

BUNDESGERICHTSHOF

BLw 1/88

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages
nach dem Grundstückverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Martin G [REDACTED], N [REDACTED]/A [REDACTED],

Verkäufer, Antragsteller und Rechtsbeschwerdeführer,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED],
[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] -

2. Wolfgang P [REDACTED], N [REDACTED]/A [REDACTED],

Verkäufer,

3. Hans-Christoph und Ellen Bö [REDACTED], B [REDACTED]weg [REDACTED],
Sch [REDACTED],

Käufer

WIII

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschafts-
sachen, hat am 22. September 1988 durch den Vorsitzenden
Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden und Dr. Vogt
- gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 LwVG ohne Zuziehung ehrenamtlicher
Richter -

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des
3. Zivilsenats - Senats für Landwirtschafts-
sachen - des Schleswig-Holsteinischen Ober-
landesgerichts in Schleswig vom 13. Novem-
ber 1987 wird auf Kosten des Beteiligten zu 1
als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdever-
fahren wird auf 16.868 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligten zu 1 und 2 sind Eigentümer des im Grund-
buch von N [REDACTED] Blatt [REDACTED] unter lfd.Nr. [REDACTED] eingetragenen Flur-
stücks 81/1 der Flur 12 der Gemarkung A [REDACTED] in der Größe von
4,3465 ha. Das mit Heide bewachsene, im Grundbuch als Acker-
land ausgewiesene Grundstück liegt im Außenbereich und wird
landwirtschaftlich nicht genutzt.

- 3 -

Im Jahre 1978 kamen die Eigentümer überein, das Grundstück in 48 Einzelparzellen aufzuteilen und die so gewonnenen Parzellen einzeln zu veräußern.

Durch notariellen Kaufvertrag vom 27. August/29. Mai 1978 verkauften die Beteiligten zu 1 und 2 ein 773 qm großes Teilstück der Flur ■■■/■ an die Beteiligten zu 3 zum Preis von 16.868 DM.

Das Amt für Land- und Wasserwirtschaft in H■■■■ versagte durch Bescheid vom 3. August 1986 die Genehmigung des Kaufvertrages nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 GrdstVG.

Den Antrag des Beteiligten zu 1, festzustellen, daß für den Grundstückskaufvertrag eine Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz nicht erforderlich sei, hilfsweise den Vertrag zu genehmigen, hat das Landwirtschaftsgericht zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde ist erfolglos geblieben.

Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt der Beteiligte zu 1 sein Feststellungsbegehren und den Hilfsantrag weiter.

II.

Das Oberlandesgericht hat ausgeführt:

1. Zwar seien nach § 1 Abs. 2 des auf der Grundlage der Ermächtigung des § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG erlassenen schleswig-holsteinischen Gesetzes zur Durchführung des Grundstücksverkehrsgesetzes Veräußerungen bis zu 0,5 ha genehmigungs-



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

frei. Gleichwohl bleibe vorliegend die Genehmigungspflicht bestehen, da eine unzulässige Gesetzesumgehung in Form eines sogenannten Zerstückelungsgeschäftes vorliege. Ein solches Geschäft sei gegeben, wenn mehrere Teilflächen eines Grundstückes gleichzeitig oder nacheinander veräußert würden, die einzelnen Rechtsgeschäfte in einem inneren Zusammenhang stünden und nach einem einheitlichen Plan durchgeführt würden. Diese Voraussetzungen seien vorliegend erfüllt.

2. Auch der Hilfsantrag auf Erteilung der Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz sei unbegründet. Dem Geschäft stehe der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG entgegen, denn die Aufteilung des Grundstückes der Beteiligten zu 1 und 2 in Einzelparzellen und die Veräußerung dieser Parzellen stelle eine unwirtschaftliche Verkleinerung des landwirtschaftlichen Grundstückes dar. Nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG liege eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung im Sinne des Abs. 1 Nr. 2 in der Regel dann vor, wenn durch eine rechtsgeschäftliche Veräußerung ein landwirtschaftliches Grundstück kleiner als ein Hektar werde. Die nach dem Grundstückverkehrsgesetz beabsichtigte Erhaltung und Verbesserung der Agrarstruktur erfordere, daß - neben der Förderung lebensfähiger Betriebe - die Aufsplitterung einzelner Grundstücke in unwirtschaftliche und nicht mehr rentabel zu bearbeitende Einheiten verhindert werde.

III.

Da die Rechtsbeschwerde vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und es sich auch nicht um die Unzulässigkeit der sofortigen Beschwerde handelt (§ 24 Abs. 2

Nr. 2 LwVG), wäre das Rechtsmittel nur zulässig, wenn das Beschwerdegericht von einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte oder des Bundesverfassungsgerichtes abgewichen wäre und der angefochtene Beschluß auf der Abweichung beruhte. Eine Abweichung ist nur dann anzunehmen, wenn das Beschwerdegericht eine bestimmte Rechtsfrage abweichend von dem tragenden Rechtssatz einer solchen Vergleichsentscheidung beantwortet hat. Der Rechtsbeschwerdeführer muß in der Begründung der Abweichungsrechtsbeschwerde die von der angezogenen und von der angefochtenen Entscheidung verschiedenen beantwortete Rechtsfrage bezeichnen sowie weiter darlegen, inwieweit beide Entscheidungen die gleiche Rechtsfrage verschieden beantworten und daß die angefochtene Entscheidung auf dieser Abweichung beruht (vgl. BGHZ 89, 149 ff). Diesen Anforderungen wird die Rechtsbeschwerde nicht gerecht:

1. Die Rechtsbeschwerde meint, das Beschwerdegericht sei im Zusammenhang mit der Frage der Genehmigungsbedürftigkeit des Veräußerungsgeschäftes von den Beschlüssen des Bundesgerichtshofes vom 24. April 1986, BLw 14/85, AgrarR 1986, 211 und 8. Dezember 1959, V BLw 19/59, RdL 1960, 35 abgewichen.

Im Beschluß vom 24. Juni 1986 hat der Senat ausgeführt, daß unter Grundstück im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes und der auf der Grundlage des § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG erlassenen Bestimmungen der Länder das Grundstück im Rechtssinne zu verstehen ist. Von diesem Rechtssatz ist das Beschwerdegericht nicht abgewichen. Es legt ihn vielmehr seiner Entscheidung ebenfalls zugrunde.

Auch was die Möglichkeit und die Voraussetzungen eines Umgehungsgeschäftes (mit der Folge der Genehmigungspflicht trotz Nichterreichens der gesetzlichen Mindestgröße des Grundstückes) anbetrifft, hat das Beschwerdegericht keine von den Vergleichsentscheidungen abweichenden Rechtssätze aufgestellt. Es geht vielmehr in voller Übereinstimmung mit dem der Entscheidung vom 8. Dezember 1959 zugrundeliegenden Beschluß des Bundesgerichtshofes vom 9. Juli 1956, V BLw 2/56, RdL 1956, 247, davon aus, daß ein Umgehungsgeschäft gegeben ist, wenn mehrere Teilflächen eines Grundstückes gleichzeitig oder nacheinander veräußert werden, die einzelnen Rechtsgeschäfte in einem inneren Zusammenhang stehen und nach einem einheitlichen Plan durchgeführt werden.

Zu der Frage, wann ein einheitlicher Plan vorliegt, stellt das Beschwerdegericht ebenfalls keine anderen Rechtsgrundsätze auf als die in der Rechtsmittelbegründung angegebene Vergleichsentscheidung vom 8. Dezember 1959. Dort wird als Voraussetzung für eine Gesetzesumgehung verlangt, daß dem ausgesprochenen Zweck des Gesetzes in einer dem äußeren Anschein nach zulässigen Weise zuwider gehandelt werde. Darin liege, daß die Gesetzesumgehung die Absicht des Handelnden erfordere, den Zweck des Gesetzes zu vereiteln. Von der Erforderlichkeit dieser Absicht ist das Beschwerdegericht ebenfalls ausgegangen. Es hat auch Tatsachen festgestellt, aus denen auf die Absicht geschlossen werden könne.

Ob das Beschwerdegericht die rechtlich und von den Vergleichsentscheidungen nicht abweichenden Voraussetzungen für das Vorliegen eines Umgehungsgeschäftes zu Recht oder zu Unrecht angenommen hat (und hierauf zielt die Rechtsbeschwerde

in Wirklichkeit ab), ist für die Zulässigkeit des Rechtsmittels ohne Bedeutung. Eine solche Überprüfung setzt eine zulässige, also die Abweichung im Rechtsgrundsätzlichen nachweisende, Rechtsbeschwerde voraus. Stimmen die der Prüfung zugrundeliegenden Rechtssätze aber mit denen der Vergleichsentscheidung überein, kann eine Überprüfung der richtigen Anwendung nicht erfolgen.

2. Die Rechtsbeschwerde meint des weiteren, das Beschwerdegericht sei auch im Zusammenhang mit der Ablehnung des Hilfsantrages auf Genehmigung des Rechtsgeschäftes nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG von mehreren im einzelnen aufgezählten Vergleichsentscheidungen abgewichen.

Aber auch hier hat das Beschwerdegericht keine Rechtsfrage abweichend von den vorgetragenen Rechtssätzen der genannten Vergleichsentscheidungen beantwortet. Es hat weder den Begriff der unwirtschaftlichen Verkleinerung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.v.m. Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG abweichend von den Vergleichsentscheidungen formuliert noch in Abrede gestellt, daß das Genehmigungsverfahren der Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur dient. Soweit das Oberlandesgericht München im Beschluß vom 21. November 1969 (RdL 1970, 257, 260) den Rechtssatz aufgestellt hat, der Versagungsgrund der unwirtschaftlichen Aufteilung sei dann nicht gegeben, wenn bereits vorher eine unwirtschaftliche Aufteilung vorgelegen habe, ist das Beschwerdegericht auch hiervon nicht abgewichen. Den Feststellungen des Beschwerdegerichts ist kein Anhaltspunkt dafür zu entnehmen, daß das den Beteiligten zu 1 und 2 gehörende Grundstück bereits vor dem hier fraglichen Kaufvertrag unwirtschaftlich aufgeteilt war. Es war

vielmehr nur eine Aufteilung geplant, die gerade durch die Versagung der Genehmigung verhindert werden sollte. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, daß das Beschwerdegericht auch die weitere Aufteilung eines bereits unwirtschaftlich aufgeteilten Grundstücks für nicht genehmigungsfähig angesehen hat. Im übrigen wäre ein derartiger Rechtssatz nicht entscheidungserheblich, da ein ihm entsprechender Sachverhalt hier nicht zu beurteilen war.

Ob das Beschwerdegericht auch hier bei der Anwendung der Rechtssätze die Erfüllung der Voraussetzungen für die Versagung der Genehmigung zutreffend bejaht hat oder nicht (und hierauf zielt die Rechtsbeschwerde auch insoweit in Wirklichkeit ab), könnte vom Senat aber nur geprüft werden, wenn eine zulässige Rechtsbeschwerde vorläge; d.h. ein von den Vergleichsentscheidungen abweichender tragender Rechtssatz aufgestellt worden wäre. Das ist aber gerade nicht der Fall.

Die Rechtsbeschwerde muß daher ohne sachliche Überprüfung der angegriffenen Entscheidung als unzulässig verworfen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 LwVG.

Hagen

Linden

Vogt