

Dokumentnummer: 4w1w31_10
letzte Aktualisierung: 31.8.2012

OLG Zweibrücken, 24.6.2010 - 4 WLw 31/10

GrdstVG § 9; RSiedlG § 4

Grundstücksbegriff nach Grundstückverkehrsgesetz bzw. Reichssiedlungsgesetz

Dem Grundstückverkehrsgesetz liegt ein rechtlicher und dem Reichssiedlungsgesetz ein wirtschaftlicher Grundstücksbegriff zugrunde. Soweit beide Gesetze zur Anwendung kommen, ist dem wirtschaftlichen Grundstücksbegriff der Vorrang einzuräumen.

Gründe

I.

Mit von dem Notar Dr. B... B..., B..., beurkundeten und durch jeweils vollmachtlose Vertreter abgeschlossenen Vertrag vom 23. Februar 2009 - URNr. B... - kaufte die Beteiligte zu 2) von dem am 1. April 2009 verstorbenen P... F... , zuletzt wohnhaft ..., ..., fünfzehn Weinbaulich genutzte Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 10 687 m² (= 1,0687 ha) zu einem Gesamtkaufpreis von ... € für die einzelnen Grundstücke sind keine Einzelkaufpreise aufgeführt. Der Vertrag wurde von P... F... mit Erklärung vom 6. März 2009 und von der Beteiligten zu 2) mit Erklärung vom 12. März 2009 genehmigt.

Im Einzelnen sind verkauft:

- Grundbuch des Amtsgericht Bernkastel-Kues von ... Bl. ...
1. Bestandsverzeichnis laufende Nr. ... Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... mit einer Größe von 1419 m²;
 2. Bestandsverzeichnis laufende Nr. ... Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... mit einer Größe von 1428 m²;
 3. Bestandsverzeichnis laufende Nr. ... Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... mit einer Größe von 1726 m²;
 4. Bestandsverzeichnis laufende Nr. ... Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... mit einer Größe von 1362 m²;
 5. Bestandsverzeichnis laufende Nr. ... Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... mit einer Größe von 218 m²;
 6. Bestandsverzeichnis laufende Nr. ... Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... mit einer Größe von 98 m²;
 7. Bestandsverzeichnis laufende Nr. ... Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... mit einer Größe von 630 m²;
 8. Bestandsverzeichnis laufende Nr. ... Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... mit einer Größe von 514 m²;
 9. Bestandsverzeichnis laufende Nr. ... Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... mit einer Größe von 88 m²;
 10. Bestandsverzeichnis laufende Nr. ... Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... mit einer Größe von 440 m²;
 11. Bestandsverzeichnis laufende Nr. ... Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... mit einer Größe 847 m²;
 12. Bestandsverzeichnis laufende Nr. 4.. Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... mit einer Größe von 17 m²;

13. Bestandsverzeichnis laufende Nr. ... Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... mit einer Größe von 625 m².

- Grundbuch des Amtsgerichts Bernkastel-Kues von ... Bl. ...

14. Bestandsverzeichnis laufende Nr. ... Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... mit einer Größe von 394 m²;
15. Bestandsverzeichnis laufende Nr. ... Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... mit einer Größe von 881 m².

