

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 173627

letzte Aktualisierung: 29. November 2019

GrdstVG § 9; RSG § 4

Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts bezüglich einer Teilfläche

I. Sachverhalt und Frage

Kann ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht bei fehlender Genehmigungsfähigkeit nach § 9 GrdstVG auch hinsichtlich einer Teilfläche ausgeübt werden?

II. Zur Rechtslage

1. Vorkaufsrecht nach § 4 RSG

a) Allgemeines

Wird ein landwirtschaftliches Grundstück in Größe von zwei Hektar aufwärts durch Kaufvertrag veräußert, so steht dem gemeinnützige Siedlungsunternehmen, in dessen Bezirk die Hofstelle des Betriebes liegt, gem. § 4 Abs. 1 RSG ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach dem GrdstVG bedarf und die Genehmigung nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre; ist keine Hofstelle vorhanden, so steht das Vorkaufsrecht dem Siedlungsunternehmen zu, in dessen Bezirk das Grundstück ganz oder zum größten Teil liegt. Die Landesregierung kann durch Rechtsverordnung für das Land oder für Teile des Landes die Mindestgröße der Grundstücke, die dem Vorkaufsrecht unterliegen, auf mehr als zwei Hektar festsetzen; für eine beschränkte Zeit kann sie die Mindestgröße auf weniger als zwei Hektar festsetzen, solange dies zur Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur notwendig ist, § 4 Abs. 4 RSG. Zudem kann die Siedlungsbehörde bestimmen, dass statt des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens eine nach § 1 Abs. 1 S. 3 RSG als Siedlungsunternehmen bezeichnete Stelle das Vorkaufsrecht ausüben kann, § 4 Abs. 5 RSG.

b) Wirtschaftlicher Grundstücksbegriff und Grundstück im Rechtssinne

Während das für die Ermittlung der Genehmigungsbedürftigkeit maßgebliche **GrdstVG** gem. § 1 Abs. 3 GrdstVG den **Begriff des Grundstücks im Rechtssinne** zugrunde legt, ist im Rahmen des **RSG** auf den **wirtschaftlichen Grundstücksbegriff** abzustellen.

Im Gegensatz zu einem Grundstück im Rechtssinne, das sich als räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche definiert, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes ohne Rücksicht auf die Art seiner Nutzung unter einer besonderen Nummer verzeichnet ist (Netz, GrdstVG, 8. Aufl. 2018, Rn. 589), bezeichnet ein Grundstück im wirtschaftlichen Sinne Bodenflächen, die nach der Verkehrsauffassung als **wirtschaftliche Einheit** anzusehen sind und die **aus einem oder mehreren Katastergrundstücken oder Grundstücken im Rechtssinne bestehen können**. Denkbar ist aber auch, dass das Grundstück im wirtschaftlichen Sinne kleiner ist als das Grundstück im Rechtssinne, sodass es sich lediglich auf eine **reale Teilfläche eines rechtlich einheitlichen Grundstücks** erstreckt (Netz, Rn. 4711 f. m. w. N.).

c) Zulässigkeit einer partiellen Ausübung

Was die Frage angeht, inwiefern das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht nur einheitlich hinsichtlich des gesamten Kaufvertrages ausgeübt werden kann, oder eine Beschränkung auf Teile des Vertragsgegenstandes zulässig ist, möchten wir zunächst darauf hinweisen, dass **ausdrückliche Literatur und Rechtsprechung** hierzu nicht ersichtlich ist. Die folgenden Ausführungen basieren daher maßgeblich auf **dogmatischen Erwägungen**, sodass eine abschließende und rechtssichere Antwort nicht möglich ist.

Thematisiert wird die Frage nach der Reichweite des Vorkaufsrechts bislang vielmehr vor allem in zwei Konstellationen. Die erste betrifft den Fall, dass mehrere Grundstücke im Rechtssinne innerhalb eines Kaufvertrages gemeinsam veräußert werden, eine Genehmigungspflicht nach § 2 GrdstVG für einzelne von ihnen jedoch nicht gegeben ist, weil die Freigrenzen nach GrdstVG nicht erreicht werden. Die zweite Sachverhaltskonstellation ist die, in der mehrere rechtlich selbstständige Grundstücke veräußert werden, von denen einzelne für sich betrachtet deshalb nicht dem Vorkaufsrecht unterliegen, weil sie forst- und nicht landwirtschaftlich genutzt werden.

