



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

BLw 11/06

vom

24. November 2006

in der Landwirtschaftssache

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat am 24. November 2006 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Lemke und Dr. Czub sowie die ehrenamtlichen Richter Andreae und Kees beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 1 wird der Beschluss des Senats für Landwirtschaftssachen des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena vom 26. Januar 2006 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Entscheidung, auch über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens, an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Der Gegenstandwert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 900 €.

Gründe:

I.

- 1 Der Beteiligte zu 2, der im Hauptberuf Architekt ist, kaufte mit notariell beurkundetem Vertrag vom 19. Januar 2004 über 7,95 ha landwirtschaftlich genutzte, zum größten Teil von dem Verkäufer an eine Agrargenossenschaft verpachtete Flächen in T. .
- 2 In dem auf Antrag der Notarin für die Vertragsparteien von der Beteiligten zu 3 (Genehmigungsbehörde) eingeleiteten Verfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zeigte die Pächterin, die insgesamt 1.150 ha landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet, von denen aber nur 10 ha eigene Flächen sind, ihr Interesse an dem Erwerb des verkauften Grundstücks und die Bereit-

schaft zur Zahlung des im Kaufvertrag vereinbarten Preises zuzüglich der durch eine Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts entstehenden weiteren Kosten an. Die Beteiligte zu 5 (Siedlungsunternehmen) erklärte, das gesetzliche Vorkaufsrecht auszuüben, worüber die Beteiligte zu 4 (Siedlungsbehörde) die Beteiligte zu 3 informierte.

3 Die Beteiligte zu 3 übersandte der Notarin und den Vertragsparteien die Mitteilung über die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts und teilte mit, dass die beantragte Genehmigung zu versagen sei, weil der Beteiligte zu 2 Nichtlandwirt sei und die Pächterin die bewirtschafteten Flächen zur Aufstockung ihres landwirtschaftlichen Betriebes benötige und zum Erwerb des Grundstücks zu den Konditionen des Kaufvertrages willens und in der Lage sei.

4 Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung stattgegeben und in dem Beschluss die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erteilt. Gegen die Entscheidung des Amtsgerichts hat der Beteiligte zu 1 als die der Beteiligten zu 3 übergeordnete Behörde Beschwerde eingelegt. Das Oberlandesgericht (Landwirtschaftssenat) hat die Beschwerde zurückgewiesen. Mit der - zugelassenen - Rechtsbeschwerde will der Beteiligte zu 1 die Zurückweisung des Antrags auf Genehmigung durch gerichtliche Entscheidung erreichen.

II.

5 Das Beschwerdegericht meint, die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz könne nicht versagt werden, weil das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens nach § 4 Abs. 1 RSG - jedenfalls im Zeitpunkt der Entscheidung über die Beschwerde - nicht bestehe. Der in Betracht kommende Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG liege nicht vor.

6 Zwar sei der Beschwerdeführerin einzuräumen, dass weder bei der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts noch in dem Zeitpunkt der erstinstanzlichen Entscheidung die Voraussetzungen für eine Genehmigung des Vertrages nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG vorgelegen hätten. Damals wäre diese zu versagen gewesen, weil der Beteiligte zu 2 Nichtlandwirt gewesen sei und Landwirte die verkaufte Fläche dringend zur Aufstockung ihres Betriebes benötigten und zu einem Erwerb zu den Konditionen des vorgelegten Vertrages bereit und in der Lage gewesen seien. Nach dem erstinstanzlichen Sachvortrag des Beteiligten zu 2 habe nicht angenommen werden können, dass dieser einen landwirtschaftlichen Betrieb führe, der sich zu einem leistungsfähigen Nebenerwerbsbetrieb entwickeln könne.

7 Das von dem Beteiligten zu 2 mehrfach geänderte und den veränderten Gegebenheiten angepasste Betriebskonzept lasse indes nunmehr auf Grund des Ergebnisses des eingeholten Sachverständigengutachtens den Schluss zu, dass dem Beteiligten zu 2 unter Inanspruchnahme beantragter Fördergelder aus dem Betrieb ein Gewinn verbleibe, der eine nennenswerte Einnahmequelle bilde.

III.

8 1. Die Rechtsbeschwerde ist zulässig (§ 24 Abs. 1 LwVG).