Der beurkundende Notar legte den Grundstückskaufvertrag vom 23. Februar 2009 der Beteiligten zu 3) mit Schreiben vom 20. März 2009 vor und ersuchte um die Genehmigung des Vertrages nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG). Die Beteiligte zu 3) teilte dem Notar mit Schreiben vom 8. April 2009 nach § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG mit, dass über den Genehmigungsantrag nicht innerhalb der Monatsfrist entschieden werden könne und sich daher die Frist um einen weiteren Monat bis zum 20. Mai 2009 verlängere. Mit Bescheid vom 12. Mai 2009 erklärte die Beteiligte zu 3) die Genehmigung der Veräußerung der Grundstücke mit Ausnahme von vier Grundstücken, deren Fläche jeweils größer als 10 a (= 1 000 m²) ist. Als Begründung für die teilweise Versagung der Genehmigung wurde angeführt, dass 3 hauptberufliche Winzer aus ... an diesen Grundstücken ihr Interesse bekundet hätten und auch bereit seien, den ortsüblichen Kaufpreis zu zahlen. Die hauptberuflichen Winzer besäßen zur Verbesserung ihrer Lebensgrundlage je einen aufstockungswürdigen und aufstockungsbedürftigen landwirtschaftlichen Betrieb. Diesem Bescheid war eine Rechtsmittelbelehrung dahin beigefügt, dass die Beteiligten gemäß § 22 GrdstVG binnen 2 Wochen nach Zustellung des Bescheides einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung stellen könnten, der entweder schriftlich bei der Kreisverwaltung B... in W... als Untere Landwirtschaftsbehörde oder beim Amtsgericht in Wittlich, Landwirtschaftsgericht, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingehen müsse.

Entsprechend dieser Belehrung stellte die Beteiligte zu 2), nachdem ihr der Bescheid am 14. Mai 2009 zugegangen war, am 28. Mai 2009 beim Amtsgericht Wittlich einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung mit dem Ziel der gesamten Genehmigung des notariellen Kaufvertrages vom 23. Februar 2009. Das Amtsgericht Wittlich erklärte sich mit Beschluss vom 21. Juli 2009 zu Recht für örtlich unzuständig und gab das Verfahren an das zuständige Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - Bernkastel-Kues ab.

Das Amtsgericht Bernkastel-Kues hat in der mündlichen Verhandlung vom 22. Oktober 2009 die Rechtsauffassung vertreten, dass ein Vertrag, der sich auf mehrere einzelne Grundstücke beziehe, nur als Ganzes genehmigt oder nicht genehmigt werden könne. Dafür hat es sich auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 8. Mai 1998, BLw 42/97 und auf eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Schleswig vom 3. März 2009, 3 WLw 20/08 berufen.

Aufgrund dieser mitgeteilten Rechtsauffassung des Gerichts hat die Beteiligte zu 3) nochmals bei den drei hauptberuflichen Winzern hinsichtlich des Umfangs ihres jeweiligen Erwerbsinteresses nachgefragt. Alle drei Interessenten antworteten, dass sie zum Erwerb sämtlicher Grundstücke bereit seien. Insbesondere die Weingüter K...-K... und B...-K... bekundeten, dass sie an allen Weinbergsparzellen aus dem Nachlass von P... F... interessiert und auch bereit seien, den ortsüblichen Preis zu zahlen.

In der mündlichen Verhandlung vom 28. Januar 2010 lehnte das erstinstanzliche Gericht es ab, die von der Beteiligten zu 3) benannten und zum Termin erschienen Kaufinteressenten zur Frage eines dringenden Aufstockungsbedarfes zu hören.

Die Beteiligte zu 2) hat geltend gemacht,

dass der Bescheid der Beteiligten zu 3) vom 12. Mai 2009 in seinem genehmigenden Teil bestandskräftig und bindend sei. Eine vollständige Versagung der Genehmigung sei deshalb aus Rechtsgründen nicht mehr möglich. Infolge der Bestandskraft des genehmigenden Teils komme nur noch eine vollumfängliche Genehmigung des notariellen Kaufvertrages in Betracht. Dies habe seinen Grund darin, dass der Vertrag nur einheitlich genehmigt oder nicht genehmigt werden könne.

Ferner sei der Vortrag der Beteiligten zu 3) zu einer Versagung der Genehmigung wegen ungesunder Verteilung von Grund und Boden im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu unsubstantiiert. Die Beteiligte zu 3) habe nicht nachgewiesen, dass für die Kaufinteressenten ein dringendes Aufstockungsbedürfnis bestehe und dass diese bereit seien, die Grundstücke entsprechend den Bedingungen des notariellen Kaufvertrages zu erwerben. Im Übrigen dürfe sie, die Beteiligte zu 2), nicht deswegen diskriminiert werden, weil sie gegenwärtig noch keine Vollerwerbslandwirtin sei. Ein Nichtlandwirt könne sonstigen leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieben jedenfalls dann gleichgestellt werden, wenn konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten bestünden, eine leistungsfähige Nebenerwerbslandwirtschaft auszuüben.

Die Beteiligte zu 2) hat beantragt,

den Versagungsteil des Bescheides der Beteiligten zu 3) vom 12. Mai 2009 aufzuheben und den Grundstückskaufvertrag vom 23. Februar 2009 (URNr. B...) des Notars Dr. B... B... in B... insgesamt genehmigen

hilfsweise

die Antragsgegnerin zu verurteilen, den Genehmigungsantrag unter Berücksichtigung der Auffassung des Gerichts zu bescheiden.

Die Beteiligte zu 3) hat beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

Sie hat geltend gemacht, dass

die Genehmigung des Grundstückkaufvertrages mit Blick auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu versagen sei. Die Veräußerung bedeute eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden. Am Erwerb der streitgegenständlichen Grundstücke seien hauptberufliche Winzer interessiert. Diese seien auch willens, den ortsüblichen Kaufpreis zu zahlen. Diese Winzer besäßen zur Verbesserung ihrer Lebensgrundlage je einen aufstockungswürdigen und aufstockungsbedürftigen landwirtschaftlichen Betrieb. Die Beteiligte zu 2) bewirtschafte selbst keine Weinbergsflächen im Geltungsbereich des GrdstVG und verfüge über keine Hofstelle. Ein schlüssiges Betriebskonzept mit konkreten Planungen würde nicht existieren. Damit sei die Beteiligte zu 2) als Nichtlandwirt im Sinne des GrdstVG anzusehen.

Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - hat mit Beschluss vom 18. Februar 2010 den Bescheid der Beteiligten zu 3) vom 15. Mai 2009 hinsichtlich des darin enthaltenen Versagungsteils aufgehoben und den Kaufvertrag vom 23. Februar 2009 auch hinsichtlich der weinbaulich genutzten Grundstücke mit einer Fläche von jeweils über 1 000 m² genehmigt.

Hiergegen hat die Beteiligte zu 1) form- und fristgerecht sofortige Beschwerde eingelegt.

Die Beteiligte zu 1) macht geltend,

dass das erstinstanzliche Gericht bei der Sachbehandlung anscheinend von einem kontradiktorisch ausgestalteten Verfahren ausgegangen sei. Weil es sich tatsächlich um ein Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit handele, hätte das Landwirtschaftsgericht jedoch von Amts wegen die erforderlichen Ermittlungen zur Feststellung der für seine Entscheidung erheblichen Tatsachen durchführen und deshalb den Sachverhalt eigenständig und unabhängig von dem Prüfungsumfang der Genehmigungsbehörde aufklären müssen. Gegen dieses Aufklärungsgebot habe das erkennende Gericht verstoßen. Im Übrigen hätte die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG versagt werden müssen, da die Beteiligte zu 2) als Nichtlandwirt zu behandeln sei und bezüglich sämtlicher Grundstücke drei Erwerbsinteressenten vorhanden seien, welche die Grundstücke zum ortsüblichen Preis erwerben wollten. Wegen der Unteilbarkeit des Vertrages sei von einer fehlenden Bestandskraft der Teilgenehmigung auszugehen.

Die Beteiligte zu 1) beantragt,

das Verfahren unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses sowie des ihn ergänzenden Beschlusses des Amtsgerichts Bernkastel-Kues vom 3. März 2010 an das Gericht des ersten Rechtszuges zurückzuverweisen

hilfsweise:

1. den angefochtenen Beschluss sowie den ergänzenden Beschluss des Amtsgerichts Bernkastel-Kues vom 3. März 2010 aufzuheben.
2. Die Genehmigung des vor dem Notar Dr. B... B... in B... am 23. Februar 2009 geschlossenen Kaufvertrages zu versagen.

