dass ein Bedürfnis für eine daneben noch bestehende zivilrechtliche Wirksamkeitsschranke - entgegen der Auffassung des Beklagten - nicht besteht. Anders ausgedrückt: Wenn die Aufsichtsbehörde keine Bedenken dagegen hat, dass ein zum Boden-Fonds gehörendes Grundstück zu Wohnzwecken veräußert wird, und wenn die erforderliche Genehmigung des Landwirtschaftsamts erteilt wird, sind die Belange der Agrarstruktur, welche durch das ASVG-BW gesichert werden sollen, dem Willen des Gesetzgebers entsprechend ausreichend berücksichtigt.

- b) Der Kaufvertrag bedurfte gemäß § 3 Abs. 1 ASVG-BW der Genehmigung des Landwirtschaftsamtes, da auf das von den Klägern erworbene Grundstück gemäß §§ 1, 2 Abs. 1 ASVG-BW die Bestimmungen dieses Gesetzes Anwendung finden. Die Genehmigung wurde erteilt, so dass der Wirksamkeit des Kaufvertrages keine Hindernisse entgegenstehen. Eine rechtliche Überprüfung der von der zuständigen Behörde erteilten Genehmigung findet nach den Vorschriften des ASVG-BW nicht statt. Entscheidungen des Landwirtschaftsamtes unterliegen nach dem Gesetz nur dann einer rechtlichen Überprüfung, wenn die Genehmigung versagt oder nur mit Einschränkungen erteilt wird (vgl. § 32 ASVG-BW). 15
- c) Es kommt nach alledem für die Entscheidung des Rechtsstreits - entgegen der Auffassung des Beklagten - nicht darauf an, ob und inwieweit der Verkauf des Grundstücks an die Kläger dem gesetzgeberischen Ziel des ASVG-BW, einer Verbesserung der Agrarstruktur, unter den gegebenen konkreten Bedingungen entspricht. Es bedarf keiner Stellungnahme des Senats zu den Beweggründen der LBBW beim Verkauf des Grundstücks, welche die Kläger schriftsätzlich darstellen. Es ist - entgegen dem Antrag des Beklagten - auch nicht erforderlich, Unterlagen und Akten der LBBW und des Landwirtschaftsamts zu den Umständen des Verkaufs beizuziehen. Soweit der 16



Beklagte meint, ihm stehe kein anderer Rechtsschutz zur Verfügung, wenn er gegen eine Veräußerung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücks zu Wohnzwecken vorgehen wolle, ist dies zutreffend. Allerdings entspricht diese Konsequenz - kein subjektiver Rechtsschutz für den Beklagten - der gesetzlichen Regelung. Denn das ASVG-BW sichert allein öffentliche Belange und dient nicht dem Schutz eines einzelnen Landwirts, der ein Grundstück aus dem Boden-Fonds erwerben möchte.

- 17 d) Der Beklagte weist in der Berufungsbegründung zu den ähnlichen Regelungen im Grundstücksverkehrsgesetz darauf hin, ein Grundstückskaufvertrag könne auch dann gemäß § 134 BGB nichtig sein, wenn die öffentlich-rechtliche Genehmigung gemäß § 2 GrdstVG erteilt sei. Dies ist zwar grundsätzlich zutreffend. Daraus ergibt sich jedoch - auch unter der Geltung des Grundstücksverkehrsgesetzes - nicht, dass bei einem Kaufvertrag über ein Grundstück landwirtschaftliche Belange vom Zivilgericht im Hinblick auf § 134 BGB (Nichtigkeit bei gesetzlichem Verbot) geprüft werden könnten. Aus den vom Beklagten zitierten Stellen in Literatur und Rechtsprechung ergibt sich dazu keine abweichende Auffassung.
- 18 2. Der Anspruch der Kläger auf Herausgabe und Räumung des Grundstücks ergibt sich aus § 546 Abs. 1 BGB. Die Kläger sind nach dem Erwerb des Grundstücks gemäß § 566 Abs. 1 BGB in den Mietvertrag eingetreten, welche die LBBW mit dem Beklagten abgeschlossen hatte. Durch die Kündigung der LBBW vom 29.04.2013 hat das Mietverhältnis mit dem Beklagten zum 31.12.2013 gemäß § 580 a Abs. 1 Ziffer 3 2. HS BGB geendet. Es handelte sich um ein gewerblich genutztes Grundstück, da von vornherein vorgesehen war, dass nicht der Beklagte in dem Gebäude wohnen sollte, sondern seine Arbeiter und Angestellten (vgl. zum Wohnraumbegriff im Mietrecht BGH, Urteil vom 20.10.1982 - VIII ZR 235/81 -, zitiert nach [...]).
- 19 3. Andere rechtliche Gesichtspunkte, die dem Anspruch der Kläger gemäß § 546 Abs. 1 BGB entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich und werden von dem Beklagten auch nicht geltend gemacht.

Mit folgendem Beschluss vom 18.03.2015 hat der Senat die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen.



Agrarstrukturverbesserungsgesetz (vergleichbar mit Grundstückverkehrsgesetz)

Rechtsprechungsreport Januar 2018

OLG Karlsruhe, Beschluss vom 18.03.2015 - 9 U 34/14; ZfIR 2015, S. 396

Tenor

1. Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Konstanz vom 28.01.2014 - 3 O 356/13 D - wird zurückgewiesen. 20
2. Der Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.
3. Die Entscheidung des Senats ist vorläufig vollstreckbar. Das Urteil des Landgerichts ist vorläufig vollstreckbar ohne Sicherheitsleistung.
4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 10.488,00 € festgesetzt.

Gründe

1. Die Zurückweisung der Berufung beruht auf § 522 Absatz 2 ZPO. Der Senat ist einstimmig davon überzeugt, dass die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat. Die in § 522 Absatz 2 Ziffer 2, 3, 4 ZPO genannten Gesichtspunkte stehen einer Zurückweisung durch Beschluss nicht entgegen. Zur weiteren Begründung verweist der Senat auf die den Parteien bekannten Ausführungen im Beschluss vom 27.01.2015, an denen er auch in der geänderten Besetzung festhält. 21
2. Der Beklagte hält im Schriftsatz seines Prozessbevollmächtigten vom 13.03.2015 an seiner Rechtsauffassung fest, wonach sich aus § 16 ASVG-BW ein gesetzliches Verbot ergebe. Diese Auffassung ist aus den im Beschluss vom 27.01.2015 ausgeführten Gründen nicht zutreffend. Im Hinblick auf die Argumente des Beklagtenvertreters im Schriftsatz vom 13.03.2015 ist Folgendes zu ergänzen: 22
 - a) Entgegen der Auffassung des Beklagten ist der Wortlaut des Gesetzes wesentlich, wenn es um die Frage geht, ob sich aus einer bestimmten gesetzlichen Regelung ein gesetzliches Verbot im Sinne von § 134 BGB ergibt. Wenn der Gesetzgeber ein Verbot im Sinne dieser zivilrechtlichen Vorschriften anordnen möchte, ist dies normalerweise durch den Gebrauch eindeutiger Begriffe wie "ist unwirksam" oder "ist unzulässig" gekennzeichnet. Wenn der Gesetzgeber - wie in § 16 ASVG-BW - solche eindeutigen Begriffe nicht verwendet, liegt in der Regel kein gesetzliches Verbot vor (vgl. Palandt/Ellenberger, Bürgerliches Gesetzbuch, 74. Auflage 2015, § 134 BGB Rn. 6a). Fehlen - wie vorliegend - in der Gesetzessprache eindeutige Formulierungen, die ein Verbotsgesetz kennzeichnen können, kommt ein gesetzliches Verbot im Sinne von § 134 BGB nur ausnahmsweise in Betracht, wenn sich der Charakter des Verbots aus anderen Umständen ergibt. Solche Umstände fehlen bei § 16 ASVG-BW. Vielmehr 23



sprechen auch der Sinn und Zweck der Regelung und der Gesamtzusammenhang von § 16 ASVG-BW innerhalb des Gesetzes gegen die Anordnung eines Verbots. Dies hat der Senat im Beschluss vom 27.01.2015 näher ausgeführt.

