



BERNDT, SCHAAR, ZABEL & KOLLEGEN
Rechtsanwaltssozietät

Vorkaufsrecht für Landwirte beim Verkauf landwirtschaftlicher Flächen an Nichtlandwirte

Das OLG Oldenburg hat in einer Entscheidung vom 13.12.2011 ein Vorkaufsrecht für Landwirte beim Verkauf landwirtschaftlicher Flächen an Nichtlandwirte in Niedersachsen bestätigt.

Hintergrund sind die Regelungen des „Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“, kurz des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG).

Zu Grunde liegt der Sachverhalt, dass die Grundstückseigentümerin landwirtschaftliche Flächen an einen Nichtlandwirt verkaufen wollte. Der Käufer hatte die Fläche für seine Enkeltochter vorgesehen, die eine Ausbildung zur Landwirtin macht. Die Beteiligten schlossen einen notariellen Kaufvertrag. Der Landkreis verweigerte die erforderliche Grundstücksverkehrsgenehmigung, weil der Käufer kein Landwirt sei und stellte fest, dass die Nds. Landgesellschaft (die in Niedersachsen zuständige Siedlungsunternehmen gem. § 10 RSiedlG) das ihr gesetzlich zustehende Vorkaufsrecht ausgeübt habe, um die Flächen an einen Landwirt zu übertragen.

Dagegen wehrten sich sowohl Verkäuferin als auch Käufer, im Ergebnis ohne Erfolg.

Nach Auffassung des Oberlandesgerichts braucht der Verkäufer beim Verkauf einer landwirtschaftlichen Fläche eine Grundstücksverkehrsgenehmigung. Es solle verhindert werden, dass es zu einer "ungesunden

Verteilung von Grund und Boden" kommt (§ 9 Abs. 1 GrdstVG), indem die knappen Flächen an Nichtlandwirte verkauft werden. Gleichzeitig habe in diesen Fällen das zuständige gemeinnützige Siedlungsunternehmen ein Vorkaufsrecht, um die Flächen an einen Landwirt weiterzugeben. Dies führe dazu, dass sich der Verkäufer landwirtschaftlicher Flächen seinen Käufer nicht immer selber aussuchen könne.

Der Landwirtschaftssenat führte aus, das Vorkaufsrecht sei in diesem Fall wirksam ausgeübt worden. Für die Genehmigungspflicht sei allein entscheidend, ob der Erwerber selber Landwirt sei und nicht welche Absichten er mit dem Grundstück habe. Die Verkäuferin könne nach Ausübung des Vorkaufsrechts durch die neue Käuferin auch nicht mehr wirksam vom Kaufvertrag zurücktreten. Mit dieser Entscheidung sei ein Kaufvertrag zwischen der Verkäuferin und der Nds. Landgesellschaft mit dem beurkundeten niedrigeren Kaufpreis zustande gekommen. Den tatsächlich vereinbarten höheren Kaufpreis bekomme die Verkäuferin nicht.

Es ist davon auszugehen, dass angesichts der mittlerweile eingetretenen Landknappheit dies Fälle nunmehr häufiger Relevanz erlangen. Angesichts des formellen und Fristgebundenen Verfahrens ist vorheriger Rechtsrat daher anzuempfehlen.