Die Beteiligte zu 2) beantragt,

die Beschwerde zurückzuweisen.

Sie verteidigt die von ihr für zutreffend gehaltene Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien in beiden Instanzen gewechselten Schriftsätze und beigelegten Unterlagen sowie auf den Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgerichts - Bernkastel-Kues vom 18. Februar 2010 Bezug genommen.

II.

A.

Das Rechtsmittel der Beteiligten zu 1) ist verfahrensrechtlich nicht zu beanstanden.

1. Die Beteiligte zu 1) ist als Obere Landwirtschaftsbehörde beschwerdeberechtigt, § 32 Abs. 2 Satz 2 LwVG i. V. m. § 1 Abs. 1 lit. b AVO-GrdstVG RP (Landesverordnung zur Ausführung des Grundstückverkehrsgesetzes vom 21. Dezember 1961, GVBl. S. 267, zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 12. Oktober 1999, GVBl. S. 325).

2. Das Verfahren und der Rechtsmittelzug richten sich in der vorliegenden Sache entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1) und 2) noch nicht nach den Bestimmungen des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG), sondern weiterhin nach den Vorschriften des Gesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG), sodass gegen die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts vom 18. Februar 2010 nicht die befristete Beschwerde gemäß den §§ 9 LwVG, 58, 63 Abs. 3 Nr. 2 FamFG eröffnet ist, sondern die sofortige Beschwerde gemäß § 22 Abs. 1 LwVG a. F. i. V. m. §§ 21, 22 FGG. Die Frist für die sofortige Beschwerde wurde mit Eingang des Rechtsmittels beim Amtsgericht Bernkastel-Kues am 8. März 2010 gewahrt (§ 21 Abs. 1 FGG).

3. Dem Verfahren steht nicht entgegen, dass die Beteiligte zu 2) nicht innerhalb von 2 Wochen beim zuständigen Amtsgericht ihren Antrag auf gerichtliche Entscheidung gemäß § 22 Abs. 1 GrdstVG gestellt hatte. Der am 28. Mai 2009 beim unzuständigen Amtsgericht Wittlich eingereichte Antrag ging erst am 23. Juni 2009 beim Amtsgericht Bernkastel-Kues ein. Eine Wiedereinsetzungsentscheidung liegt nicht vor. Eine solche Entscheidung war indes nicht notwendig, da die Fristversäumung auf einer unrichtigen Rechtsmittelbelehrung beruhte. Eine inhaltlich unzutreffende gesetzlich vorgeschriebene Rechtsmittelbelehrung macht ebenso wie eine unterbliebene Rechtsmittelbelehrung die Zustellung als solche nicht unwirksam, setzt aber die Frist zur Einlegung des Rechtsmittels nicht in Gang (vgl. Barnstedt/Steffen, Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen, 7. Aufl., § 21 Rn. 64 m. w. N.; BGH Beschl. v. 3.5.2002 - VZB 36/01, zitiert nach Juris, Rn. 16; Bumiller/Winkler, FGG, 8. Aufl., § 22 Rn. 9).

B.

Das Rechtsmittel der Beteiligten zu 1) hat in der Sache jedenfalls einen vorläufigen Erfolg. Das vom Amtsgericht eingeschlagene Verfahren leidet an einem wesentlichen Mangel, da das erstinstanzliche Gericht entgegen § 12 FGG nicht von Amts wegen die erforderliche Sachaufklärung für die zu treffende Sachentscheidung vorgenommen hat (vgl. Keidel/Kuntze/Winkler, FGG, 12. Aufl., § 25 Rn. 7 m. w. N.). Dies hat zur Folge, dass das erstinstanzliche Verfahren keine tragfähige Entscheidungsgrundlage bildet und rechtfertigt die Zurückverweisung der Sache in die erste Instanz, um dort die erforderlichen Ermittlungen nachzuholen (vgl. etwa Senat, Beschl. v. 21.9.2009, 4 W 45/09, veröff. in Juris, Rn. 44 f m. w. N.)

Das erstinstanzliche Gericht hat nicht ausreichend geprüft und aufgeklärt, ob die Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz zu versagen ist, weil die Veräußerung an die Beteiligte zu 2) eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG bedeuten würde. Eine solche Prüfung wäre hier aber erforderlich gewesen. Denn entgegen der vom erstinstanzlichen Gericht vertretenen Auffassung ist für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des vorgelegten Grundstückskaufvertrages in zeitlicher Hinsicht nicht auf die für die Behörde normierte Genehmigungsfrist (§ 6 Abs. 1 GrdstVG), sondern auf den Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung abzustellen. Das Gericht hat selbst zu überprüfen, ob die Voraus-

setzungen für eine Versagung vorliegen. Die für das verwaltungsbehördliche Verfahren vorgesehenen Fristen, einschließlich der Genehmigungsfiktion gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG, sollen lediglich bewirken, dass der Antragsteller frühzeitig eine positive oder negative Entscheidung über seinen Genehmigungsantrag erhält. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Verfahrensbeteiligten die zwischen ihnen strittig gebliebenen Fragen möglichst früh durch die Anrufung des zuständigen Gerichts klären lassen können. Damit ist aber keine Einschränkung des gerichtlichen Prüfungsumfanges oder des Sachvortrage der Beteiligten verbunden. Daher ist der maßgebliche Zeitpunkt für die Beurteilung der Frage, ob eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG vorliegt, der Tag der Entscheidung in der letzten Tatsacheninstanz. (vgl. Netz, Kommentar zum Grundstücksverkehrsgesetz, 4. Aufl., S. 393).

Die vom erstinstanzlichen Gericht unterlassene Sachaufklärung war auch nicht wegen angeblicher Bestandskraft der von der Beteiligten zu 3) erklärten Teilgenehmigung (hinsichtlich des notariellen Verkaufs von elf Grundstücken, die jeweils eine Größe unter 1 000 m² aufweisen) und dem Grundsatz einer nur einheitlich vorzunehmenden Vertragsgenehmigung entbehrlich.

Die rechtsgeschäftliche Veräußerung von landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie Moor- und Ödland, das in landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann, und der schuldrechtliche Vertrag hierüber bedürfen grundsätzlich der Genehmigung durch die Untere Landwirtschaftsbehörde (§§ 1, 2 Abs. 1 S. 1 GrdstVG, § 1 Abs. 1 lit. a AVO-GrdstVG RP). Ist ein schuldrechtlicher Vertrag genehmigt worden, so gilt auch die in Ausführung des Vertrages vorgenommene Auflassung als genehmigt (§ 2 Abs. 1 S. 2 GrdstVG). § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG ermächtigt die Bundesländer, bestimmte Freigrenzen von der generellen Genehmigungspflicht festzulegen. Das Land ... hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht (vgl. § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG i.V.m. § 1 AGGrdstVG RP). Danach bedarf die Veräußerung eines Grundstückes keiner Genehmigung nach § 2 GrdstVG, wenn das Grundstück nicht größer als 50 Ar ist, es sei denn, das Grundstück wird Weinbaulich genutzt und ist größer als 10 Ar oder auf dem Grundstück befindet sich die Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes. Dies hat zur Folge, dass im hier zu entscheidenden Fall der Verkauf lediglich der Weinbaulich genutzten Grundstücke, die größer als 10 Ar (= 1 000 m²) sind einer Genehmigung nach dem GrdstVG bedarf. Dabei handelt es sich um die im Grundbuch des Amtsgerichts Bernkastel-Kues von ... Bl. ... Bestandsverzeichnis laufende Nrn. ... und ... aufgeführten Grundstücke. Die weiteren verkauften rechtlich selbständigen Grundstücke sind hingegen nach dem Gesetz genehmigungsfrei. Von daher kann die seitens der Beteiligten zu 3) erklärte Genehmigung eines genehmigungsfreien Vorganges keine rechtlichen Wirkungen in Ansehung der tatsächlich genehmigungspflichtigen Grundstücke haben.

