

BUNDESGERICHTSHOF

BLw 3/83

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung
nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Dr. Adolf H[REDACTED], K[REDACTED] Straße [REDACTED], H[REDACTED],

Verkäufer und Rechtsbeschwerdeführer,

2. Firma He[REDACTED] N[REDACTED] St[REDACTED], W[REDACTED] und We[REDACTED]
[REDACTED] GmbH, V[REDACTED]-O[REDACTED], vertreten durch
die Geschäftsführer Peter Kl[REDACTED], Ö[REDACTED],
B[REDACTED], und Klaus M[REDACTED], R[REDACTED]-Str[REDACTED]-
Straße [REDACTED], Wi[REDACTED],

Käuferin und Rechtsbeschwerdeführerin,

- beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] [REDACTED],
[REDACTED], F[REDACTED] -

Vorgesetzte Behörde des Landwirtschaftsamts:

Regierungspräsidium F[REDACTED]

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschafts-
sachen, hat am 10. Mai 1984 durch den Vorsitzenden Richter
Dr. Thumm, die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden sowie
die ehrenamtlichen Richter Thye und Siefer

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß
des Oberlandesgerichts Karlsruhe - Senat
für Landwirtschaftssachen in Freiburg -
vom 22. November 1982 wird auf Kosten der
Beteiligten zu 1 und 2 zurückgewiesen.

G r ü n d e

I.

Mit notariellem Vertrag vom 1. 12. 1980 ver-
kaufte der Beteiligte zu 1 12 ihm gehörige, in der Ge-
markung O. 12 gelegene und im Grundbuch von V. 12
eingetragene landwirtschaftliche Grundstücke zum
Preis von 800 000 DM an die Beteiligte zu 2. Zwei der ver-
kauften Grundstücke (die Flurstücke Nr. 126 und 127) sind
bebaut und an die Beteiligte zu 2 als Weinvermarktungs-
Kundencenter vermietet.

Im Zeitpunkt des Vertragsschlusses war der Beteiligte
zu 1 alleiniger Gesellschafter der Beteiligten zu 2 und
zwar treuhänderisch für die Firma Fe. 12 Pi. 12 W. 12-
We. 12 GmbH und deren Gesellschafter Elmar Pi. 12

- 3 -

und Kuno Pi [REDACTED] jun. in Burg L [REDACTED]. Der Beteiligte zu 1 ist der Sprecher der Geschäftsführung der Firma Pi [REDACTED] GmbH. Spätestens seit Anfang Januar 1982 ist neben dem Beteiligten zu 1 eine weitere Person Gesellschafter der Beteiligten zu 2, und zwar ebenfalls als Treuhänder für die Firma Pi [REDACTED] GmbH und deren Gesellschafter.

Das Landwirtschaftsamt F [REDACTED] hat mit Bescheid vom 28. Februar 1981 den Vertrag hinsichtlich der bebauten Flurstücke Nr. 6 und 7 genehmigt und im übrigen die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG versagt. Das Landwirtschaftsgericht hat die Genehmigung in gleichem Umfange versagt. Die hiergegen erhobene sofortige Beschwerde der Beteiligten ist ohne Erfolg geblieben.

Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde erstreben die Beteiligten weiter die volle Genehmigung des Vertrages vom [REDACTED] 1980.

II.

Das Beschwerdegericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

1. Die Vorschrift des § 8 Nr. 2 GrdstVG, nach der bestimmte Veräußerungs- oder Übertragungsgeschäfte zwischen Ehegatten oder Verwandten und Verschwägerten zu genehmigen seien, könne auf den Kaufvertrag zwischen dem Beteiligten zu 1 und der Beteiligten zu 2 weder unmittelbar noch analog angewendet werden. Eine Einmann-GmbH sei mit dem durch die Regelung bevorzugten Personenkreis nicht zu vergleichen.



2. Eine Genehmigungspflicht nach § 8 Nr. 3 GrdstVG entfalle, da keine Veräußerung eines gemischten Betriebes vorliege.

3. Die Genehmigung sei nach § 9 Abs. 1 GrdstVG zu versagen, weil die Veräußerung eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeute. Die Beteiligten zu 2 sei Nichtlandwirtin und für jedes der verkauften Grundstücke seien hauptberufliche Landwirte vorhanden, die die Grundstücke zur Abrundung ihres Betriebes dringend benötigten und bereit und in der Lage seien, die Parzellen zu erwerben.

4. Die Versagung der Genehmigung stelle endlich keine unzumutbare Härte für den Beteiligten zu 1 im Sinne von § 9 Abs. 7 GrdstVG dar.

Das Beschwerdegericht hat die Rechtsbeschwerde zugelassen, weil der Frage, ob § 8 Nr. 2 GrdstVG auf die Veräußerung an eine GmbH, deren alleiniger Gesellschafter der Verkäufer im Zeitpunkt des Vertragsschlusses sei, grundsätzliche Bedeutung zukomme.

III.

Die nach § 24 Abs. 1 LwVG statthafte Rechtsbeschwerde ist unbegründet:

1. Eine entsprechende Anwendung des § 8 Nr. 2 GrdstVG kommt nicht in Betracht:

Nach dieser Vorschrift ist die gemäß § 2 GrdstVG erforderliche Genehmigung zu erteilen, wenn ein landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Betrieb geschlossen veräußert oder im Wege vorweggenommener Erbfolge übertragen wird oder an einem Grundstück ein Nießbrauch bestellt wird und der Erwerber oder Nießbraucher entweder der Ehegatte des Eigentümers oder mit dem Eigentümer in gerader Linie oder bis zum dritten Grad in der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert ist.

Die Frage nach der entsprechenden Anwendung dieser auf Rechtsgeschäfte zwischen den nächsten Angehörigen zugeschnittenen Vorschrift auf einen Kaufvertrag zwischen einer natürlichen Person und einer GmbH kann sich - unabhängig von ihrer sachlichen Beantwortung - überhaupt nur stellen, wenn entweder die Gesellschafter der GmbH mit den durch § 8 Nr. 2 GrdstVG begünstigten Angehörigen identisch sind oder aber eine wenn auch nicht rechtliche so doch wirtschaftliche Identität zwischen Veräußerer und Gesellschafter der GmbH (wie es bei der sogenannten Einmann-GmbH der Fall sein kann) besteht. Die erste Alternative (wie sie bei einer Familien-GmbH gegeben sein könnte) scheidet hier von vornherein aus, da Gesellschafter der GmbH nicht Angehörige im Sinne des § 8 Nr. 2 GrdstVG sind. Die zweite Alternative entfällt schon deshalb, weil in dem für die Genehmigungsbedürftigkeit maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung der landwirtschaftsgerichtlichen Tatsacheninstanzen (vgl. hierzu § 22 Abs. 3 GrdstVG, wonach die Landwirtschaftsgerichte nicht nur die Richtigkeit der Entscheidung der Genehmigungsbehörde zu überprüfen, sondern ein selbständiges Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung des gerichtlich festgestellten Sachverhaltes durch-

zuführen haben) der Beteiligte zu 1 nicht alleiniger Gesellschafter der Beteiligten zu 2 war. Anhaltspunkte dafür, daß es sich bei dem Mitgesellschafter um einen Angehörigen des Beteiligten zu 1 im Sinne von § 8 Nr. 2 GrdstVG handelt, bestehen nicht.

Eine wirtschaftliche Identität zwischen Veräußerer und Erwerber bestand aber auch nicht im Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Der Beteiligte zu 1 war in diesem Zeitpunkt - und ist es auch heute noch - nach seinem eigenen Vorbringen in der GmbH nur Treuhänder der Pieroth GmbH und ihrer Gesellschafter. Der Beteiligte zu 1 verkauft die Grundstücke also wirtschaftlich nicht an sich selbst, sondern an die hinter ihm stehende Pi[REDACTED] GmbH und deren Gesellschafter. Es ist der Treuhandschaft eigen, daß der formalen Rechtsstellung nach außen die wirtschaftliche Zuordnung der Rechtsposition im Innenverhältnis zum Treugeber nicht entspricht. Anhaltspunkte für eine sogenannte eigennützige Treuhand, die den Interessen des Treuhänders dient, sind nicht ersichtlich. Der Beteiligte zu 1 hat offensichtlich als Mitglied der Geschäftsführung der Pi[REDACTED] GmbH die Gesellschaftsanteile an der Beteiligten zu 2 treuhänderisch für seine Arbeitgeberin erworben. Das Eigentum an den Grundstücken sollte also wirtschaftlich gesehen nicht vom Beteiligten zu 1 als Veräußerer auf ihn als Gesellschafter der Beteiligten zu 2 sondern auf die dahinter stehende Pi[REDACTED] GmbH und deren Gesellschafter - zu denen der Beteiligte zu 1 nicht gehört - übergehen. Ein Rechtsgeschäft mit einer derartigen Zielrichtung kann aber - unabhängig von der Prüfung der sonstigen Voraussetzung - die Vergünstigung des § 8 Nr. 2 GrdstVG nicht beanspruchen.

Soweit der Beteiligte zu 1 erstmals in der Rechtsbeschwerdebegründung vorträgt, er habe bereits seinerzeit die Grundstücke, die jetzt an die Beteiligte zu 2 veräußert werden sollen, als Treuhänder für den Gesellschafter Elmar Pi[REDACTED] der Pi[REDACTED] GmbH erworben, handelt es sich um einen Vortrag, der vom Senat gemäß § 27 Abs. 2 LwVG in Verbindung mit § 561 ZPO nicht berücksichtigt werden darf. Ob eine Treuhandschaft in Bezug auf den im Eigentum des Beteiligten zu 1 stehenden Grundbesitz zu einer anderen Beantwortung der Frage nach einer entsprechenden Anwendung des § 8 Nr. 2 GrdstVG führen kann, bedarf daher keiner Prüfung. Der Senat weist jedoch darauf hin, daß den Argumenten des Beschwerdegerichtes gegen eine analoge Anwendung des § 8 Nr. 2 GrdstVG auf die Veräußerung von Grundstücken an eine juristisch selbständige Kapitalgesellschaft ein großes Gewicht zukommt, das seine Bedeutung durch eine Treuhandschaft des Beteiligten zu 1 in Bezug auf den Grundbesitz nicht verliert. Würde in einem solchen Falle § 8 Nr. 2 GrdstVG entsprechend angewendet, so könnte über den nach dem Grundstückverkehrsgesetz nicht genehmigungspflichtigen Gesellschafterwechsel das landwirtschaftlich genutzte Grundstück praktisch dem Immobilienverkehr zugeführt werden.

2. Zutreffend hat das Beschwerdegericht auch eine Anwendung des § 8 Nr. 3 GrdstVG verneint. Nach dieser Vorschrift ist die Genehmigung zu erteilen, wenn ein gemischter Betrieb insgesamt veräußert und die land- oder forstwirtschaftliche Fläche nicht die Grundlage für eine selbständige Existenz bietet. Ein gemischter Betrieb kann in Übereinstimmung mit den Ausführungen des Beschwerdegerichts nur vorliegen, wenn der Beteiligte zu 1 sowohl einen land-

wirtschaftlichen Betrieb als auch einen Gewerbebetrieb geführt hat und eine Gesamtveräußerung erfolgen soll. Die Vermietung der bebauten Flurstücke Nr. 126 und 127 an die Beteiligte zu 2 ist jedoch nicht die Führung eines Gewerbebetriebes. Der Vortrag der Rechtsbeschwerdeführer, es handle sich auf seiten des Beteiligten zu 1 um eine gewerbliche Vermietung, ist nicht näher konkretisiert. Der Beteiligte zu 1 ist nach seiner eigenen Darstellung der Sprecher der Geschäftsführung der Pi [REDACTED] GmbH sowie Gesellschafter der Beteiligten zu 2. Bei dieser Sachlage ist die Vermietung von zwei in seinem Eigentum stehenden Grundstücken an die Beteiligte zu 2 nicht die Ausübung eines eigenen Gewerbebetriebes.

3. Zutreffend hat das Beschwerdegericht dem Kaufvertrag die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG versagt, weil die Veräußerung an die Beteiligte zu 2 eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeutet. Der rechtliche Ausgangspunkt des angefochtenen Beschlusses, die Veräußerung an einen Nichtlandwirt erfülle diese Voraussetzung, wenn Landwirte im Hauptberuf die Grundstücke zu Aufstockungszwecken dringend benötigten und zum Erwerb bereit und fähig seien, entspricht der ständigen Rechtsprechung des Senats (vgl. BGHZ 75, 81, 83).

Ohne Erfolg rügt die Rechtsbeschwerde, das Beschwerdegericht habe die Beteiligte zu 2 zu Unrecht als Nichtlandwirt angesehen. Unabhängig von der Frage, ob eine GmbH überhaupt Landwirt sein kann, hat das Beschwerdegericht für den Senat bindend gemäß §§ 27 Abs. 2 LwVG, 561 ZPO die Tatsache festgestellt, daß die der Beteiligten zu 2

gehörenden Betriebsgrundstücke nicht von ihr selbst, sondern von der Südbadischen Weinerzeugungsgenossenschaft bewirtschaftet werden und ihr nur das Lesegut zum Ausbau geliefert wird. Die Rechtsbeschwerdeführer zeigen auch nicht auf, daß diese Feststellung verfahrensfehlerhaft getroffen worden ist. Die Bemerkung, aus dem schriftsätzlichen Vortrag der Beteiligten ergebe sich nicht die Richtigkeit der Feststellungen des Beschwerdegerichtes, reicht nicht aus. Einmal können die tatsächlichen Feststellungen des Beschwerdegerichts auf Erklärungen der Beteiligten in den mündlichen Verhandlungen beruhen; zum anderen fehlt es an der konkreten Darlegung des mit den Feststellungen des Beschwerdegerichts unvereinbaren Vortrages in den Tatsacheninstanzen. In der Rechtsbeschwerdebegründung etwa enthaltener neuer Sachvortrag könnte gemäß § 27 Abs. 2 LwVG in Verbindung mit § 561 ZPO nicht berücksichtigt werden.

Die vom Beschwerdegericht festgestellten Tatsachen rechtfertigen aber den Schluß, daß die Beteiligte zu 2 als Nichtlandwirtin anzusehen ist. In diesem Zusammenhang ist noch darauf hinzuweisen, daß die Beteiligten sich zur Begründung ihrer sofortigen Beschwerde nicht auf eine fehlerhafte Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG durch das Landwirtschaftsgericht berufen haben.

Nicht zu beanstanden ist auch die Annahme des Beschwerdegerichtes, der Beteiligte zu 1 übe in seiner Eigenschaft als Gesellschafter der Beteiligten zu 2 keine auf Erwerb ausgerichtete landwirtschaftliche Tätigkeit als Haupterwerbslandwirt aus. Insoweit werden auch von den Rechtsbeschwerdeführern keine Rügen erhoben.

Rechtsfehlerfrei ist auch die Feststellung des Beschwerdegerichts, Landwirte im Hauptberuf benötigten dringend die hier fraglichen Grundstücke zur Aufstockung ihrer Betriebe und sie seien auch zum Grundstückserwerb bereit und in der Lage.

Da im übrigen Anhaltspunkte dafür, daß die Bevorzugung von hauptberuflichen Landwirten gegenüber Nichtlandwirten ausnahmsweise nicht gerechtfertigt sei, nicht ersichtlich sind, hat das Beschwerdegericht die Genehmigung des Kaufvertrages nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG fehlerfrei versagt.

4. Fehlerfrei ist auch die Nichtanwendung des § 9 Abs. 7 GrdstVG. Nach dieser Vorschrift soll die Genehmigung, auch wenn ihr Bedenken nach Abs. 1 entgegenstehen, nicht versagt werden, wenn dies eine unzumutbare Härte für den Veräußerer bedeuten würde.

Das mit dem Kaufvertrag nach dem Vortrag der Beteiligten verfolgte Ziel, die wirtschaftlich bestehende Einheit auch rechtlich durchzuführen, weil frühere rechtliche und steuerrechtliche Bedenken ausgeräumt seien, fällt gegenüber der mit der Veräußerung verbundenen ungesunden Bodenverteilung nicht ins Gewicht. Das gilt insbesondere, weil nicht ersichtlich ist, daß die bisherige Gestaltung der Beziehungen zwischen den Beteiligten ohne Grundstücksveräußerung an die Beteiligten zu 2 nicht aufrechterhalten bleiben könnte oder zwingende und schwerwiegende Gründe für ihre Änderung bestünden.

Ist damit aber die Genehmigung des Kaufvertrages zutreffend versagt worden, so muß die Rechtsbeschwerde der Beteiligten als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 LwVG.

Dr. Thumm

Hagen

Linden