



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

BLw 2/18

vom

8. Mai 2020

in der Landwirtschaftssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2; GG Art. 125a Abs. 1

- a) Der von einem anerkannten Naturschutzverband verfolgte nichtlandwirtschaftliche Zweck kann den aus dem Erwerbsinteresse eines Landwirts begründeten Versagungsgrund ausräumen. Das ist dann der Fall, wenn dem Erwerb ein konkretes, in absehbarer Zeit zu realisierendes Naturschutzkonzept zugrunde liegt, das der Umsetzung einer staatlich als förderungsfähig angesehenen Maßnahme dient.
- b) Solange die Länder von der Gesetzgebungskompetenz für das landwirtschaftliche Grundstücksverkehrsrecht keinen Gebrauch gemacht haben und deshalb das (bundesrechtliche) Grundstücksverkehrsgesetz weiter Anwendung findet, ist für die Beurteilung der staatlichen Förderungsfähigkeit eines Naturschutzprojekts auf die Agrarberichte der Bundesregierung abzustellen. Soweit die hierin formulierten naturschutzrechtlichen Ziele in den Agrarberichten der Länder und den landesrechtlichen Förderprogrammen eine Konkretisierung erfahren haben, sind (auch) diese für die Beurteilung der Förderungsfähigkeit maßgeblich (Fortführung von Senat, Beschluss vom 9. Mai 1985 - BLw 8/84, BGHZ 94, 292; Beschluss vom 29. November 1996 - BLw 25/96, NJW-RR 1997, 336).
- c) Die Förderungsfähigkeit der von einem Naturschutzverband beabsichtigten Maßnahme hängt davon ab, ob sie darauf angelegt ist, die in den maßgeblichen Agrarberichten der Bundesregierung und den im Anschluss hieran erlassenen landesrechtlichen Förderprogrammen formulierten Ziele

ECLI:DE:BGH:2020:080520BBLW2.18.0

in den wesentlichen Grundzügen zu erreichen, und ob die in dem Projekt zur Zielerreichung vorgesehenen Maßnahmen im Wesentlichen den für eine Förderung verlangten Maßnahmen entsprechen. Einer über die Förderungsfähigkeit hinausgehenden gesonderten Befürwortung oder Unterstützung der Maßnahme durch staatliche Behörden bedarf es nicht (insoweit Klarstellung zu Senat, Beschluss vom 9. Mai 1985 - BLw 8/84, BGHZ 94, 292, 296 f.; Beschluss vom 29. November 1996 - BLw 25/96, NJW-RR 1997, 336, 337; Beschluss vom 28. April 2006 - BLw 32/05, NJW-RR 2006, 1245 Rn. 34; Beschluss vom 27. November 2009 - BLw 4/09, NJW-RR 2010, 886 Rn. 18).

BGH, Beschluss vom 8. Mai 2020 - BLw 2/18 - OLG Dresden  
AG Bautzen

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat am 8. Mai 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Dr. Brückner und den Richter Dr. Göbel sowie die ehrenamtlichen Richter Karle und Stapelfeldt

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerden der Beteiligten zu 3 und 4 wird der Beschluss des Landwirtschaftssenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 20. Juni 2018 aufgehoben.

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

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 32.447,50 €.

#### Gründe:

##### I.

- 1 Der Beteiligte zu 2 ist ein nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannter Naturschutzverband. Mit notariellem Vertrag vom 8. November 2016 kaufte er von dem Beteiligten zu 1 vier Flurstücke in einer Gesamtgröße von 6,0600 ha, davon 1,5847 ha Waldfläche. Die Flurstücke liegen in dem Biosphärenreservat „O. „ in K. (Sachsen) und sind bis Ende 2020 an eine Agrargenossenschaft verpachtet. Der Notar beantragte die Genehmigung des Kaufvertrags nach dem Grundstückverkehrsge-

setz. Nach Verlängerung der Prüfungsfrist durch die Beteiligte zu 5 (Genehmigungsbehörde) auf drei Monate bekundete die derzeitige Pächterin der Flächen ihr Erwerbsinteresse. Die Beteiligte zu 3 (Siedlungsunternehmen) erklärte die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufrechts. Mit Bescheid vom 4. Januar 2017, zugestellt am 5. Januar 2017, teilte die Genehmigungsbehörde den Beteiligten zu 1 und 2 die Ausübung des Vorkaufrechts mit.

- 2 Auf den Antrag der Beteiligten zu 1 und 2 auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - den Bescheid der Genehmigungsbehörde vom 4. Januar 2017 aufgehoben und den notariellen Kaufvertrag vom 8. November 2016 genehmigt. Die hiergegen gerichteten Beschwerden der Beteiligten zu 3 und 4 (Siedlungsbehörde und zugleich obere Genehmigungsbehörde) hat der Senat für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde wollen sie die Zurückweisung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung erreichen.

## II.

- 3 Nach Auffassung des Beschwerdegerichts liegen die Voraussetzungen für die Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG nicht vor. Die Veräußerung der Flurstücke an den Beteiligten zu 2 widerspreche nicht Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur. Dem stehe nicht entgegen, dass der Beteiligte zu 2 als Nichtlandwirt anzusehen und mit der Agrargesellschaft ein erwerbsbereiter und aufstockungsbedürftiger Landwirt vorhanden sei. Der aus dem Erwerbsinteresse eines Landwirts begründete Versagungsgrund sei nämlich ausgeräumt. Ausweislich der von der Bundesregierung erstellten Agrarberichte liege die Integration des Umweltschutzes in die Agrarpolitik auch im Interesse der Landwirtschaft, die auf die dauerhafte Funktions-

und Nutzungsfähigkeit des Naturhaushalts angewiesen sei. Auch der aktuelle Agrarbericht aus dem Jahr 2015 halte an den Zielsetzungen der „Nutzung und Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen“ und der „Biodiversität“ fest. Im Ausgangspunkt könne deshalb die Veräußerung an einen Naturschutzverband zur Verwirklichung eines Naturschutzprojekts genehmigungsfähig sein.

- 4 Der Beteiligte zu 2 verfolge mit dem Ankauf der Flurstücke mit der gebotenen Ernsthaftigkeit sein Projekt „Naturschutzmaßnahmen im Wald und Acker bei K. “, welches sich in sein übergeordnetes Ziel einfüge, ein flächendeckendes Biotopverbundsystem im Freistaat Sachsen zu schaffen und Habitate gefährdeter Arten des Acker- und Grünlandes zu verbessern. Im Grundsatz stehe außer Frage, dass diese Umweltschutz- und Naturschutzprojekte im Rahmen der Richtlinien des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft gefördert werden könnten. Dass der Beteiligte zu 2 plane, das Projekt ohne öffentliche Fördermittel und außerhalb des von den Förderrichtlinien zum Teil vorgesehenen Zeitraums von fünf Jahren durchzuführen, stehe der Genehmigungsfähigkeit nicht entgegen. Es sei nicht erforderlich, dass das Konzept in allen Bestandteilen den materiellen Voraussetzungen für eine Förderung entspreche. Eine Prüfung nach den geltenden Förderrichtlinien sei zweifach fiktiv. Zum einen sei der Beteiligte zu 2 noch nicht Eigentümer der Grundstücke und könne derzeit keine Förderanträge stellen. Zum anderen sei unklar, ob die Förderprogramme im Zeitpunkt der Übernahme der Flächen nach Auslaufen des Pachtvertrages noch gelten würden. Es genüge deshalb, dass das Konzept des Beteiligten zu 2 die Voraussetzungen eines auf absehbare Zeit zu realisierenden Naturschutzkonzepts erfülle, das öffentlich befürwortet und förderfähig sei. Dies sei auch bei privaten Initiativen der Fall, die auf öffentliche Mittel verzichteten und gleichwohl den staatlich verfolgten Naturschutzzielen dienten.

III.

5 Das hält rechtlicher Überprüfung nicht stand. Die Rechtsbeschwerden sind statthaft (§ 9 LwVG i.V.m. § 70 Abs. 1 FamFG) und auch im Übrigen zulässig; die Beschwerdeberechtigung der Beteiligten zu 4 als obere Genehmigungsbehörde folgt aus § 32 Abs. 2 Satz 2 LwVG. Sie sind auch in der Sache begründet. Auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen des Beschwerdegerichts kann der Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nicht verneint werden.