Dem steht auch der vom erstinstanzlichen Gericht zitierte Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 8. Mai 1998, BLw 4/97 (DNotZ 1999, 85) nicht entgegen. Denn diese Entscheidung betrifft eine andere Fallkonstellation. Der vom Bundesgerichtshof entschiedene Fall hatte die Genehmigung eines Vertrages zum Gegenstand, der mehrere genehmigungsbedürftige Grundstücksgeschäfte umfasste. In einem solchen Fall kann die Genehmigung des Grundstücksvertrages gegenüber einem Nichtlandwirt nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nur versagt werden, wenn sich das Erwerbsinteresse der Vollerwerbslandwirte auf sämtliche in dem Vertrag aufgeführten (genehmigungsbedürftigen) Grundstücke bezieht. Dies wird damit begründet, dass der Grundstücksvertrag in der Regel als Einheit gewertet werden muss und daher nur insgesamt genehmigungsfähig ist oder für ihn ein Versagungsgrund besteht. Von dieser Regel einer einheitlichen Genehmigung wird aber abgewichen, wenn der Gesetzgeber - wie in R... - durch die Festlegung von Genehmigungsfreigrenzen einen Teil der Grundstücke aus der Genehmigungsbedürftigkeit herausnimmt. Dann sind bestimmte Grundstücksgeschäfte wegen ihrer geringfügigen Größe bereits kraft Gesetzes vom Erfordernis einer einheitlichen Genehmigung ausgenommen.

So liegt der Fall hier.

Insofern ist im Streitfall bei der Prüfung der Genehmigung das Interesse der Vollerwerbslandwirte nur zu berücksichtigen, wenn diese bereit sind, alle vom Vertrag erfassten genehmigungspflichtigen Grundstücke zu dem im Vertrag vereinbarten Kaufpreis zu erwerben. Dies schließt aber nicht aus, dass die Vollerwerbslandwirte auch ihr Interesse an den nicht genehmigungsbedürftigen Grundstücken erklären.

Auch die Entscheidungen des Oberlandesgerichts Schleswig (Beschl. v. 3.3.2009, 3 WLw 20/08, zitiert nach beck-online) und des Brandenburgischen Oberlandesgerichts (Beschl. v. 26.2.2009, 5 W(Lw) 9/08, zitiert nach Juris) rechtfertigen keine andere Beurteilung. Die von diesen Gerichten entschiedenen Fälle betrafen jeweils eine Konstellation, in der neben dem Grundstückverkehrsgesetz noch das Reichssiedlungsgesetz (RSiedlG) und das darin normierte Vorkaufsrecht (§ 4 RSiedlG) zur Anwendung kamen. Die beiden eng miteinander verflochtenen Gesetze gehen jeweils von einem unterschiedlichen Grundstücksbegriff aus. Dem Grundstückverkehrsgesetz liegt ein rechtlicher (vgl. Stavorinus, NotBZ 2010, 208, 209 f m. w. N.) und dem Reichssiedlungsgesetz ein wirtschaftlicher Grundstücksbegriff zugrunde. Aufgrund der unterschiedlichen Reichweite des rechtlichen und des wirtschaftlichen Grundstücksbegriffs bestand für die oben genannten Gerichte die Notwendigkeit zur Klärung der Frage, welchem Grundstücksbegriff beim Zusammentreffen der beiden Gesetze der Vorrang einzuräumen ist. Dies wurde dahingehend entschieden, dass in solchen Fallkonstellationen jeweils dem wirtschaftlichen Grundstücksbegriff der Vorrang zukommt. Den Entscheidungen kann aber nicht entnommen werden, dass damit der rechtliche Grundstücksbegriff des Grundstückverkehrsgesetz aufgegeben wurde.