- 24 b) Der Senat hat - entgegen der Auffassung des Beklagten - im Beschluss vom 27.01.2015 nicht die Auffassung vertreten, dem Siedlungsunternehmen stehe ein Ermessensspielraum zu, ob und inwieweit ein bestimmtes Grundstück zur Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur verwendet werde. Der Senat hat vielmehr darauf hingewiesen, dass die "Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur" ein unbestimmter Rechtsbegriff ist, der einer Konkretisierung bedarf, wobei auch die jeweiligen Umstände des Einzelfalles zu bewerten sind. Es entspricht Sinn und Zweck des Gesetzes, dass die Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs und die Bewertung der Umstände des Sachverhalts im Rahmen des ASVG-BW durch die Genehmigungsbehörde einerseits und durch die Aufsichtsbehörde andererseits erfolgen, und nicht - parallel dazu - durch ein Zivilgericht unter Anwendung von § 134 BGB. Im vorliegenden Fall sind sowohl das Siedlungsunternehmen als auch die Genehmigungsbehörde bei der Veräußerung des streitgegenständlichen Grundstücks an die Kläger davon ausgegangen, dass eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks "zur Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur" unter den gegebenen Bedingungen nicht erforderlich ist.
- 25 c) Es trifft - entgegen der Argumentation des Beklagten - nicht zu, dass der Senat im Beschluss vom 27.01.2015 die Auffassung vertreten hätte, eine Verbotsnorm im ASVG-BW sei im Rahmen von § 134 BGB nicht zu prüfen. Vielmehr ergibt sich aus den Gründen im Beschluss vom 27.01.2015, dass § 16 ASVG-BW nach Wortlaut, Sinn und Zweck und Gesamtzusammenhang im Rahmen des Gesetzes keine Verbotsnorm ist. Da keine Verbotsnorm vorliegt, ist der Anwendungsbereich von § 134 BGB nicht eröffnet. Daher ist im Zivilprozess nicht zu prüfen, ob die Genehmigungsbehörde bei der Genehmigung des Grundstücksverkaufs die Vorschriften des ASVG-BW zutreffend angewendet hat.
- 26 d) Der Beklagtenvertreter meint im Schriftsatz vom 13.03.2015, ein Verstoß der Veräußerung des Grundstücks an die Kläger gegen die Ziele einer Verbesserung der Agrar- und Infrastruktur ergebe sich schon daraus, dass das Siedlungsunternehmen bei der Veräußerung der früheren Eigentümer von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht habe. Aus der Ausübung des Vorkaufsrechts folge, dass das Grundstück tatsächlich im Sinne der Vorschriften des ASVG für eine landwirtschaftliche Nutzung notwendig



sei. Denn anderenfalls hätte das Siedlungsunternehmen von seinem Vorkaufsrecht gegenüber den früheren Eigentümern keinen Gebrauch gemacht.

Dem ist zum einen entgegenzuhalten, dass ein solcher Widerspruch - wenn er vorhanden wäre - vom Senat nicht zu prüfen wäre, da § 16 ASVG-BW kein gesetzliches Verbot im Sinne des Zivilrechts enthält (siehe oben). Im Übrigen ist die Sachverhaltsdarstellung des Beklagtenvertreters unzutreffend. Das Siedlungsunternehmen hat gegenüber den früheren Eigentümern nur deshalb von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht, weil damals in einem einheitlichen Kaufvertrag neben dem streitgegenständlichen Grundstück ein weiteres Grundstück verkauft werden sollte, welches nach Auffassung des Siedlungsunternehmens für eine landwirtschaftliche Nutzung wesentlich war (vgl. dazu den Vermerk des Geschäftsführers des Siedlungsunternehmens vom 10.07.2013, Anlage K 9, I 193, 195). Der vom Beklagten angenommene Widerspruch in den Handlungen des Siedlungsunternehmens ist für den Senat mithin nicht erkennbar.

27

3. Die Kläger haben in ihrer Stellungnahme zum Hinweisbeschluss des Senats zutreffend darauf hingewiesen, dass die Rechtsausführungen des Senats in einem Punkt zu korrigieren sind. Die Kündigung des Siedlungsunternehmens vom 29.04.2013 hat das Mietverhältnis mit dem Beklagten nicht erst zum 31.12.2013 beendet, sondern entweder zum 31.07.2013 (wenn man § 580 a Absatz 1 Ziffer 3 1. Halbsatz BGB anwendet), oder zum 30.09.2013 (wenn § 580 a Absatz 2 BGB anwendbar sein sollte).

28

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

29

5. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Ziffer 10, 713 ZPO.

30

6. Der Streitwert ergibt sich aus § 41 Absatz 2 Satz 1 GKG.

31