9 Das Rubrum ist allerdings dahin zu ändern, dass als übergeordnete Behörde das zuständige Ministerium und nicht das Land Beteiligter im Verfahren ist. Nach § 32 Abs. 2 Satz 3 LwVG gilt die übergeordnete Behörde und nicht die vertretene Gebietskörperschaft als Beteiligte, wenn sie - wie hier - von ihrem Beschwerderecht aus § 32 Abs. 2 Satz 2 LwVG Gebrauch gemacht hat.

10 2. Die Rechtsbeschwerde ist auch begründet.

- 11 a) Rechtsfehlerfrei ist das Beschwerdegericht allerdings davon ausgegangen, dass die Beteiligte zu 5 das gesetzliche Vorkaufsrecht aus § 4 Abs. 1 Satz 1 RSG ausüben kann, wenn die nach § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG erforderliche Genehmigung nach § 9 GrdstVG zu versagen gewesen wäre. Ebenfalls noch zutreffend ist seine Annahme, dass der Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt, obwohl ein Landwirt dieses zur Aufstockung seines Betriebes benötigt und bereit und in der Lage ist, das Grundstück zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben, eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet und damit einen Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG begründet (ständige Rechtsprechung des Senats: BGHZ 75, 81, 83; 94, 292, 295 und 112, 86, 88). Der Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks an den Nichtlandwirt widerspricht unter diesen Umständen den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, die in erster Linie auf die Gründung und den Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe zielen (Senat, Beschl. v. 8. Mai 1998, BLw 2/98, NJW-RR 1998, 1472).
- 12 b) Rechtsfehlerhaft ist es demgegenüber, dass das Beschwerdegericht die Rechtmäßigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechtes nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Entscheidung über die Beschwerde beurteilt hat. Maßgebend sind dafür vielmehr die tatsächlichen Umstände im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes.
- 13 aa) Das Beschwerdegericht ist mit seiner gegenteiligen Auffassung nicht nur von den in dem Beschluss genannten Entscheidungen der Oberlandesgerichte Naumburg (NL-BzAR 2003, 178 ff.) und Stuttgart (RdL 1991, 330, 331) sowie von der im Schrifttum dazu vertretenen Ansicht (Barnstedt/Steffen, LwVG, 7. Aufl., § 1 Rdn. 123) abgewichen. Auch der erkennende Senat hat die Rechtsfrage bereits in diesem Sinne entschieden (Beschl. v.

8. Mai 1998, BLw 2/98, NJW-RR 1998, 1472; Beschl. v. 26. April 2002, BLw 24/01, veröffentlicht in juris, sowie der - allerdings erst nach der Entscheidung des Beschwerdegerichts ergangene - Beschl. v. 28. April 2006, BLw 32/05, NJW-RR 2006, 1245, 1246).

14 bb) Der Senat hat keine Veranlassung, an seiner Rechtsprechung nicht festzuhalten. Die entgegenstehende Auffassung des Beschwerdegerichts ist mit der Beschränkung der Einwendungen, die nach § 10 RSG nach einer Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts im gerichtlichen Verfahren noch zugelassen sind, und der daraus begründeten Rechtsstellung des vorkaufsberechtigten Siedlungsunternehmens unvereinbar.

15 (1) § 10 RSG beschränkt die richterliche Kontrolle auf eine Prüfung der Rechtmäßigkeit der behördlichen Entscheidung über die Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts.

16 Ob dem Siedlungsunternehmen ein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht, hängt von der Entscheidung der Genehmigungsbehörde ab, die in § 21 GrdstVG als Mitteilung bezeichnet wird (dazu: Schulte, RdL 1965, 305, 311; Steffen, RdL 1999, 199, 200). Wenn das Siedlungsunternehmen erklärt, das gesetzliche Vorkaufsrecht auszuüben, und die Genehmigung zu dem Vertrag nach § 9 GrdstVG zu versagen ist, hat die Genehmigungsbehörde durch Mitteilung der Ausübung des Vorkaufsrechts zu entscheiden. Liegt ein Versagungsgrund dagegen nicht vor oder ist dieser im behördlichen Verfahren bis dahin von den Vertragsparteien ausgeräumt worden, muss die Genehmigungsbehörde von der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts absehen und die Genehmigung erteilen.

17 Mit der rechtmäßigen Entscheidung der Genehmigungsbehörde treten die zivilrechtlichen Wirkungen der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das

Siedlungsunternehmen ein. Zwischen dem Verkäufer und dem Siedlungsunternehmen kommt nach § 8 Abs. 1 Satz 1 RSG, § 464 Abs. 2 BGB (= § 505 Abs. 2 BGB a.F.) ein Vertrag zu den in dem Vertrag zwischen den Parteien vereinbarten Konditionen zustande (vgl. Senat, Beschl. v. 13. Mai 1982, V BLw 8/81, NJW 1983, 41).

18 § 10 RSG lässt nach dieser Mitteilung im einem nachfolgenden gerichtlichen Verfahren nur solche Einwendungen zu, die sich darauf gründen, dass die Veräußerung entweder keiner Genehmigung bedurfte oder dass die Genehmigung nicht hätte versagt werden dürfen. Nur wenn diese Einwendungen begründet sind und sich die Entscheidung der Genehmigungsbehörde damit als rechtswidrig herausstellt, sind die Folgen der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht eingetreten.

19 (2) Das Siedlungsunternehmen erlangt mit der rechtmäßigen Mitteilung der Genehmigungsbehörde eine Rechtsstellung, die weder die Vertragsparteien noch die Genehmigungsbehörde selbst diesem wieder entziehen können. Es ist vor einer einseitigen Vereitelung des Vorkaufsrechts durch die Vertragsparteien geschützt. Die nach Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgte Rücknahme des Genehmigungsantrags bleibt ohne Wirkung (Senat BGHZ 41, 114, 122). Auch die Genehmigungsbehörde kann das durch seine Mitteilung rechtmäßig ausgeübte gesetzliche Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens nicht dadurch zu Fall bringen, dass sie auf Grund veränderter Umstände später die Genehmigung erteilt (OLG Stuttgart RdL 1991, 330, 331).

20 Mit dieser Rechtsstellung des Siedlungsunternehmens wäre es unvereinbar, wenn der Käufer das ausgeübte Vorkaufsrecht dadurch leer laufen lassen könnte, dass er erst während des gerichtlichen Verfahrens die Vorkehrungen zur Aufnahme einer leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaft

trifft (wie hier durch die Teilnahme an einem Lehrgang für landwirtschaftliche Wildhaltung, das Aufstellen eines Betriebskonzeptes und den Kauf weiterer landwirtschaftlicher Flächen), so dass nunmehr die Genehmigung erteilt werden müsste.

21 2. Die Rechtsbeschwerde ist auch nicht nach § 27 Abs. 2 Satz 1 LwVG, § 561 ZPO zurückzuweisen; die Entscheidung stellt sich - entgegen der Auffassung der Beschwerdeerwiderung - nicht aus anderen Gründen als richtig dar.

22 a) Zu Unrecht meint die Beschwerdeerwiderung, dass die Genehmigung zur Veräußerung an den Beteiligten zu 2 auch im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht hätte versagt werden dürfen, da die Pächterin auf einen Erwerb dieser Fläche mit einer Größe von nur 7,85 ha schon deshalb nicht dringend angewiesen sein könne, weil diese im Verhältnis zu der von der Pächterin bewirtschafteten Gesamtfläche von 1.150 ha unbedeutend sei.

23 Aus den in der Beschwerdeerwiderung genannten Zahlen ergibt sich bereits der dringende Aufstockungsbedarf für den landwirtschaftlichen Betrieb der Pächterin. Bei dem hier bestehenden groben Missverhältnis zwischen Eigenland und Pachtland (10 ha Eigenland; 1.140 ha Pachtflächen) dient die Vergrößerung des Eigenlandanteils der wirtschaftlichen Stärkung des Betriebes und damit der Verbesserung der Agrarstruktur (Senat, Beschl. v. 29. Nov. 1996, BLw 10/96, NJW 1997, 1073, 1075, insoweit in BGHZ 134, 166 nicht abgedruckt). Das ist auch dann der Fall, wenn - wie hier - der Zuerwerb nur zu einer geringen Erhöhung des Eigenlandanteils führt. Bei einem groben Missverhältnis zwischen eigenen und gepachteten Flächen führt jeder Schritt auf dem Weg zu einem ausgewogenen Verhältnis zu einer strukturellen Verbesserung (Senat, Beschl. v. 26. April 2002, BLw 36/01, NJW-RR 2002, 1169, 1170).

24 b) Die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts ist entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeerwiderung auch nicht deshalb ausgeschlossen, weil die von der Beteiligten zu 5 als aufstockungsbedürftiger, erwerbsbereiter Landwirt bezeichnete Pächterin sich im Pachtvertrag kein vertragliches Vorkaufsrecht ausbedungen und auf eine Verkaufsofferte des Verkäufers erklärt haben soll, derzeit über keine Geldmittel für den Erwerb der von ihr gepachteten Flächen zu verfügen. Ein solches, möglicherweise widersprüchliches Verhalten eines aufstockungsbedürftigen Landwirts steht dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht nicht entgegen (OLG Stuttgart RdL 1981, 319, 320; a.A. OLG Köln RdL 1966, 317; OLG Düsseldorf, AgrarR 1974, 257). Eine solche Einschränkung aus dem Verhalten Einzelner wäre mit dem Zweck des Vorkaufsrechts nicht zu vereinbaren, das dem öffentlichen Interesse an der Verbesserung der Agrarstruktur durch die Gründung und den Erhalt leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe dient. Etwaige zivilrechtliche Schadensersatzansprüche des Verkäufers gegenüber dem nunmehr erwerbwilligen Landwirt aus vorvertraglichem Verschulden oder wegen der Verletzung von Nebenpflichten aus einem Pachtvertrag bleiben hiervon unberührt (OLG Stuttgart, aaO).

25 3. Die Sache ist nicht zu einer Endentscheidung reif.

26 a) Eine Entscheidung ist dem Senat schon aus formellen Gründen verwehrt. Entgegen § 14 Abs. 2 LwVG ist der Verkäufer in dem Verfahren der unteren Instanzen nicht als Beteiligter zugezogen worden. Das hätte aber geschehen müssen (vgl. Senat, BGHZ 125, 153, 165), da dessen Rechte beeinträchtigt sein können, wenn er das Grundstück an das Siedlungsunternehmen verkaufen muss, und nicht an seinen Vertragspartner übereignen kann (vgl. Barnstedt/Steffen, LwVG, 7. Aufl., § 14 Rdn. 290 i.V.m. Rdn. 136). Die Beschwerdeentscheidung muss wegen des Unterlassens einer

Beiladung des Verkäufers zwar nicht aufgehoben werden, wenn feststeht, dass sich aus dessen Nichtbeteiligung im gerichtlichen Verfahren für diesen keine Nachteile ergeben können (vgl. zu einer Verletzung von § 65 VwGO: BVerwG, Beschl. v. 19. Dezember 1999, 3 C 1/96, veröffentlicht in juris). Das wäre indes nur der Fall, wenn die Rechtsbeschwerde zurückzuweisen wäre, wodurch die durch das Amtsgericht erteilte Genehmigung bestandskräftig würde. Steht das jedoch - wie hier - nicht fest, muss der Verkäufer zu dem gerichtlichen Verfahren zugezogen werden.

27

b) Die Aufhebung und Zurückverweisung ist auch aus einem materiellrechtlichen Grunde erforderlich. Die Beschwerdeerwiderung verweist auf den Vortrag des Beteiligten zu 2, dass der von dem Siedlungsunternehmen benannte Landwirt ein ihm zuvor von dem Verkäufer unterbreitetes Angebot zum Erwerb des Grundstücks abgelehnt habe. Das Vorbringen kann dahin zu würdigen sein, dass ein Erwerbsinteresse des Pächters tatsächlich nicht besteht und zur Begründung der Ausübung des Vorkaufsrechts nur vorgeschoben worden ist (insofern zutreffend OLG Köln RdL 1966, 317).

Einem solchen Einwand muss das Gericht zur Wahrung der schützenswerten Interessen auch eines Käufers, der Nichtlandwirt ist, nachgehen (Senat, BGHZ 67, 330, 333). Da das Beschwerdegericht zu diesem, von seinem rechtlichen Standpunkt auch nicht erheblichen Vortrag des Beteiligten zu 2 keine Feststellungen getroffen hat, wird das nachzuholen sein.

Krüger

Lemke

Czub

Vorinstanzen:

AG Meiningen, Entscheidung vom 09.09.2004 - Lw 4/04 -

OLG Jena, Entscheidung vom 26.01.2006 - Lw U 864/04 -