Diese Vorrangproblematik stellt sich im vorliegenden Verfahren gerade nicht, da die für die Anwendung des Reichssiedlungsgesetzes notwendige Größe von zwei Hektar aufwärts (§ 4 Abs. 1 RSiedlG) auch bei einer Addition aller Flächen der 15 verkauften Grundstück nicht erreicht wird. Insofern verbleibt es bei dem rechtlichen Grundstücksbegriff und der damit verbundenen Genehmigungsfreigrenze nach § 1 AGGrdstVG RP.

Die bislang unterbliebene weitere Sachaufklärung wird das Ausgangsgericht nunmehr durchzuführen haben. Für das weitere Verfahren weist der Senat vorsorglich auf folgende Aspekte hin:

1) Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG ist die Genehmigung zu versagen, wenn die Veräußerung eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeuten würde. Dies liegt in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht (§ 9 Abs. 2 GrdstVG). Darunter fallen u. a. die Maßnahmen, die das Ziel des Erhaltes und der Stärkung von landwirtschaftlichen Betrieben haben. Denn das Grundstückverkehrsgesetz dient der Unterstützung und der Entwicklung einer lebensfähigen Landwirtschaft (vgl. BGH RdL 2006, 236, 237).

Daher liegt ein Versagungsgrund im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG vor, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück an einen Nichtlandwirt veräußert wird, obwohl ein Landwirt die Fläche zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und bereit und in der Lage ist, das Land zu den Bedingungen des Kaufvertrages zu erwerben (vgl. BGHZ 75, 81, 83 f.; 94, 292, 294 f.; 112, 86, 88; BGH, Beschl. v. 26.4.2002, BLW 36/01, RdL 2002, 242; BGHZ 116, 348 ff.).

Das Erfordernis der Dringlichkeit des Aufstockungsbedarfes ist dabei nicht in erster Linie zeitlich orientiert. Vielmehr ist dieser Begriff im Hinblick auf die Auswirkungen des Rechtsgeschäfts für die Agrarstruktur zu sehen. Allein darauf kommt es bei der Auslegung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG an. Das bedeutet, dass der Zuerwerb für den Betrieb des Landwirts dringend vor allem im Sinne einer gesteigerten Notwendigkeit sein muss (vgl. BGH Beschl. v. 26.4.2002,

BLW 2/02, RdL 2002, 242, 243; OLG Celle RdL 2003, 22, 23). Unter anderem kann ein solcher dringender Aufstockungsbedarf darin gesehen werden, dass der Zuerwerb das Ziel hat, das grobe Missverhältnis zwischen Eigenland und Pachtland zu verringern. Die Vergrößerung des Eigenlandanteils dient der wirtschaftlichen Stärkung des Betriebes und damit der Verbesserung der Agrarstruktur. Dieses Bedürfnis ist insbesondere greifbar, wenn es sich bei der gekauften Fläche, um eine von dem Interessenten aufgrund Pachtvertrages genutzte Fläche handelt (BGH Beschl. v. 26.4.2002, BLW 36/01 RdL 2002, 242; BGHZ 134, 166).

Dem bisherigen Verfahrensstoff lässt sich nicht entnehmen, dass die von der Verwaltung benannten Interessenten für die genehmigungspflichtigen Grundstücke (4 Grundstücke über 1000 m²) wegen des Zuschnitts ihrer Betriebe ein spezielles oder gar dringendes Aufstockungsbedürfnis haben. Somit müsste von Amts wegen durch Anhörung der Kaufinteressenten geklärt werden, ob ein dringendes Aufstockungsbedürfnis in dem dargestellten Sinne tatsächlich besteht.

