

verkündet am : 29.04.2010

Landgericht Berlin

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Landwirts und Rechtsanwalts Franz-Christoph M., Gut N. 1,

Klägers,

gegen

die Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH, vertreten d.d. Geschäftsführer

Beklagte,

hat die Zivilkammer 8 des Landgerichts Berlin in Berlin-Charlottenburg, Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 25.03.2010 durch die Richterin

für Recht erkannt

1. Es wird festgestellt, dass die Beklagte bei Aufgabe der Selbstbewirtschaftung des

landwirtschaftlichen Grundstücks Gemeinde T., Gemarkung N., Flur 3,

-2-

Flurstück 34, durch den Kläger, nicht berechtigt ist, vom notariellen Kaufvertrag des Notars Bernd H. vom 29. Juli 1998, UR-Nr. H 55/1998, zurückzutreten.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist im Hinblick auf die Kostenentscheidung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über den Regelungsinhalt von § 12 Abs. 2 a Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), welcher durch das Flächenerwerbsänderungsgesetz (FlErwÄndG) vom 3. Juli 2009 neu eingefügt worden ist.

Der Kläger, der sich u.a. als Landwirt betätigt, ist seit Ende des Jahres 1992 gemeinsam mit seiner Familie in 17268 T. ortsansässig. Ausweislich der Meldebescheinigung der Stadt T. vom 20. August 2009 (Anlage K 1) ist er seit dem 29. September 1992 in T. in der Ortschaft N. gemeldet.

Gemeinsam mit seiner Ehefrau pachtete der Kläger mit Vertrag vom 15. Dezember 1992 von der Beklagten u.a. die landwirtschaftliche Fläche Gemeinde T., Gemarkung N., Flur 3, Flurstück 34 mit einer Größe von 4,423 ha.

Mit notariellem Kaufvertrag des Notars Bernd H. vom 29. Juli 1998, UR-Nr. H 55/1998 (Anlage K 2), kaufte der Kläger u. a. dieses Grundstück von der Beklagten. Entsprechend der vormaligen Bestimmung des § 12 Abs. 1 a FlErwV räumt § 10 Ziff. 2 a) des notariellen Vertrages der Beklagten für den Fall, dass der Kläger die landwirtschaftliche Nutzung oder die Selbstbewirtschaftung i.S.d. § 2 FlErwV für die erworbenen Flächen oder wesentliche Teile von ihnen aufgibt, ein Rücktrittsrecht für einen Zeitraum von 20 Jahren nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages ein.

Das in Rede stehende landwirtschaftliche Grundstück ist von besonderer ökologischer Bedeutung. Deshalb beabsichtigt der Förderverein F.-U. Seenlandschaft e.V. das Flurstück für ein Naturschutzgroßprojekt anzupachten. Der Kläger bat die Beklagte mit Schreiben vom 6. Januar 2009 (Anlage K 3) um Zustimmung zu dieser Verpachtung, die diese letztendlich versagte.

Nach Inkrafttreten des FIERwÄndG wandte sich der Kläger mit Schreiben vom 20. August 2009 erneut an die Beklagte und bat im Hinblick auf den nunmehr eingeführten § 12 Abs. 2 a FIERwV um Bestätigung, dass die Selbstbewirtschaftungsverpflichtung nicht mehr besteht. Mit Schreiben vom 28. August 2009 (Anlage K 6), auf dessen konkreten Inhalt verwiesen wird, teilte die Beklagte dem Kläger mit, dass eine Verpachtung der nach EALG erworbenen Flächen innerhalb der 15 Jahre seit Beurkundung des Kaufvertrages währenden Verpflichtung zur Selbstbewirtschaftung ein Vertragsverstoß wäre.

Mit der nunmehrigen Klage begehrt der Kläger Feststellung dahingehend, dass die Beklagte bei Aufgabe der Selbstbewirtschaftung des genannten Grundstücks durch ihn, den Kläger, nicht berechtigt ist, von dem notariellen Kaufvertrag zurückzutreten.

In der Klageerwiderung vom 27. November 2009 erklärte die Beklagte, sie habe aufgrund der Regelung in § 2 Abs. 6 des notariellen Kaufvertrages vom 29. Juli 1998 keine Einwände dagegen, dass der Kläger das in der Flur 3 der Gemarkung N. belegene Flurstück mit der Nr. 34 an den Förderverein F.-U. Seenlandschaft e.V. langfristig verpachte. Dies hat die Beklagte in der mündlichen Verhandlung vom 25. März 2010 erneut bestätigt.

Der Kläger meint, das Rechtsschutzbedürfnis für die Feststellungsklage sei aufgrund der Erklärung der Beklagten, dass keine Einwände gegen eine langfristige Verpachtung des Flurstücks an den Förderverein F.-U. Seenlandschaft e.V. bestünden, nicht entfallen. Im Übrigen sei er gemäß § 12 Abs. 2 a i.V.m. § 2 Abs. 2 S. 3 FIERwV nicht mehr zur Selbstbewirtschaftung verpflichtet. Die Frist des § 12 Abs. 1 a FIERwV von 15 Jahren verkürze sich um den Zeitraum, den der Erwerber vor Abschluss des Kaufvertrages als langfristiger Pächter bereits ortsansässig gewesen sei. Da er, der Kläger, am 15. Dezember 1992 einen langfristigen Pachtvertrag abgeschlossen und zu diesem Zeitpunkt bereits ortsansässig gewesen sei, sei die 15-Jahres-Frist des § 12 Abs. 1 a FIERwV zur Selbstbewirtschaftung bereits am 15. Dezember 2007 verstrichen.

Der Kläger beantragt,

festzustellen, dass die Beklagte bei Aufgabe der Selbstbewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstücks Gemeinde T., Gemarkung N., Flur 3, Flurstück 34, durch ihn, den Kläger, nicht berechtigt ist, vom Kaufvertrag UR.-Nr. H 55/1998 vom 29. Juli 1998 des Notars Bernd H. zurückzutreten.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie meint, die 15jährige Bindungsfrist ende im Hinblick darauf, dass der notarielle Kaufvertrag am 29. Juli 1998 abgeschlossen worden sei, mit Ablauf des 29. Juli 2013. Eine Interpretation der Bestimmung des § 12 Abs. 2 a FIERwV ergebe entgegen der Auffassung des Klägers, dass der Zeitraum einer schon vor Abschluss des Kaufvertrages gegebenen Ortsansässigkeit lediglich auf die Verpflichtung zur Ortsansässigkeit, nicht, aber auf die anderen in § 12 Abs. 1 a FIERwV geregelten Zweckbindungen anzurechnen sei. § 12 Abs. 2 a FIERwV verweise zwar auf § 12 Abs. 1 FIERwV; zugleich werde aber der Begriff der "gegebenen Ortsansässigkeit" verwendet und es folge ein Hinweis auf § 2 Abs. 2 S. 3 FIERwV. Die Verwendung des Begriffs der Ortsansässigkeit lege es schon nicht gerade nahe, die dort geregelte Anrechnungsmöglichkeit auf sämtliche weitere in § 12 Abs. 1 FIERwV aufgeführten Zweckbindungen zu übertragen. Dementsprechend sei der Wortlaut entgegen der Auffassung des Klägers nicht eindeutig und damit einer Interpretation zugänglich. Selbst wenn das Gericht den Wortlaut des § 12 Abs. 2 a FIERwV als unzweideutig ansehen sollte, schliesse dies eine teleologische Reduktion der Bestimmung nicht aus. Die systematische Auslegung der Bestimmung des § 12 Abs. 2 a FIERwV, d.h. die Auslegung nach dem Bedeutungszusammenhang, ergebe, dass die Anrechnungsmöglichkeit allein für die Dauer der Verpflichtung zur Ortsansässigkeit gelte. Die Entstehungsgeschichte des § 12 Abs. 2 a FIERwV belege dies ebenfalls.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird ergänzend auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