Für den ersten Fall ist dabei zunächst anerkannt, dass sich das **siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht** ausgehend vom wirtschaftlichen Grundstücksbegriff auch dann **auf sämtliche in einem Vertrag veräußerte Grundstücke erstreckt**, wenn **eines dieser Grundstücke dem Vorkaufsrecht nicht unterliegt**, die **Grundstücke** zusammen aber eine **wirtschaftliche Einheit** bilden und insgesamt die maßgebliche Mindestgröße überschreiten (OLG Thüringen, Beschl. v. 9.12.2009 – Lw U 640/09 mit Verweis auf BGH AgrarR 2001, 382 f.).

Entsprechendes gilt auch für die **Möglichkeit einer einheitlichen Vorkaufsausübung im Falle einer „gemischten Nutzung“** des veräußerten Grundbesitzes. Werden forst- und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in einem Vertrag veräußert, soll eine einheitliche Ausübung unter Einbeziehung des forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks auch hier insbesondere dann möglich sein, wenn die **Gesamtfläche wirtschaftlich eine Einheit** bildet (ausf. zur Behandlung mitveräußerter forstwirtschaftlicher Grundstücke i. R. d. Vorkaufsausübung, vgl. Netz, Rn. 4673 ff.). Die in einem einheitlichen Vertrag gemeinsam veräußerten Grundstücke, für die eine **Genehmigung einheitlich beantragt** ist, unterliegen dem Vorkaufsrecht dabei ausweislich der verfügbaren Kommentarliteratur **grundsätzlich entweder alle oder gar nicht**, abhängig davon, ob insgesamt ein überwiegend landwirtschaftlich geprägter Charakter anzunehmen ist. Eine **partielle Vorkaufsausübung nur hinsichtlich der Landwirtschaftsgrundstücke** soll hingegen ausnahmsweise dann in Betracht kom-

men, wenn der **Kaufvertrag wirtschaftlich aus mehreren Teilen** besteht und anzunehmen ist, dass die Genehmigung für die landwirtschaftlichen Grundstücke nach Vorstellung der Vertragsparteien ohne Rücksicht auf das Schicksal des Genehmigungsantrags im Übrigen gewollt war (Netz, Rn. 4677).

Ähnlich ist der Befund auch für die erstgenannte Fallgruppe (Unterschreitung der Freigrenzen nach GrdstVG für einzelne Grundstücke). Auch hier entsprach es früher herrschender Meinung, dass das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht bezüglich eines einheitlichen Vertrages im Hinblick auf seine besondere Zielsetzung und den Schutzgedanken des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG stets **nur einheitlich hinsichtlich sämtlicher veräußerter Grundstücke ausgeübt** werden kann (so BGH NJW 1992, 1457, 1458; OLG Frankfurt a. M., Beschl. v. 8.2.2007 – 20 WLw 4/06, BeckRS 2007, 10670; obiter dictum bestätigt durch BGH DNotI-Report 2006, 137).

In der jüngeren Rechtsprechung (OLG Frankfurt, Beschl. v. 24.10.2012 – 15 W 17/12, Rn. 22, juris; AG Friedberg, Beschl. v. 8.7.2015 – 800 Lw 1/15, BeckRS 2015, 13575) wird demgegenüber vermehrt vertreten, dass nicht nur **eine einheitliche**, sondern auch eine nur auf die dem Vorkaufsrecht unterliegenden Grundstücke **beschränkte Ausübung** möglich ist, OLG Frankfurt, Beschl. v. 24.10.2012 – 15 W 17/12, Rn. 22, juris:

„Dem Reichssiedlungsgesetz ist nicht zu entnehmen, dass das in § 4 geregelte Vorkaufsrecht nur einheitlich ausgeübt werden kann, wenn in einem Grundstückskaufvertrag mehrere Grundstücke veräußert werden. Das Vorkaufsrecht ist vielmehr auf ‚ein‘ landwirtschaftliches Grundstück bezogen, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen. Dass bei einem einheitlichen Kaufvertrag über eine Sache zusammen mit anderen Gegenständen das Vorkaufsrecht **beschränkt auf die Sache, auf die es sich bezieht, ausgeübt werden kann**, ergibt sich überdies aus § 467 BGB, der nach § 8 Abs. 1 RSiedlG entsprechend anwendbar ist. Das gilt auch dann, wenn mehrere Gegenstände als zusammengehörend verkauft sind oder wenn sie eine wirtschaftliche Einheit bilden (vgl. Soergel/Wertenbruch, BGB, 13. Aufl., § 467 Rdnr. 1 m. w. N.). Anderenfalls könnte von dem Verpflichteten die Ausübung eines Vorkaufsrechts **ohne weiteres umgangen** werden. Für den Bereich des Reichssiedlungsgesetzes gilt nichts anderes, weil es zusammen mit dem Grundstücksverkehrsgesetz die Gründung und den Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe sicherstellen soll (vgl. hierzu nur BGH NJW-RR 2006, 1245 [BGH 28.04.2006 – BLw 32/05]). Nach § 2 Abs. 1 GrdstVG ist das zwar deshalb unproblematisch, weil hiernach die Veräußerung eines jeden Grundstücks genehmigungsbedürftig ist. Im Hinblick auf die in § 2 Abs. 3 GrdstVG eingeräumte Möglichkeit, durch Landesgesetz eine Mindestgrenze zu bestimmen, ab der die Veräußerung genehmigungsbedürftig ist, wäre die von den Beteiligten zu 1. und 4. befürchtete Aushöhlung des reichssiedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts in der Tat gegeben, wenn nicht beim **Verkauf mehrerer Grundstücke die Ausübung des Vorkaufsrechts auch auf einzelne beschränkt** werden könnte, soweit nur bezüglich dieser Grundstücke ein Vorkaufsrecht besteht.“

(Hervorhebungen durch das DNotI).

2. Vorliegender Fall

Die teilweise Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht kommt in zwei Fallkonstellationen in Betracht: Hinsichtlich einer **realen Teilfläche** eines rechtlich einheitlichen Grundstücks oder hinsichtlich **mehrerer Grundstücke im Rechtssinne**, die innerhalb eines Kaufvertrages veräußert wurden, wobei das Vorkaufsrecht begrenzt auf *eines* dieser rechtlich selbstständigen Grundstücke ausgeübt werden soll.

In beiden Fallvarianten dürfte eine **partielle Ausübung des Vorkaufsrechts** von vorneherein **ausgeschlossen** sein, wenn der **gesamte veräußerte Grundbesitz dem Vorkaufsrecht unterliegt**. Dies wäre bei Veräußerung eines Einzelgrundstücks im Rechtssinne insbesondere dann anzunehmen, wenn dieses mit seiner gesamten Fläche einem wirtschaftlich einheitlichen landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen wäre. Bei Veräußerung mehrerer Einzelgrundstücke gilt Entsprechendes, wenn diese wirtschaftlich zusammengehören und als einheitliches, landwirtschaftliches Anwesen genutzt werden. Unschädlich wäre dann auch, dass einzelne Grundstücke für sich genommen ggf. nicht der Genehmigungspflicht nach GrdstVG unterliegen. Eine Ausübung des Vorkaufsrechts nur hinsichtlich einzelner Grundstücke oder einer realen Teilfläche würde unter diesen Umständen das mit § 4 RSG angestrebte **Ziel der positiven Steuerung der Agrarstruktur** gefährden, da durch **Herauslösung** solcher **Splitterflächen aus dem einheitlichen Kaufvertrag** die agrarstrukturell unerwünschte Folge eintreten würde, dass die kleinen für die Bewirtschaftung in der Regel wenig attraktiven Flurstücke isoliert **beim bisherigen Eigentümer verbleiben**, eine **wirtschaftlich sinnvolle Verpachtung oder Veräußerung aber nicht mehr möglich** ist und damit die Einbeziehung dieser kleinen Flurstücke in eine **effektive, landwirtschaftliche Nutzung fraglich** wäre (vgl. hierzu Netz, Rn. 4748 m. w. N.).

Ergibt eine **wirtschaftliche Gesamtbetrachtung** hingegen, dass es sich bei dem **Vertragsobjekt nicht** um einen **einheitlichen, (überwiegend) durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägten Grundbesitz** handelt, lässt sich aus vorstehend dargestellten Rechtsprechungsgrundsätzen u. E. schließen, dass eine **partielle Ausübung des Vorkaufsrechts**, abhängig von den Umständen des Einzelfalls, **grundsätzlich in Betracht kommen kann**. In diesem Fall bestünde für den Vorkaufsrechtsverpflichteten nach § 467 BGB allerdings die Möglichkeit, eine **Erstreckung** der Vorkaufsrechtsausübung auf den gesamten Grundbesitz zu verlangen.