ZfIR 2022, A 3

BGH hebt Entscheidung zum Verkauf von brandenburgischen Ackerflächen durch Agrarkonzern auf

Der Senat für Landwirtschaftssachen des BGH hat erstmals entschieden, unter welchen Voraussetzungen eine rechtswidrig erteilte Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz zurückgenommen werden kann (**Beschl. v. 29. 4. 2022 – BLw 5/20**).

Im Jahr 2015 verkauften 14 Gesellschaften eines Agrarkonzerns, darunter die Beteiligte zu 1 (= Verkäuferin), landwirtschaftliche Grundstücke (insgesamt rund 2.262 Hektar) zu einzeln ausgewiesenen Kaufpreisen (insgesamt rund 26,7 Mio. €) an ein ebenfalls dem Agrarkonzern zugehöriges Unternehmen (Beteiligte zu 2 = Erwerberin). Die Vertragsparteien vereinbarten eine langfristige Rückverpachtung der Flächen an die jeweiligen Verkäuferinnen. Der zuständige Landkreis (Beteiligter zu 3) erteilte im Juli 2015 die Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz. Kurze Zeit später übertrug die Alleingesellschafterin der Erwerberin 94,9 % ihrer Geschäftsanteile auf eine Kapitalanlagegesellschaft, die zu einem großen Versicherungskonzern gehört. Im Februar 2016 wurde die Erwerberin in das Grundbuch als Eigentümerin eingetragen. Nach vorausgegangener Ankündigung im Juni 2017 nahm der Landkreis gestützt auf den Versagungsgrund einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens mit Bescheid vom 27. 9. 2017 die Genehmigung u. a. für die Veräußerung der Flächen der Verkäuferin zurück und teilte die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das gemeinnützige Siedlungsunternehmen mit.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat die Einwendungen der Beteiligten zu 1 und 2 gegen die Rücknahme der Genehmigung zurückgewiesen und die Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts wegen Verfahrensfehlern aufgehoben. Dagegen haben sich die Beteiligten mit wechselseitigen Beschwerden gewendet. Das OLG Brandenburg hat das Beschwerdeverfahren hinsichtlich der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts abgetrennt und den Rücknahmebescheid u. a. insoweit aufgehoben, als er die von der Beteiligten zu 1 verkauften Flächen betrifft. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde will das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (Beteiligter zu 4) insoweit die Wiederherstellung der amtsgerichtlichen Entscheidung erreichen. Die Rechtsbeschwerde hat Erfolg gehabt und zur Zurückverweisung der Sache an das OLG Brandenburg geführt.

Die Rücknahme einer Grundstückverkehrsgenehmigung kann – auch wenn eine ausdrückliche gesetzliche Regelung fehlt – in dem Verfahren nach § 22 LwVG gerichtlich überprüft werden, und das übergeordnete Ministerium ist befugt, die Rechtsbeschwerde zu erheben. In der Sache ist der Rücknahmebescheid zu Unrecht aufgehoben worden.

Die Entscheidung über die Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz ist ein Verwaltungsakt, auf den die Verwaltungsverfahrensgesetze anzuwenden sind, soweit nicht im Grundstückverkehrsgesetz etwas Abweichendes bestimmt ist. Infolgedessen richtet sich die Rücknahme einer rechtswidrigen Genehmigung nach § 48 Abs. 3 VwVfG. Rechtsfehlerhaft ist aber die Annahme des Oberlandesgerichts, die Rücknahme sei gem. § 7 Abs. 3 GrdstVG ausgeschlossen. Der BGH konnte nicht selbst in der Sache entscheiden. Das OLG wird nach erneuter Verbindung der Verfahren zu prüfen haben, ob im Zeitpunkt des Rücknahmebescheids dringend aufstockungsbedürftige und leistungsfähige Landwirte zu einem Erwerb der Flächen zu den Bedingungen des Kaufvertrags bereit und in der Lage waren. Dann wäre ein Versagungsgrund gem. § 9 Abs. 1 № 1 GrdstVG gegeben, und die Rücknahme und die damit verknüpfte Versagung der Genehmigung dürften rechtmäßig sein.

(PM BGH Nr. 062/2022 v. 17. 5. 2022)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG