



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

BLw 4/09

vom

27. November 2009

in der Landwirtschaftssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

GrdstVG § 4 Nr. 1

Für die Genehmigungsfreiheit nach § 4 Nr. 1 GrdstVG ist allein entscheidend, wer als Handelnder an dem Rechtsgeschäft beteiligt ist; handelt der Bund nicht als solcher oder durch rechtsfähige Sondervermögen, sondern in einer anderen Rechtsform, sind solche Rechtsgeschäfte nicht genehmigungsfrei.

BGH, Beschluss vom 27. November 2009 - BLw 4/09 - OLG Dresden  
AG Bautzen

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat am 27. November 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Lemke und Dr. Czub sowie die ehrenamtlichen Richter Rukwied und Siebers

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des Landwirtschaftssenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 24. Februar 2009 wird auf Kosten des Beteiligten zu 2, der den übrigen Beteiligten auch die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten hat, zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 20.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 12. März 2008 erwarb der Beteiligte zu 2 von der Beteiligten zu 1 zwei aneinander grenzende und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Flurstücke 1/5 und 17/8) zur Gesamtgröße von 4.4141 ha zum Preis von 20.000 €. Zuvor hatte er die behördliche Geneh-

migung zur standortgerechten Erstaufforstung des Flurstücks 17/8 innerhalb von drei Jahren erhalten.

- 2 Der Notar beantragte die Genehmigung des Vertrags nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Der Beteiligte zu 4 verlängerte die Frist für die Entscheidung über den Antrag auf drei Monate. Bei seiner Anhörung durch den Beteiligten zu 4 gab der Beteiligte zu 2 an, dass eine Verpachtung der Flächen an ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe beabsichtigt sei und angestrebt werde, da sich die Flächen in sensiblem Gebiet befänden, sie über GAT-Maßnahmen bewirtschaften zu lassen, um Belange der Landwirtschaft und des Naturschutzes gleichermaßen zu berücksichtigen.
- 3 Die untere Naturschutzbehörde befürwortete nachdrücklich den Erwerb des Flurstücks 1/5 durch den Beteiligten zu 2.
- 4 Nachdem zwei Landwirtschaftsbetriebe ihr Interesse an dem Erwerb der Flächen angemeldet hatten, erklärte die Beteiligte zu 3 die Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Reichssiedlungsgesetz. Hierüber unterrichtete der Beteiligte zu 4 innerhalb der Dreimonatsfrist die Beteiligten zu 1 und 2 sowie den Notar. Er verwies darauf, dass die Veräußerung an den Beteiligten zu 2 als Nichtlandwirt eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeute und dieser Grund für die Versagung der Genehmigung nicht durch eine Verpachtungs- oder Veräußerungsaufgabe oder eine Bedingung ausgeräumt werden könne.
- 5 Nach Ansicht des Beteiligten zu 2 ist der Kaufvertrag nicht genehmigungspflichtig, weil an der Veräußerung der Bund beteiligt sei; auch bedeute die Veräußerung der Flächen an ihn keine ungesunde Verteilung von Grund und Boden. Auf seinen Antrag auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - den Vertrag mit den Auflagen genehmigt, das

Flurstück 1/5 zu ortsüblichen Bedingungen an einen Landwirt zu verpachten und das Flurstück 17/8 an einen Landwirt zu veräußern, wenn nicht bis zum 24. Oktober 2010 mit der Aufforstung begonnen werde. Auf die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 5 hat das Oberlandesgericht - Landwirtschaftssenat - den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen.

- 6 Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde, deren Zurückweisung der Beteiligte zu 5 beantragt, will der Beteiligte zu 2 die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung erreichen.