6 1. Nach dieser Vorschrift darf die Genehmigung zur Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks versagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutete. Nach Absatz 2 der Vorschrift liegt eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Diese Maßnahmen zielen in erster Linie auf die Schaffung und die Erhaltung selbständiger und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe (Senat, Beschluss vom 28. Oktober 1965 - V BLw 16/65, RdL 1966, 38, 39; Beschluss vom 9. Mai 1985 - BLw 8/84, BGHZ 94, 292, 294; Beschluss vom 28. April 2006 - BLw 32/05, NJW-RR 2006, 1245, 1246). Da Grund und Boden in der Land- und Forstwirtschaft der maßgebende Produktionsfaktor ist, aber nicht in unbeschränktem Umfang zur Verfügung steht, soll der vorhandene landwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie den Landwirten zugutekommen und vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften (Senat, Beschluss vom 11. Juli 1961 - V BLw 20/60, RdL 1961, 229). Dementsprechend liegt eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann vor, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt veräußert werden soll und ein Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes

dringend benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist, die Fläche zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben (Senat, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 2/14, NJW-RR 2015, 553 Rn. 6 mwN). So liegt es hier, weil nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts mit der Agrargenossenschaft ein erwerbsbereiter, dringend aufstockungsbedürftiger Landwirt vorhanden ist und der Beteiligte zu 2 als Nichtlandwirt anzusehen ist.

7           2. Wie das Beschwerdegericht im Ausgangspunkt zutreffend sieht, kann allerdings nach ständiger Rechtsprechung des Senats der von einem anerkannten Naturschutzverband verfolgte nichtlandwirtschaftliche Zweck den aus dem Erwerbsinteresse eines Landwirts begründeten Versagungsgrund ausräumen. Das ist dann der Fall, wenn dem Erwerb ein konkretes, in absehbarer Zeit zu realisierendes Naturschutzkonzept zugrunde liegt, das der Umsetzung einer staatlich als förderungsfähig angesehenen Maßnahme dient (vgl. Senat, Beschluss vom 9. Mai 1985 - BLw 8/84, BGHZ 94, 292, 296 f.; Beschluss vom 28. April 2006 - BLw 32/05, NJW-RR 2006, 1245 Rn. 34; Beschluss vom 27. November 2009 - BLw 4/09, NJW-RR 2010, 886 Rn. 18). Die Feststellungen des Beschwerdegerichts tragen aber nicht seine Annahme, dass diese Voraussetzungen hier vorliegen.

8           a) Die dargelegte Ausnahme hat der Senat bislang damit begründet, dass nach den Agrarberichten der Bundesregierung der Erhalt ökologisch wertvoller Teile von Natur und Landschaft sowie die Sicherung der Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren ebenso wie die Förderung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe im Interesse der Landwirtschaft liegt. Diese ist ebenfalls auf die dauerhafte Funktions- und Nutzungsfähigkeit des Naturhaushalts angewiesen. Ein der Verwirklichung eines von der Bundesregierung im Rahmen der Agrarpolitik aufgestellten und finanziell geförderten Projektziels dienender Landerwerb

kann Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur i.S.d. § 9 Abs. 2 GrdstVG deshalb nicht widersprechen. Da das Genehmigungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz nicht der positiven Lenkung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs dient, obliegt es nicht der Genehmigungsbehörde und den Landwirtschaftsgerichten, für mehrere miteinander konkurrierende Agrarstrukturverbesserungsmaßnahmen über eine agrarpolitische Wertung eine Rangfolge aufzustellen. Vielmehr ist der Kaufvertrag zu genehmigen, wenn eine Grundstücksveräußerung einer im Agrarbericht ausgewiesenen Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur entspricht (grundlegend Senat, Beschluss vom 9. Mai 1985 - BLw 8/84, BGHZ 94, 292, 295 ff.).

9                    b) Nach dem Übergang der Gesetzgebungskompetenz für das landwirtschaftliche Grundstücksverkehrsrecht auf die Länder bedarf diese Begründung der Modifizierung.

10                    aa) Nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG aF erstreckte sich die konkurrierende Gesetzgebung allgemein auf den „Grundstücksverkehr“ und begründete deshalb auch die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das Grundstücksverkehrsgesetz. Art. 1 Nr. 7 Buchst. a) jj) des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2043), das im Rahmen der Förderalismusreform am 1. September 2006 in Kraft getreten ist, hat Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG aber dahin geändert, dass sich die konkurrierende Gesetzgebung auf den „städtebaulichen Grundstücksverkehr“ beschränkt, so dass der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr nunmehr in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder (Art. 70 GG) fällt (vgl. hierzu Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, 8. Aufl., Rn. 458). Hieraus wird zum Teil der Schluss gezogen, dass die agrarpolitischen Berichte der Bundesregierung bei der Auslegung, was unter einer Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur i.S.d. § 9 Abs. 2

GrdstVG zu verstehen ist, nicht mehr herangezogen werden dürfen (von Bredow, Agrar-Recht 2019, 232, 233; allgemein gegen eine Heranziehung der Agrarberichte der Bundesregierung in Rechtsbereichen, die in die Zuständigkeit der Länder fallen: Abschlussbericht der Bund-Länder-Kommission „Bodenmarktpolitik“, vorgelegt am 19./20. März 2015, S. 67; offengelassen von Senat, Beschluss vom 25. November 2016 - BLw 4/15, NJW-RR 2017, 655 Rn. 22).

11           bb) Dies ist jedoch nicht richtig. Fehlt es - wie im Freistaat Sachsen - an einem Landesgesetz, ist das Grundstückverkehrsgesetz weiter anzuwenden. Gemäß Art. 125a Satz 1 GG gilt nämlich das Recht, das als Bundesrecht erlassen worden ist, aber wegen der Änderung des Art. 74 Abs. 1 GG nicht mehr als Bundesrecht erlassen werden könnte, als Bundesrecht fort. Infolgedessen muss es auch als Bundesrecht ausgelegt werden. Hierbei sind die Agrarberichte der Bundesregierung als Auslegungshilfe heranzuziehen. Solange die Länder von der ihnen nach der Föderalismusreform auf sie übergegangenen Gesetzgebungskompetenz für das landwirtschaftliche Grundstücksverkehrsrecht keinen Gebrauch gemacht haben und deshalb das (bundesrechtliche) Grundstückverkehrsgesetz weiter Anwendung findet, ist für die Beurteilung der staatlichen Förderungsfähigkeit eines Naturschutzprojekts auf die Agrarberichte der Bundesregierung abzustellen. Soweit die hierin formulierten naturschutzrechtlichen Ziele in den Agrarberichten der Länder (vgl. für den Freistaat Sachsen den Agrarbericht des Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft 2017) und den landesrechtlichen Förderprogrammen eine Konkretisierung erfahren haben, sind (auch) diese für die Beurteilung der Förderungsfähigkeit maßgeblich.

12           cc) Nur wenn ein Bundesland von der Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht und das Grundstückverkehrsgesetz durch eigene Regelungen für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr ersetzt hat - hierzu ist es ge-

mäß Art. 125a Abs. 1 Satz 2 GG berechtigt -, kann nicht mehr auf die in den Agrarberichten der Bundesregierung formulierten Ziele abgestellt werden, wenn diese mit den Zielen der Landesregierung nicht übereinstimmen. Nur letztere sind dann maßgeblich. Derzeit hat nur Baden-Württemberg eine Neuregelung vorgenommen (Agrarstrukturverbesserungsgesetz [ASVG], GBl. BW 2009, S. 645), wobei allerdings nach dem Willen des Gesetzgebers zur Auslegung von § 7 ASVG, der in großen Teilen § 9 GrdstVG entspricht, auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und damit des Senats zu § 9 GrdstVG zurückgegriffen werden soll (vgl. Landtagsdrucksache 14/5140 S. 49).

- 13 c) Die Förderungsfähigkeit der von einem Naturschutzverband beabsichtigten Maßnahme hängt davon ab, ob sie darauf angelegt ist, die danach maßgeblichen Ziele in den wesentlichen Grundzügen zu erreichen, und ob die in dem Projekt zur Zielerreichung vorgesehenen Maßnahmen im Wesentlichen den für eine öffentliche Förderung verlangten Maßnahmen entsprechen. Dass sich die Maßnahme nur allgemein in die „Förderkulisse“ einfügt, genügt, wie die Beteiligte zu 4 zu Recht geltend macht, nicht. Da es der Genehmigungsbehörde und den Landwirtschaftsgerichten nicht obliegt, eine Wertung der agrarpolitischen Ziele und Maßnahmen vorzunehmen (Senat, Beschluss vom 9. Mai 1985 - BLw 8/84, BGHZ 94, 292, 297), fehlt es an einer Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur, wenn der Naturschutzverband von den Förderprogrammen abweichende Maßnahmen vornehmen möchte, etwa weil er diese für geeigneter hält, um die naturschutzrechtlichen Ziele zu erreichen. Die Entscheidung des Bundes bzw. des Landes, welche Maßnahme der Förderung der Agrarstruktur dient, ist bei der Prüfung, ob der von dem Grundstücksverkehrsgesetz erfasste Verkauf eines Grundstücks zu genehmigen ist, zugrunde zu legen. Wenn beispielsweise nach der Förderrichtlinie eine bestimmte Bepflanzung für einen festgelegten Mindestzeitraum vorgesehen ist, um die Ansiedlung von Vö-

geln herbeizuführen, fehlt es an einer Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur nach dem Grundstückverkehrsgesetz, wenn der Naturschutzverband die Flächen statt dessen brach liegen lassen möchte; dies gilt auch dann, wenn er nachweisen könnte, dass dies die geeignetere Maßnahme ist.

- 14 d) Auf der anderen Seite muss die von dem Naturschutzverband in Aussicht genommene Maßnahme nicht exakt und in jeder Hinsicht den Förderrichtlinien entsprechen. Es genügt, dass diese im Kern eingehalten werden. In Zweifelsfällen wird sich dies nur durch Einholung eines Sachverständigengutachtens klären lassen. Der Naturschutzverband ist auch nicht verpflichtet, einen Förderantrag zu stellen. Vielmehr stellt die Veräußerung an einen Naturschutzverband stets dann eine Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur dar, wenn der Naturschutzverband ein hinreichend konkretisiertes, förderungsfähiges und ernsthaft beabsichtigtes Naturschutzkonzept vorlegt.
- 15 e) Einer über die Förderungsfähigkeit hinausgehenden Befürwortung oder Unterstützung der geplanten Maßnahmen durch staatliche Behörden bedarf es nicht; eine solche Unterstützung stellt lediglich ein ergänzendes Argument für die Förderungsfähigkeit und damit für die Genehmigungsfähigkeit des Kaufvertrages dar. Soweit sich aus früheren Entscheidungen des Senats etwas anderes ergeben sollte (vgl. Beschluss vom 9. Mai 1985 - BLw 8/84, BGHZ 94, 292, 296 f.; Beschluss vom 29. November 1996 - BLw 25/96, NJW-RR 1997, 336, 337; Beschluss vom 28. April 2006 - BLw 32/05, NJW-RR 2006, 1245 Rn. 34; Beschluss vom 27. November 2009 - BLw 4/09, NJW-RR 2010, 886 Rn. 18), wird hieran nicht festgehalten.
- 16 f) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze geht das Beschwerdegericht zu Unrecht davon aus, das von dem Beteiligten zu 2 beabsichtigte Projekt

stelle eine Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur i.S.d. § 9 Abs. 2 GrdstVG dar.

17           aa) Nicht zu beanstanden ist allerdings, dass das Beschwerdegericht bei der Prüfung der Förderungsfähigkeit auf den Agrarbericht der Bundesregierung aus dem Jahr 2015 und die in Sachsen maßgeblichen Förderrichtlinien abstellt.

18           (1) In dem Agrarbericht 2015 werden bestimmte Programme benannt, mit denen die allgemein gehaltenen agrarpolitischen Ziele - hier die Nutzung und Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Bewahrung und nachhaltige Nutzung der Biodiversität (BT-Drucks. 18/4970, S. 29) - umgesetzt werden sollen, nämlich u.a. die Entwicklungsprogramme der Länder nach der ELER-Verordnung (EPLR) (vgl. BT-Drucks. 18/4970 S. 30. Rz. 153; siehe auch den Agrarbericht des Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft des Freistaats Sachsen 2017, S. 50 ff.). Sie honorieren u.a. den Anbau vielfältiger Fruchtfolgen, die Anlage von Blühflächen/Blühstreifen, Schon- und Schutzstreifen, die extensive Grünlandbewirtschaftung und seit 2014 auch die Pflege und Unterhaltung von Hecken, Knicks, Baumreihen und Feldgehölzen. Darüber hinaus bieten die Länder im Rahmen der EPLR eine Vielzahl regionaltypischer Fördermaßnahmen an, die den Erhalt spezifischer Pflanzensorten und Tierrasen zum Ziel haben (Agrarbericht der Bundesregierung 2015, BT-Drucks. 18/4970, S. 30 f.). Um solche Entwicklungsprogramme der Länder handelt es sich bei den von dem Beschwerdegericht herangezogenen Förderrichtlinien des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (Förderrichtlinie Agrarumwelt- und Klimamaßnahmen - RL AUK/2015 vom 22. Juni 2015, Förderrichtlinie Natürliches Erbe - RL NE/2014 vom 15. Dezember 2014 und Förderrichtlinie für Wald und Forstwirtschaft - RL WUF/2014 vom 15. Dezember 2014 - veröffentlicht unter [www.revosax.sachsen.de](http://www.revosax.sachsen.de); siehe auch den Agrarbe-

richt des Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft des Freistaats Sachsen 2017, S. 50 ff.).

19           (2) Dass diese Förderrichtlinien nur den Förderzeitraum 2014 bis 2020 betreffen, der Beteiligte zu 2 die Flächen aber erst nach Ablauf dieses Zeitraums nutzen kann, nämlich erst nach Beendigung des Pachtvertrages (Ende 2020), ändert nichts daran, dass sie als Prüfungsmaßstab heranzuziehen sind. Maßgeblich für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Kaufvertrages sind grundsätzlich die tatsächlichen Umstände in dem durch § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG festgelegten Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen (vgl. Senat, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 2/14, NJW-RR 2015, 553 Rn. 9 mwN), die hier mit der Zustellung des Bescheids der Genehmigungsbehörde an den Beteiligten zu 1 am 5. Januar 2017 erfolgt ist. Hiervon geht das Beschwerdegericht zutreffend aus. Nicht entscheidend ist, ob der Erwerber das Grundstück sofort nutzen kann oder erst den Ablauf eines bestehenden Pachtvertrages abwarten muss (vgl. Senat, Beschluss vom 29. November 1996 - BLw 25/96, NJW-RR 1997, 336, 337).

20           bb) Das Beschwerdegericht bejaht jedoch die Förderungsfähigkeit der Maßnahme, ohne die erforderliche Prüfung vorgenommen zu haben, ob das Projekt des Beteiligten zu 2 nicht nur von seinen Zielen her, sondern auch nach den beabsichtigten Maßnahmen im Wesentlichen den Förderrichtlinien entspricht. Wie ausgeführt, genügt es nicht, dass sich das von dem Beteiligten zu 2 beabsichtigte Projekt in die Förderkulisse einfügt. Hiervon geht das Beschwerdegericht aber der Sache nach aus. Weil es einen zu großzügigen Maßstab bei der Bejahung der Förderungsfähigkeit angelegt hat, fehlt es für die Prüfung des § 9 Abs. 2 GrdstVG an hinreichenden Feststellungen.

- 21 (1) Dass der Beteiligte zu 2 noch nicht Eigentümer der Grundstücke ist und nicht feststeht, ob die Förderprogramme im Zeitpunkt der Übernahme der Flächen noch gelten werden, rechtfertigt es nicht, einen großzügigeren Prüfungsmaßstab anzulegen. Dass die Prüfung insoweit „doppelt fiktiv“ ist, wie das Beschwerdegericht meint, ändert nichts daran, dass es für die Frage der Förderungsfähigkeit auf den Zeitpunkt der Genehmigungsversagung und auf die in diesem Zeitpunkt bestehenden Förderrichtlinien ankommt.
- 22 (2) Die von der Beteiligten zu 4 erhobenen Einwendungen, die in der angegriffenen Entscheidung wiedergegeben werden, sind entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts erheblich. So hat die Beteiligte zu 4 beispielsweise geltend gemacht, nach den Förderrichtlinien müsse die Naturschutzmaßnahme sicherstellen, dass der Charakter der Flächen als Ackerland erhalten bleibe. Der Beteiligte zu 2 sei aber nicht bereit, diese Vorgabe einzuhalten, sondern beabsichtige, die Ackerflächen dauerhaft verwildern zu lassen. Träfe dies zu, könnte das Projekt nicht als Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur i.S.d. § 9 Abs. 2 GrdstVG qualifiziert werden, weil es für die Förderfähigkeit nur auf die von dem Staat verfolgten naturschutzrechtlichen Ziele und die von ihm zur Zielerreichung als zweckmäßig angesehenen Maßnahmen ankommt. Eine Bewertung, welche Naturschutzmaßnahme „die bessere“ ist, findet in dem Genehmigungsverfahren nach dem Grundstückverkehrsgesetz nicht statt.
- 23 (3) Der Verkauf wäre auch dann nicht genehmigungsfähig, wenn der Beteiligte zu 2, worauf die Beteiligte zu 4 in der Rechtsbeschwerde verweist, ein anderes Waldumbaukonzept vertreten würde als das in den Förderrichtlinien vorgesehene. Träfe es zu, dass von dem Beteiligten zu 2 im Gegensatz zu dem staatlichen Waldbauförderungsprogramm keine umfassenden Pflanz- und Be-

wirtschaftungsmaßnahmen geplant sind, der Wald vielmehr im Wesentlichen ungestört seiner natürlichen Entwicklung überlassen bleiben soll, widerspräche die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur.

IV.

24 Die Entscheidung kann danach keinen Bestand haben. Die Sache ist unter Aufhebung der angefochtenen Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen, weil sie nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 74 Abs. 6 Satz 1 und 2 FamFG). Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

25 1. Das Beschwerdegericht wird nunmehr im Einzelnen zu prüfen haben, ob das von dem Beteiligten zu 2 beabsichtigte Projekt in seiner Zielsetzung und in der vorgesehenen Durchführung im Wesentlichen den Vorgaben der Förderrichtlinien entspricht. Hierbei wird es sich auch mit den von den Beteiligten zu 3 und 4 vorgebrachten Einwendungen auseinanderzusetzen haben.

26 2. Wie ausgeführt, ist die Frage, ob das von dem Beteiligten zu 2 in Aussicht genommene Projekt Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur i.S.d. § 9 Abs. 2 GrdstVG widerspricht, grundsätzlich nach den tatsächlichen Umständen in dem durch § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG festgelegten Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen zu beurteilen (vgl. Senat, Beschluss vom 28. April 2006 - BLw 32/05, NJW-RR 2006, 1245 Rn. 22; Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 2/14, NJW-RR 2015, 553 Rn. 9). Da allerdings nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts die Genehmigungsbehörde dem Beteiligten zu 2 vor der Entscheidung keine Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt hat, ist entscheidend, ob der Versagungsgrund bei Berücksichtigung des Vorbringens des Beteiligten zu 2 im ge-

richtlichen Verfahren besteht oder nicht (vgl. Senat, Beschluss vom 28. November 2014 - BLw 2/14, NJW-RR 2015, 553 Rn. 10). Der Verfahrensfehler der Genehmigungsbehörde hat aber nicht zur Folge, dass der Beteiligte zu 2 nunmehr im weiteren Verfahren vor dem Beschwerdegericht die Förderungsfähigkeit mit einem anderen Naturschutzprojekt begründen kann.

V.

27 Die Festsetzung des Gegenstandswerts richtet sich gemäß §§ 47, 60 Abs. 1, § 61 Abs. 1 Satz 1 GNotKG nach dem vereinbarten Kaufpreis.

Stresemann

Brückner

Göbel

Vorinstanzen:

AG Bautzen, Entscheidung vom 28.04.2017 - 30 XV 2/17 -

OLG Dresden, Entscheidung vom 20.06.2018 - W XV 661/17 -