A. Die Feststellungsklage ist zulässig.

Nach § 256 Abs. 1 ZPO kann Gegenstand einer Feststellungsklage grundsätzlich die Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines gegenwärtigen Rechtsverhältnisses sein. Unter Rechtsverhältnis ist eine bestimmte, rechtlich geregelte Beziehung einer Person zu anderen Personen oder einer Person zu einer Sache zu verstehen (BGH NJW 2001, 3789). Dies ist hier der Fall. Der Antrag des Klägers ist nicht allein auf die Beantwortung einer von konkreten Ansprüchen losgelösten Rechtsfrage, nämlich des Regelungsinhalts des § 12 Abs. 2 a FIERwV, gerichtet,

sondern darauf, dass kein vertraglicher Rücktrittsanspruch der Beklagten aufgrund der Regelung in § 10 Ziff. 2 a) des notariellen Kaufvertrages besteht. Die Frage, ob ein bestimmtes

-5-

geplantes Verhalten von einem vertraglichen Rücktrittsanspruch erfasst wird, betrifft ein gegenwärtiges Rechtsverhältnis, das Gegenstand einer Feststellungsklage sein kann. Der Kläger hat auch ein rechtliches Interesse an einer alsbaldigen Feststellung, ob eine Verpachtung vor dem 29. Juli 2013 die Beklagte zum Rücktritt berechtigt. Insoweit hat der Kläger insbesondere in der mündlichen Verhandlung erklärt, dass er über die Verpachtung an den Förderverein hinaus ein Interesse daran hat, das Flurstück anderweitig verpachten zu können.

Das Rechtsschutzbedürfnis für die Klage ist nicht deshalb entfallen, weil die Beklagte ihr Einverständnis mit einer langfristigen Verpachtung des Grundstücks an den Förderverein F.-U. Seenlandschaft e.V. erteilt hat. Der Kläger will ausweislich des Klageantrages vielmehr umfassend klären, wie er hinsichtlich der Selbstbewirtschaftung konkret in Bezug auf dieses Grundstück verfahren darf, nachdem die Beklagte mit Schreiben vom 28. August 2008 (Anlage K 6) mitgeteilt hatte, dass eine Verpachtung ein Vertragsverstoß wäre.

B. Die Klage ist auch begründet.

I.

Der Kläger ist gemäß Ziffer 12 Abs. 2 a i.V.m. § 2 Abs. 2 S. 3 FIERwV nicht mehr zur Selbstbewirtschaftung des im Tenor genannten Grundstücks verpflichtet. Seine Verpflichtung zur Selbstbewirtschaftung endete am 15. Dezember 2007.

1.

Der Kläger war gemäß § 10 Ziff. 2 a) des notariellen Kaufvertrages, der der Regelung in § 12 Abs. 1 a FIERwV a.F. entspricht, verpflichtet, das Grundstück binnen eines Zeitraums von 20 Jahren selbst zu bewirtschaften. Diese Frist zur Selbstbewirtschaftung über einen Zeitraum von 20 Jahren wurde in der Neufassung des § 12 Abs. 1 a FIERwV auf 15 Jahre ab Abschluss des Kaufvertrages verkürzt. Aufgrund der Regelung des § 7 Abs. 2 Ausgleichsleistungsgesetz (AusglLeistG) findet diese durch das FIERwÄndG geschaffene Vergünstigung auf das Vertragsverhältnis der Parteien vom 29. Juli 1998 unmittelbar Anwendung, ohne dass es einer Anpassung des notariellen Kaufvertrages bedarf. Die Selbstbewirtschaftungsverpflichtung endet danach 15 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages vom 29. Juli 1998, mithin am 29. Juli 2013.