## II.

- 7 Nach Auffassung des Beschwerdegerichts bedarf der Grundstückskaufvertrag der Genehmigung nach §§ 1, 2 GrdstVG, § 54 Abs. 1 Nr. 2 SächsJG a.F. (nunmehr § 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SächsAgrarAÜG). Eine Genehmigungsfreiheit nach § 4 Nr. 1 GrdstVG, wonach eine Genehmigung u.a. dann nicht notwendig sei, wenn der Bund als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt sei, bestehe nicht. Die Beteiligte zu 1 falle nicht unter den Begriff "Bund" im Sinne der Vorschrift; auch ergebe sich aus § 3 Abs. 11 AusglLeistG, wonach § 4 Nr. 1 GrdstVG nur für die im Rahmen des Flächenerwerbsprogramms zu vergünstigten Konditionen vorgenommenen Grundstücksveräußerungen entsprechend anwendbar sei, dass der Gesetzgeber die von der Beteiligten zu 1 abgeschlossenen Grundstücksgeschäfte nicht generell von der Genehmigungspflicht habe freistellen wollen. Die Vertragsgenehmigung sei nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG zu versagen, weil Umstände vorlägen, aus denen sich ergebe, dass die Veräußerung eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeute. Es sei ein leistungsfähiger Landwirtschaftsbetrieb mit dringendem Aufstockungs-

bedarf vorhanden, der zum Erwerb der Flächen zu den Bedingungen des Kaufvertrags bereit und in der Lage sei; demgegenüber sei der Beteiligte zu 2 ein Nichtlandwirt. Zwar könne ein Grundstückskauf durch einen Naturschutzverband zur Verwirklichung eines Naturschutzprojekts genehmigungsfähig sein, wenn dieses förderungsfähig sei und von den staatlichen Behörden befürwortet werde. Es seien allerdings konkrete und in absehbarer Zeit zu realisierende Absichten und ernsthafte Vorkehrungen des Erwerbers zur Verwirklichung des Projekts erforderlich. Hieran fehle es jedoch; denn der Beteiligte zu 2 habe in dem maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts durch die Beteiligte zu 3 lediglich unklare und unverbindliche Absichtserklärungen abgegeben. Auch könne der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden nicht durch Auflagen ausgeräumt werden.

8 Das hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

### III.

9 Die Rechtsbeschwerde ist nach § 24 Abs. 1 LwVG statthaft und auch im Übrigen zulässig (§§ 25, 25 LwVG). Sie ist jedoch nicht begründet. Das Beschwerdegericht hat die Genehmigung des Kaufvertrags zu Recht versagt.

10 1. Rechtsfehlerfrei - und von der Rechtsbeschwerde nicht angegriffen - hat das Beschwerdegericht die grundsätzliche Genehmigungsbedürftigkeit des Vertrags bejaht. Frei von Rechtsfehlern - und ebenfalls von der Rechtsbeschwerde nicht angegriffen - sind auch die Ausführungen des Beschwerdegerichts dazu, dass die Genehmigung nicht nach § 6 Abs. 2 GrdstVG infolge des Versäumens von Fristen in dem Verfahren durch den Beteiligten zu 4 als erteilt galt, so dass die Beteiligte zu 3 ihr Vorkaufsrecht ausüben konnte.

- 11            2. Ebenso fehlerfrei hat das Beschwerdegericht eine Genehmigungsfreiheit nach § 4 Nr. 1 GrdstVG verneint. Die dagegen erhobenen Rügen der Rechtsbeschwerde bleiben erfolglos.
- 12            a) Nach § 4 Nr. 1 GrdstVG sind an sich genehmigungsbedürftige Grundstückskaufverträge genehmigungsfrei, wenn an ihnen u.a. der Bund beteiligt, also entweder Veräußerer oder Erwerber ist. Daran fehlt es hier. Die Beteiligte zu 1 ist nicht "Bund" im Sinne der Vorschrift. Der Begriff umfasst neben der Gebietskörperschaft selbst nur die Sondervermögen des Bundes (Netz, Grundstücksverkehrsgesetz - Praxiskommentar -, 4. Aufl., § 4 Anm. 4.4.2). Sie müssen Handlungssubjekt im Rahmen der unmittelbaren Bundesverwaltung sein. Rechtsgeschäfte, die von rechtsfähigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts im Rahmen der von ihnen ausgeübten mittelbaren Bundesverwaltung abgeschlossen werden, sind nicht von der Genehmigungspflicht befreit (Netz, aaO, Anm. 4.4.2.1).
- 13            b) Dass die Beteiligte zu 1 weder der Bund selbst noch ein Sondervermögen des Bundes ist, hat das Beschwerdegericht zutreffend angenommen. Sie ist eine juristische Person des Privatrechts, deren Geschäftsanteile der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) zustehen. Diese ist eine rechtsfähige bundesunmittelbare Anstalt des öffentlichen Rechts, die als Träger mittelbarer Staatsverwaltung staatliche Aufgaben wahrnimmt (BGH, Beschl. v. 16. Januar 1997, IX ZR 40/96, WM 1997, 892, 893). Dieses Gesellschaftsverhältnis führt jedoch, entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde, nicht dazu, dass Rechtsgeschäfte, an denen die BvS beteiligt ist, genehmigungsfrei sind; denn die BvS wird nicht im Rahmen der unmittelbaren Bundesverwaltung tätig. Somit können auch Rechtsgeschäfte, an denen die Beteiligte zu 1 auf Veräußerer- oder Erwerberseite mitwirkt, nicht genehmigungsfrei sein.

14

c) Auch die von der Rechtsbeschwerde herangezogene historische Auslegung der Vorschrift des § 4 Nr. 1 GrdstVG spricht nicht für die Genehmigungsfreiheit. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers wirkt sich die Freistellung von der Genehmigungspflicht in zweierlei Hinsicht aus: Zum einen ist die Unterteilung in genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte (§ 4 GrdstVG) und in solche, deren Genehmigung beim Vorliegen besonderer Voraussetzungen nicht verweigert werden darf (§ 8 GrdstVG), deshalb gewählt worden, weil bei den nicht genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäften sofort für den Grundbuchbeamten klar zu erkennen sei, ob ein Vertrag in diese Gruppe falle, hingegen bei den anderen Rechtsgeschäften der Landwirtschaftsbehörde vorbehalten bleiben müsse, das Vorliegen der sachlichen Voraussetzungen zu prüfen; zum anderen sei bei der Beteiligung des Bundes oder eines Landes als Vertragsteil die Überwachung der einen Behörde durch die andere nachgeordnete Behörde nicht angängig (Entwurf der Bundesregierung eines Grundstücksverkehrsgesetzes, BT-Drs. 3/119 S. 17; schriftlicher Bericht des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu dem Entwurf, BT-Drs. 3/2635 S. 6). Demnach steht die Entscheidung des Beschwerdegerichts in Einklang mit dem gesetzgeberischen Willen. Diesem ist die in der Kommentarliteratur und auch von der Rechtsbeschwerde vertretene Auffassung, die Genehmigungsfreiheit nach § 4 Nr. 1 GrdstVG beruhe auch darauf, dass vom Bund und von den Ländern erwartet werde, dass sie bei ihren Grundstücksgeschäften auch ohne Kontrolle die tragenden Grundsätze des Grundstücksverkehrsrechts beachteten (Netz, aaO, Anm. 4.4.2; Vorwerk/v. Spreckelsen, Grundstücksverkehrsgesetz, § 4 Rdn. 19; Wöhrmann, Das Grundstücksverkehrsgesetz, § 4 Rdn. 3) nicht zu entnehmen. Im Übrigen führt diese Ansicht hier ebenfalls nicht zur Genehmigungsfreiheit, weil weder die Beteiligte zu 1 noch ihre Gesellschafterin BvS nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers zu den in § 4 Nr. 1 GrdstVG privilegierten Körperschaften gehört. Denn bei der Beteiligung anderer juristischer

Personen des öffentlichen Rechts als des Bundes oder eines Landes soll keine Genehmigungsfreiheit bestehen (Entwurf der Bundesregierung eines Grundstücksverkehrsgesetzes, aaO).

15 d) Der Zweck der Vorschrift des § 4 Nr. 1 GrdstVG spricht ebenfalls nicht für die Genehmigungsfreiheit. Zwar mögen die Regelungen in dem "Konzept für die weitere Privatisierung der landwirtschaftlichen Flächen der BVVG" (Privatisierungskonzept), wie die Rechtsbeschwerde unter Verweis auf dessen Nr. 2 meint, die besonderen Interessen der Landwirtschaft insgesamt und die der landwirtschaftlichen Betriebe, welche die Flächen derzeit nutzen, umfassend berücksichtigen. Das steht aber in keinem Zusammenhang mit der Frage der Genehmigungsfreiheit, die danach zu beantworten ist, wer an dem Rechtsgeschäft beteiligt ist.

16 e) Schließlich ist es rechtlich nicht zu beanstanden, dass das Beschwerdegericht der Regelung in § 3 Abs. 11 AusglLeistG, wonach § 4 Nr. 1 GrdstVG auf die Veräußerung landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Grundstücke durch die mit der Privatisierung betraute Stelle entsprechend anzuwenden ist, im Umkehrschluss entnommen hat, dass die Genehmigungsfreiheit für andere Veräußerungen durch die Beteiligte zu 1 als solche im Rahmen des Flächenerwerbsprogramms nicht gilt. Die Argumentation der Rechtsbeschwerde, die Vorschrift des § 3 Abs. 11 AusglLeistG sei nicht geeignet, den Regelungsinhalt des § 4 Nr. 1 GrdstVG zu verändern, geht an dem Problem vorbei. Erklärt das Gesetz eine für einen bestimmten Sachverhalt geltende gesetzliche Regelung für entsprechend anwendbar auf einen anderen Sachverhalt, ändert es damit nicht den Inhalt der anderen Regelung, sondern erweitert ihren Anwendungsbereich.

17 f) Nach alledem ist es für die Genehmigungsfreiheit nach § 4 Nr. 1 GrdstVG allein entscheidend, wer als Handelnder an dem Rechtsgeschäft beteiligt ist. Handelt der Bund nicht selbst oder durch rechtsfähige Sondervermö-

gen, sondern in einer anderen Rechtsform, sind diese Rechtsgeschäfte nicht genehmigungsfrei. Dass er sich aus staatsrechtlicher Sicht für sein staatliches Handeln auch anderer Organisationsformen bedienen kann, wie die Rechtsbeschwerde geltend macht, ändert daran nichts.

18           3. Ebenfalls zu Recht ist das Beschwerdegericht davon ausgegangen, dass die Genehmigung des Kaufvertrags nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG zu versagen ist. In dem maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufrechts durch die Beteiligte zu 3 lag kein konkretes, in absehbarer Zeit zu realisierendes Naturschutzkonzept des Beteiligten zu 2 vor, welches von staatlichen Behörden befürwortet wurde und förderungsfähig war. Diese trichterliche Würdigung lässt Rechtsfehler nicht erkennen. Soweit die Rechtsbeschwerde geltend macht, dass das Beschwerdegericht wegen der dem Beteiligten zu 2 erteilten Genehmigung zur Aufforstung des Flurstücks 17/8 und wegen der Befürwortung des Erwerbs des Flurstücks 1/5 durch die untere Naturschutzbehörde zu einem anderen Ergebnis habe gelangen müssen, versucht sie lediglich, die trichterliche Würdigung durch ihre eigene zu ersetzen.

19           Demgemäß bedeutete der Verkauf der Grundstücke an den Beteiligten zu 2, einen Nichtlandwirt, angesichts des Vorhandenseins eines aufstockungsbedürftigen und -willigen Vollerwerbslandwirts eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden (siehe nur Senat, Beschluss vom 28. April 2006, BLw 32/05, RdL 2006, 236, 237 f.).

IV.

20 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 44, 45 LwVG. Die Festsetzung des Gegenstandswerts hat ihre Grundlage in den §§ 36 Abs. 1, 37 LwVG.

Krüger

Lemke

Czub

Vorinstanzen:

AG Bautzen, Entscheidung vom 10.07.2008 - 30 XV 12/08 -

OLG Dresden, Entscheidung vom 24.02.2009 - W XV 777/08 -