2) Das Landwirtschaftsgericht wird gegebenenfalls auch aufzuklären haben, wie die Angebote der Interessenten zu verstehen sind, die sich nur zu einem Erwerb zum „ortsüblichen Preis“ bereit erklärt haben. In diesem Zusammenhang müsste ermittelt werden, ob der im notariellen Kaufvertrag vom 23. Februar 2009 für alle Grundstücke genannte Gesamtkaufpreis von ... € dem ortsüblichen Preis entspricht.

Denn die Interessenten müssen bereit sein, den sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Kaufpreis, der max. bis zu 50 % über dem ortsüblichen Preis für landwirtschaftliche Grundstücke liegen kann, zu entrichten (Netz, a. a. O., S. 393). Durch das Grundstückverkehrsgesetz findet eine Preisüberwachung nicht statt. Nur dann, wenn der vom Eigentümer ausgewählte Käufer einen Kaufpreis zahlen will, der in einem groben Missverhältnis zum Wert des Grundstücks steht, muss er sich enthalten lassen, dass sich für den Erwerb Land- und Forstwirte interessieren, die bereit sind, den vom GrdstVG nicht missbilligten Preis (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG) zu entrichten (Netz, a. a. O., S. 403).

In diesem Zusammenhang ist auch zu ermitteln, ob die drei Interessenten weiterhin alle 15 Grundstücke erwerben wollen oder ob sie nur die vier streitgegenständlichen Grundstücke (was rechtlich zulässig ist) erwerben wollen. Abhängig davon müsste gegebenenfalls weiter geklärt werden, welcher - im Notarvertrag nicht einzeln ausgewiesener - Preis für diese 4 Grundstücke von den Vertragsparteien zu Grunde gelegt wurde.

3) Zu erwägen sein wird ferner, dass nach der Rechtsprechung auch das Erwerbsinteresse einer Person anerkannt, die zwar noch kein Landwirt ist, jedoch konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen zur Übernahme eines eigenen leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betriebes auf der Grundlage eines schlüssigen und umsetzbaren Betriebskonzepts aufweist und bereits erhebliche und ernsthafte Investitionen getroffen hat (vgl. OLG Frankfurt RdL 2006, 165, 166 m. w. N.).

Die Beteiligte zu 2) betreibt derzeit keine Landwirtschaft und ist daher als Nichtlandwirtin anzusehen. Ein Nichtlandwirt kann aber einem Landwirt gleichgestellt werden, wenn er konkrete und in absehbarer Zeit zu verwirklichende Absichten und Vorkehrungen zur Übernahme einer mindestens leistungsfähigen Nebenerwerbslandwirtschaft getroffen hat. Diese Voraussetzungen müssen im Einzelfall festgestellt werden, wobei bei der Prüfung der Absichten und Vorkehrungen der Käufer, die bisher keine landwirtschaftlichen Berufe ausgeübt haben, ein strenger Maßstab angezeigt ist (vgl. BGH RdL 2006, 236, 237). Auch dieser Aspekt ist noch nicht aufgeklärt worden. Dies betrifft insbesondere das von der Beteiligten zu 2) vorgelegte (pauschale) Betriebskonzept vom 17. Dezember 2009.

Schließlich erscheint es angezeigt, dass am Fortgang des Verfahrens auch die Erben des am 1. April 2009 verstorbenen Verkäufers P... F... beteiligt werden.

Wegen des nur vorläufigen Erfolges der Beschwerde war dem Landwirtschaftsgericht zugleich die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens vorzubehalten.

Gründe für die Zulassung der Rechtsbeschwerde an den Bundesgerichtshof gemäß § 24 Abs. 1 LwVG a. F. bestehen nicht, weil die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat.