

Az.: 5 B 73/11
3 L 35/11

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

prozessbevollmächtigt:

- Antragsteller -
- Beschwerdeführer -

gegen

den Landkreis Erzgebirgskreis
vertreten durch den Landrat
Paulus-Jenisius-Straße 24, 09456 Annaberg-Buchholz

- Antragsgegner -
- Beschwerdegegner -

wegen

Genehmigung nach § 2 Grundstücksverkehrsgesetz; Antrag nach § 123 VwGO
hier: Beschwerde

hat der 5. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Raden, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Döpelheuer und die Richterin am Oberverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann

am 15. August 2011

beschlossen:

Die Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 7. März 2011 - 3 L 35/11 - wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

Gründe

1 Die zulässige Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 7. März 2011 ist unbegründet.

2 Das Verwaltungsgericht hat den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung mit der Begründung abgelehnt, es bestehe kein Anordnungsgrund für die begehrte Feststellung, dass der Antragsgegner die Genehmigung des notariellen Vertrages vom 15. Dezember 2008 über die Veräußerung des Flurstücks Nr. F1. der Gemarkung P..... hätte versagen müssen, hilfsweise auf Feststellung, dass er die Genehmigung durch Auflagen hätte einschränken müssen. Der Antragsteller habe keine Tatsachen dargelegt, aus denen sich sein Interesse an einer „vorläufigen Feststellung“ ergebe. Eine Beeinträchtigung der Rechte des Antragstellers als Pächter durch die Veräußerung

sei nicht nachvollziehbar, weil der Erwerber eines verpachteten Grundstücks nach §§ 593b, 566 Abs. 1 BGB anstelle des ursprünglichen Verpächters in das Pachtverhältnis eintrete. Zudem sei nicht ersichtlich, inwiefern sich die Rechtsposition des Antragstellers durch eine gerichtliche Feststellung, dass der Antragsgegner verpflichtet gewesen sei, die Genehmigung zu versagen oder mit Auflagen zu versehen, verbessert hätte.

- 3 Zur Begründung seiner Beschwerde führt der Antragsteller aus, die erteilte Grundstücksverkehrsgenehmigung beeinträchtige seinen Landwirtschaftsbetrieb. Durch die Grundstücksverkehrsgenehmigung werde in seine aus Artikel 14 GG geschützten Güter eingegriffen. Der über die Landwirtschaftsflächen geschlossene Pachtvertrag vom 31. August 2004 beinhalte für den jeweiligen Eigentümer der Flächen ein Sonderkündigungsrecht wegen Eigenbedarfs, sodass für den Fall des Eigentümerwechsels eine Gefährdung des Bestands seines Landwirtschaftsunternehmens bestehe. Darüber hinaus verliefen Stromkabel und Wasserleitungen über das Grundstück des Antragstellers zum veräußerten Grundstück; die Abwässer liefen über die Flurstücke des Antragstellers ab.
- 4 Die vom Antragsteller dargelegten Gründe, die nach § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO allein zu berücksichtigen sind, geben zu einer Änderung des angefochtenen Beschlusses keinen Anlass. Sie vermögen keinen Anordnungsgrund aufzuzeigen.
- 5 Nach § 123 Abs. 1 VwGO kann das Gericht auf Antrag eine einstweilige Anordnung in Bezug auf den Streitgegenstand treffen, wenn die Gefahr besteht, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustands die Verwirklichung eines Rechts des Antragstellers vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte. Einstweilige Anordnungen sind auch zur Regelung eines vorläufigen Zustands in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis zulässig, wenn diese Regelung, vor allem bei dauernden Rechtsverhältnissen, um wesentliche Nachteile abzuwenden oder drohende Gewalt zu verhindern oder aus anderen Gründen nötig erscheint. Aus dem Vorbringen des Antragstellers geht nicht hervor, weshalb die beantragte Feststellung zur Wahrung seiner Rechtsposition erforderlich sein soll.
- 6 Mit der Veräußerung des Flurstücks Nr. F1. geht für den Antragsteller nicht die Gefahr eines Rechtsverlustes einher. Die GmbH als neue Erwerberin tritt gemäß § 593b i. V. m. § 566 Abs. 1 BGB in die Rechte und Pflichten des Verpächters ein. Der Antragsteller ist etwaigen Ansprüchen der GmbH nur in dem Umfang ausgesetzt, wie diese auch dem ursprünglichen Verpächter zustanden. Dies gilt auch für die Ausübung des im Pachtvertrag vom 31. August 2004 vereinbarten Kündigungsrechts des Verpächters wegen Eigenbedarfs. Allein die tatsächliche Möglichkeit, dass die neue Verpächterin oder künftige Verpächter ein größeres

Interesse an der Ausübung dieses bereits bestehenden Kündigungsrechts haben, führt nicht zu einer Rechtsbeeinträchtigung. Im Übrigen dürfen die GmbH und - nach einer Weiterveräußerung - die Käufer eine Eigenbedarfskündigung nicht zu jedem Zweck der Eigennutzung aussprechen. Das Recht auf Eigenbedarfskündigung ist auf den Zweck der Fortsetzung des landwirtschaftlichen Betriebs beschränkt. Im Pachtvertrag ist vorgesehen, dass der Verpächter im Fall der Eigenbedarfskündigung bestehende ökologische Grünlandwirtschaft nach den Flächenförderprogrammen und eine umweltgerechte Landwirtschaft fortführt. Hieran sind auch künftige Eigentümer und Verpächter gebunden.

- 7 Es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, inwiefern der Umstand, dass Stromversorgung, Wasserleitungen und Abwasserentsorgung des Flurstücks Nr. F1. über Grundstücke des Antragstellers verlaufen, zu einer Rechtsbeeinträchtigung infolge der Veräußerung führen könnte.
- 8 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.
- 9 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 52 Abs. 2 GKG. Eine Reduzierung des Streitwerts ist nicht angezeigt, da durch die beantragte Feststellung die Hauptsache vorweggenommen worden wäre. Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Raden

Döpelheuer

Schmidt-Rottmann

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Oberverwaltungsgericht*