Indessen verlegt § 12 Abs. 2 a FIERwV den Beginn der 15-jährigen Frist zur Selbstbewirtschaftung vor. Nach dieser neu eingefügten Vorschrift wird für den Fristbeginn nicht auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages abgestellt, sondern es wird der Zeitraum der vor Abschluss des Kaufvertrages gegebenen Ortsansässigkeit gemäß § 2 Abs. 2 S. 3 FIERwV angerechnet. Nach § 2

-6-

Abs. 2 S. 3 FIERwV wird auf die Ortsansässigkeitsverpflichtung der Zeitraum angerechnet, in dem Berechtigte seit Abschluss eines langfristigen Pachtvertrages gemäß § 3 Abs. 1 des AusgLeistG bereits ortsansässig im Sinne des § 1 Abs. 3 FIERwV waren. Dies ist bei dem Kläger seit dem 15. Dezember 1992 der Fall. An diesem Tag schloss er einen langfristigen Pachtvertrag ab und war ausweislich der vorgelegten Meldebescheinigung (Anlage K 19) zugleich ortsansässig. Dementsprechend ist die Verpflichtung des Klägers zur Selbstbewirtschaftung 15 Jahre später, d.h., am 15. Dezember 2007 abgelaufen.

2.

Dass die in dem neu eingefügten § 12 Abs. 2 a FIERwV aufgenommene Fristverkürzung entgegen der von der Beklagten vertretenen Auffassung nicht nur für die Verpflichtung zur Ortsansässigkeit, sondern auch für die Verpflichtung zur Selbstbewirtschaftung anzuwenden ist, folgt aus dem insoweit eindeutigen Wortlaut von § 12 Abs. 1 a FIERwV und § 12 Abs. 2 a FIERwV. § 12 Abs. 2 a FIERwV verweist auf die Frist von 15 Jahren gemäß § 12 Abs. 1 a FIERwV und damit auch auf die in § 12 Abs. 1 a dd) FIERwV aufgeführte Verpflichtung zur Selbstbewirtschaftung.

Entgegen der von der Beklagten vertretenen Ansicht folgt aus der systematischen Auslegung des § 12 Abs. 2 a FIERwV, nämlich der Auslegung nach dem Bedeutungszusammenhang mit anderen Vorschriften des FIERwV, oder aber aus der Entstehungsgeschichte des § 12 Abs. 2 a FIERwV nicht zwingend, dass die Anrechnungsmöglichkeit allein für die Verpflichtung zur Ortsansässigkeit gilt.

a)

Allerdings ist der Argumentation des Klägers, dass § 12 Abs. 2 a FIERwV ein eigener Regelungsinhalt fehlte, wenn man die Vorverlegung der Frist - entsprechend der von der Beklagten vertretenen Auffassung - lediglich für die Verpflichtung zu Ortsansässigkeit gelten ließe, nicht zu folgen.

Zwar verweist der Kläger zu Recht darauf, dass § 12 Abs. 2 a FIERwV im Fall der alleinigen Anrechnung auf die Verpflichtung zur Ortsansässigkeit wegen § 2 Abs. 2 S. 3 FIERwV überflüssig wäre. Denn § 12 Abs. 2 a FIERwV würde dann lediglich das wiederholen, was zuvor bereits in § 2

Abs. 2 Satz 3 FIERwV geregelt ist. Indessen war dies auch in der Bundestagsdrucksache 1618152 vom 18. Februar 2008 so vorgesehen. Nach der zum damaligen Zeitpunkt erarbeiteten Fassung der FIERwV sollte die Anrechnungsmöglichkeit nach § 12 Abs. 2 a FIERwV unstreitig nur die Ortsansässigkeit betreffen. Zugleich war aber auch damals schon vorgesehen, § 2 Abs. 2 S. 3 FIERwV entsprechend dem heutigen Wortlaut einzufügen. Danach hätte § 12 Abs. 2 a FIERwV

-7-

schon nach dem Gesetzesentwurf der Bundesregierung zum FIERwÄndG keinen eigenen Regelungsinhalt aufgewiesen.

b) Indessen kann auch der Argumentation der Beklagten, die in § 12 Abs. 4 FIERwV enthaltene Regelung würde erkennbar keinen Sinn behalten, wenn die Anrechnungsmöglichkeit in § 12 Abs. 2 a FIERwV auch darauf durchschlagen würde, nicht gefolgt werden.

Die Beklagte begründet ihre Auffassung damit, sie könne gemäß § 12 Abs. 4 FIERwV begünstigt erworbene Flächen zum Verkaufspreis zurückkaufen, wenn die Flächen vor Ablauf von 15 Jahren nach Abschluss des Vertrages für einen der § 1 Abs. 2 S. 4 - 6 FIERwV genannten Zwecke nutzbar würden. § 12 Abs. 1 a bb) FIERwV begründe für sie, die Beklagte, ein Rücktrittsrecht, wenn die landwirtschaftliche Nutzung des begünstigt erworbenen Grundstücks aufgegeben werde. Ein solcher Fall liege insbesondere dann vor, wenn die Flächen für einen der in § 1 Abs. 2 S. 4 - 6 FIERwV genannten Zwecke nutzbar würden: Die in § 12 Abs. 4 FIERwV enthaltene Regelung würde keinen Sinn behalten, wenn die in § 12 Abs. 2 a FIERwV geregelte Anrechnungsmöglichkeit auch auf die Zweckbindung des § 12 Abs. 1 a bb) FIERwV durchschlagen würde.

Dies entspricht jedoch nicht dem Regelungsinhalt des § 12 Abs. 4 FIERwV. § 12 Abs. 4 FIERwV sieht vor, dass begünstigt erworbene Flächen zum Verkaufspreis vom Veräußerer zurückgekauft werden können, wenn die verkauften Flächen vor Ablauf von 15 Jahren nach Abschluss des Vertrages für einen der in § 1 Abs. 2 S. 4 - 6 FIERwV genannten Zwecke nutzbar werden. Für den Rückkaufsfall ist dem Erwerber Gelegenheit zur Beschaffung anderer Flächen einzuräumen und ein Ausgleich für einen dabei entstehenden angemessenen Mehraufwand vorzusehen. Die Zweckbindung der erworbenen Flächen ist sicherzustellen. Danach räumt § 12 Abs. 4 FIERwV der Beklagten aber gerade kein generelles Rückkaufsrecht für den Fall ein, dass die land- und forstwirtschaftliche Nutzung i.S.d. § 12 Abs. 1 a bb) FIERwV nach dem Erwerb aufgegeben wird. Ein Rückkaufsrecht besteht gemäß § 1 Abs. 2 S. 4 - 6 FIERwV vielmehr nur, wenn die Flächen nach § 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs oder nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum

Baugesetzbuch anders als land- und forstwirtschaftlich genutzt werden können; das gleiche gilt, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Bauleitplan, eine Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung aufzustellen und der künftige Bauleitplan, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan oder die künftige sonstige städtebauliche Satzung eine andere als land- oder forstwirtschaftliche Nutzung darstellt, festsetzt oder bezweckt. Ebenso stehen Flächen für einen Erwerb nicht zur Verfügung, die sonstigen außerland- oder außerforstwirtschaftlichen Zwecken dienen, soweit vor Abschluss des Kaufvertrages eine Umwidmung erfolgt ist oder ein Planungs- oder Zulassungsverfahren mit dem

-8-

Ziel einer Umwidmung eingeleitet worden ist. Damit hebt § 1 Abs. 2 S. 4 - 6 FIERwV auf geänderte planungsrechtliche Umstände für Flächen ab. Nur in diesen Fällen hat die Beklagte ein Rückkaufsrecht nach § 12 Abs. 4 FIERwV. Ein generelles Rückkaufsrecht im Falle der Aufgabe der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nach § 12 Abs. 1 a bb) FIERwV, welche nicht zwingend mit einer der § 1 Abs. 2 S. 4 - 6 FIERwV genannten Änderungen einhergehen müssen, ergibt sich daraus nicht.

c)

Die Anrechnungsmöglichkeit nicht nur auf die Verpflichtung zur Ortsansässigkeit sondern auch auf die Verpflichtung zur Selbstbewirtschaftung ergibt entgegen der von der Beklagten vertretenen Auffassung keine unauflösbaren Friktionen zur Regelung des § 12 Abs. 3 a FIERwV.

Nach § 12 Abs. 3 a FIERwV kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Lösung von den Zweckbindungen in Betracht kommen. Nach § 12 Abs. 3 a S. 5 und 6 FIERwV kann die Privatisierungsstelle den Abschluss einer Vereinbarung verlangen, nach der bei einer Nutzung der Fläche oder Teilen davon für außerland- und außerforstwirtschaftliche Zwecke die Differenz zwischen dem der Gestattung zu Grunde liegenden Verkehrswert und dem Verkehrswert der in ihrer Nutzung geänderten Fläche an die Privatisierungsstelle zu entrichten ist. Diese Vereinbarung mit dem Erwerber darf einen Geltungszeitraum von 5 Jahren ab der Gestattung durch die Privatisierungsstelle und den ursprünglich vereinbarten Zeitlauf der Zweckbindungen nicht überschreiten.

Die Beklagte meint, für den Fall, dass § 12 Abs. 2 a FIERwV eine Anrechnung früherer Zeiten der Ortsansässigkeit auf sämtliche Zweckbindungen vorsehen würde, sei nicht erklärlich, weshalb § 12 Abs. 3 a FIERwV vorsehe, dass derjenige, der sich von allen Zweckbindungen freikaufe, auch noch für einen Zeitraum von 5 Jahren nach dem Freikauf bei einer Nutzungsänderung der Flächen den

Mehrwert an die Beklagte abführen muss. Dies begründet indessen keinen Widerspruch. § 12 Abs. 3 a FIERwV regelt die Möglichkeit einer Lösung von den Zweckbindungen vor Ablauf von 15 Jahren, während § 12 Abs. 2 a FIERwV den Beginn der 15-Jahresfrist vorverlegt.

d)

Schließlich folgt aus der Entstehungsgeschichte des § 12 Abs. 2 a FIERwV nicht in jedem Fall, dass eine Anrechnungsmöglichkeit einer schon vor Vertragsschluss bestehenden Ortsansässigkeit nur für die Verpflichtung zur Ortsansässigkeit geschaffen werden sollte.

Zwar war in dem Gesetzesentwurf der Bundesregierung vom 18. Februar 2008 (Bundestagsdrucksache 16/8152) vorgesehen, nur die Ortsansässigkeit von 20 auf 15 Jahre zu

-9-

verkürzen, während alle weiteren Fristen bei 20 Jahren verbleiben sollten. Insoweit hätte die Anrechnung nach § 12 Abs. 2 a FIERwV nur hinsichtlich der Verpflichtung zur Ortsansässigkeit gegolten. Indessen ist u.a. die Frist zur Selbstbewirtschaftung über einen Zeitraum von 20 Jahren auf Vorschlag des Haushaltsvorschusses in der Bundestagsdrucksache 16/12709 vom 22. April 2009, d.h. mehr als ein Jahr nach dem Gesetzesentwurf vom 18. Februar 2008, dahingehend geändert worden, dass diese auf 15 Jahre verkürzt worden ist. Dass § 12 Abs. 2 a FIERwV entsprechend dem noch in der Bundestagsdrucksache 16/8152 zum Ausdruck gekommenen Willen des Gesetzgebers nicht dahingehend geändert worden ist, dass dieser ausdrücklich nur für die Verpflichtung zur Ortsansässigkeit gilt, kann angesichts des klaren Wortlauts der Vorschrift nicht als ein redaktionelles Versehen unterstellt werden.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 S. 1 und 2 ZPO.

