

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

3

GrdstVG § 1

Die Qualität als landwirtschaftliches Grundstück hängt von der Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung ab. Entscheidend für diese Eignung ist, ob das im Zeitpunkt der Veräußerung landwirtschaftlich nicht nutzbare Grundstück durch normale landwirtschaftliche Bearbeitungsmaßnahmen in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann.

BGH, Beschl. v. 22. Dezember 1988 - BLw 15/87 - OLG Karlsruhe
AG Weinheim

BUNDESGERICHTSHOF

BLw 15/87

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Kaufvertrages nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Siegfried K [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED], V [REDACTED],

Verkäufer,

- in der II. Instanz vertreten durch Rechtsanwalt K.-J. [REDACTED] als Abwickler der Kanzlei des Rechtsanwalts [REDACTED], [REDACTED] -

2. Peter S [REDACTED], A [REDACTED], V [REDACTED],

3. Johannes S [REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED] W [REDACTED]-L [REDACTED],

zu 2. und 3: Käufer,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und Dr. [REDACTED] -

4. Regierungspräsidium K [REDACTED], S [REDACTED], K [REDACTED],

übergeordnete Behörde nach § 32 Abs. 2 LwVG und Rechtsbeschwerdeführer,

- vertreten durch Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

WIII

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat am 22. Dezember 1988 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden und Dr. Vogt sowie die ehrenamtlichen Richter Dr. Kehle und Fischer-Riepe

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 4 gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats - Senat für Landwirtschaftssachen - des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 22. September 1987 wird zurückgewiesen.

Gerichtskosten werden nicht erhoben.

Der Beteiligte zu 4 hat den Beteiligten zu 2 und 3 die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 65.310 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Durch notariellen Vertrag vom 4. Juli 1985 verkaufte der Beteiligte zu 1 an die Beteiligten zu 2 und 3 zum Erwerb hälftigen Miteigentums das im Grundbuch von H[REDACTED] einge-



tragene Grundstück Flur Nr. 17, im Gewann H , zum Preis von 65.310 DM.

Das Grundstück ist - ebenso wie die Nachbargrundstücke - in seiner derzeitigen Beschaffenheit landwirtschaftlich nicht nutzbar. Es wurde nach erfolgtem Kiesabbau noch in den sechziger Jahren mit ungeeignetem Material (u.a. Gießereisand) aufgefüllt. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Gemeinde H ist bestrebt, die "im Gewann H " gelegenen und landwirtschaftlich nicht nutzbaren Grundstücke der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zuzuführen. Auf den Flurstücken 5019 bis 5024 betreibt eine Firma M GmbH eine behördlich genehmigte Schuttaufbereitungsanlage. Die Betreiberin hat in dem bis zum 31. Dezember 1997 laufenden (und sich jeweils um fünf Jahre verlängernden) Pachtvertrag die Verpflichtung zur Rekultivierung des Grundbesitzes übernommen.

Die landwirtschaftliche Genehmigungsbehörde hat die Genehmigung des Kaufvertrages vom 4. Juli 1985 verweigert. Das Landwirtschaftsgericht hat diese Entscheidung bestätigt.

Auf die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 2 und 3 hat das Oberlandesgericht festgestellt, daß die Veräußerung des Grundstücks nicht der Genehmigung nach § 2 GrdstVG bedürfe.

Hiergegen wendet sich die - zugelassene - Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 4, mit der beantragt wird, den angefochtenen Beschluß aufzuheben und die sofortige Beschwerde zurückzuweisen.

Die Beteiligten zu 2 und 3 beantragen die Zurückweisung der Rechtsbeschwerde.

II.

Die nach §§ 32, 24 Abs. 1 LwVG zulässige Rechtsbeschwerde ist unbegründet.

1. Die rechtsgeschäftliche Veräußerung des hier fraglichen Grundbesitzes bedarf nicht der Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz. Nach § 1 GrdstVG gelten die Bestimmungen über die Genehmigungspflicht nur für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie für Moor- und Ödland, welches in land- oder forstwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann.

Das Beschwerdegericht hat fehlerfrei die Erfüllung dieser Voraussetzungen für das hier fragliche Grundstück verneint.

Die Qualität als landwirtschaftliches Grundstück hängt von der Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung ab (vgl. BGH, Beschl. v. 14. Mai 1981, V BLw 30/80, LM GrdstVG § 1 Nr. 2).

Das hier fragliche Grundstück ist nach den zutreffenden, und auch von den Beteiligten nicht in Frage gestellten Feststellungen des Beschwerdegerichtes nach erfolgter Kiesausbeute und der Verfüllung mit ungeeignetem Material seit den sechziger Jahren im jetzigen Zeitpunkt nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet. Es kann auch nicht durch land-

wirtschaftliche Maßnahmen wie Pflügen, Eggen, Düngen, Be- und Entwässerung in landwirtschaftliche Kultur zurückverwandelt werden. Notwendig wäre vielmehr das Auskoffern des vor mehr als 28 Jahren eingebrachten Gießereirückstandes und die Verfüllung mit zur landwirtschaftlichen Nutzung geeigneter Erde.

Eine solche Behandlung ist bei jedem Teil der Erdoberfläche möglich. So könnten z.B. Straßenland und Gewerbegebiete in eine landwirtschaftliche Nutzung zurückgeführt werden. Bei einer solchen Betrachtungsweise wäre nahezu jede rechtsgeschäftliche Veräußerung genehmigungsbedürftig, da ursprünglich landwirtschaftlich nutzbare Gelände stets wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könnte. Die für die Anwendung des Grundstückverkehrsgesetzes entscheidende Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht absolut und naturwissenschaftlich zu sehen. Entscheidend ist vielmehr, ob das im Zeitpunkt der Veräußerung landwirtschaftlich nicht nutzbare Grundstück durch normale landwirtschaftliche Bearbeitungsmaßnahmen in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann.

Die Bewertung der tatsächlichen Verhältnisse, die für die Qualität des Grundstückes maßgebend sind, obliegt dem Tatrichter. Im vorliegenden Fall hat das Beschwerdegericht die rechtlichen Grundlagen nicht verkannt. Es ist vielmehr unter Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse und der zur Schaffung von landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlichen Maßnahmen fehlerfrei zu dem Ergebnis gelangt, daß das hier fragliche Grundstück nicht von § 1 GrdstVG erfaßt wird.

2. Im übrigen sei darauf hingewiesen, daß im Falle der Genehmigungspflicht nach dem Grundstückverkehrsgesetz die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nur dann versagt werden könnte, wenn ein Nichtlandwirt Käufer des Grundstücks ist und ein Landwirt im Hauptberuf das begehrte Land zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und auch bereit und in der Lage ist, den ausgehandelten Preis zu entrichten (BGHZ 94, 292, 294 f). Ein solch dringendes Bedürfnis eines bestimmten Landwirtes hat das Landwirtschaftsgericht bei der Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nicht festgestellt. Die Rechtsbeschwerde bliebe also auch bei Annahme einer Genehmigungspflicht nach dem Grundstückverkehrsgesetz ohne Erfolg, da die Genehmigung zu Unrecht verweigert worden wäre.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 42 Abs. 2, 44, 45 LwVG.

Hagen

Linden

Vogt