

ZfIR 2012, A 5

OLG Oldenburg: Kein Verkauf landwirtschaftlicher Flächen an Nichtlandwirte

Wer landwirtschaftliche Flächen verkaufen will, kann sich seinen Käufer nicht immer selber aussuchen. Jedenfalls dann nicht, wenn der Wunschkäufer selber kein Landwirt ist. In solchen Fällen besteht in Niedersachsen ein Vorkaufsrecht für Landwirte. Diese Erfahrung musste jetzt die Verkäuferin einer landwirtschaftlichen Fläche aus dem Amtsgerichtsbezirk Delmenhorst machen. Die Niedersächsische Landgesellschaft hat ihr Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt.

Der Landwirtschaftssenat des OLG Oldenburg hat dies nun bestätigt (**OLG Oldenburg, Beschl. v. 23.11.2011 - 10 W 3/11**). Die Antragstellerin wollte landwirtschaftliche Flächen an jemanden verkaufen, der selber nicht Landwirt ist. Der Käufer hatte die Fläche für seine Enkeltochter vorgesehen, die eine Ausbildung zur Landwirtin macht. Die Beteiligten schlossen einen notariellen Kaufvertrag. Dabei gaben sie einen niedrigeren Kaufpreis als vereinbart an. Der Landkreis verweigerte die erforderliche Grundstücksverkehrsgenehmigung, weil der Käufer kein Landwirt sei und stellte fest, dass die Nds. Landgesellschaft 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. Der Landwirtschaftssenat des OLG hat das Amtsgericht Delmenhorst in seiner Entscheidung bestätigt. Beim Verkauf einer landwirtschaftlichen Fläche braucht der Verkäufer eine Grundstücksverkehrsgenehmigung. Es soll 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 hat in diesen Fällen das zuständige gemeinnützige Siedlungsunternehmen (in Niedersachsen die Niedersächsische Landgesellschaft mbH) ein Vorkaufsrecht, um die Flächen an einen Landwirt weiterzugeben. Dies führt dazu, dass sich der Verkäufer landwirtschaftlicher Flächen seinen Käufer nicht immer selber aussuchen kann. 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 ist ein Kaufvertrag zwischen der Verkäuferin und der Nds. Landgesellschaft mit dem beurkundeten niedrigeren Kaufpreis zustande gekommen. Den tatsächlich vereinbarten höheren Kaufpreis bekommt die Verkäuferin nicht.

(Quelle: Pressemitteilung des OLG Oldenburg vom 13.12.2011)