

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 11/72

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des Kaufvertrages vom
6. März 1969/ 6. Juli 1971 über das im Grundbuch von
K [REDACTED] Heft 765 a Abteilung I unter Nr. 4 ein-
getragene Grundstück

Beteiligte:

1. Ehefrau Marianne B [REDACTED] geb. M [REDACTED] in
K [REDACTED], Ki [REDACTED] Straße [REDACTED],

Verkäuferin,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren nicht vertreten -,

2. Firma DM D [REDACTED] - M a r k t L [REDACTED] & Co
Kommanditgesellschaft in L [REDACTED]-O [REDACTED]
Prälat C [REDACTED]-Straße [REDACTED], vertreten durch den Kaufmann
Kurt L [REDACTED] in H [REDACTED], Im S [REDACTED] [REDACTED],

Käuferin und Rechtsbeschwerdegegnerin,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch die
Rechtsanwälte [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] in
H [REDACTED] -

3. R e g i e r u n g s p r ä s i d i u m Nord-Württem-
berg Abteilung III (Landwirtschaft) in St [REDACTED],

Rechtsbeschwerdeführer,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch die
Rechtsanwälte Dr. [REDACTED], Dr. [REDACTED],
Dr. [REDACTED] und [REDACTED] in St [REDACTED] -

2

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 16. November 1972 durch die Richter Dr. Rothe, Dr. Mattern und Dr. Grell und die ehrenamtlichen Richter Carstensen und Schmidt

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 3, Regierungspräsidium Nord-Württemberg, gegen den Beschluß des Oberlandesgerichts Stuttgart, Senat für Landwirtschaftssachen, vom 21. März 1972 wird als unzulässig verworfen.

Gerichtskosten für das Rechtsbeschwerdeverfahren bleiben außer Ansatz. Der Beteiligte zu 3 hat der Beteiligten zu 2, Firma DM D[REDACTED]-Markt, die ihr im Rechtsbeschwerdeverfahren erwachsenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 230 040 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligte zu 1 ist Eigentümerin des eingangs bezeichneten, 3834 qm großen Ackergrundstücks, das sie an den Landwirt E[REDACTED] verpachtet hat. Mit einer durch den Ratschreiber in K[REDACTED] beurkundeten Erklärung vom 6. März 1969 bot sie es der zu 2 beteiligten Kommanditgesellschaft für 230 040 DM (= 60 DM je Quadratmeter) zum Kauf an. Die Beteiligte zu 2 erklärte am 6. Juli 1971 in

- 3 -

notarieller Urkunde die Annahme des Angebots. Das Grundstück, das gute Bodenqualität besitzt, liegt nördlich von Kornwestheim, durch mehrere Kilometer rein landwirtschaftlichen Geländes von der Stadt getrennt, und nahe der Gemarkungsgrenze, bis zu der sich von der anderen Seite her der Südrand der Stadt L. vorschiebt; an einigen Stellen greift die Bebauung auch über die Gemarkungsgrenze herüber und nähert sich dem Kaufgrundstück auf geringe Entfernung.

Dem Kaufangebot vom Jahre 1969 zufolge sollte die Beteiligte zu 2 das Grundstück – sie hat sich in diesem Gebiet bereits Flächen von insgesamt 4,2 ha gesichert – zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit Parkplätzen erwerben. Diese Zweckbestimmung entsprach auch den damaligen Vorstellungen der Stadt K. Später gab die Stadt ihre Absicht auf, dort Einkaufszentren auszuweisen, weil die Straßenprojekte in dem fraglichen Gebiet noch nicht hinreichend konkretisiert sind und der Landesentwicklungsplan zu neuen, zwischen den Nachbarstädten K. und L. erst abzustimmenden Konzeptionen zwingt. Für die nächsten paar Jahre kann, da ein Bebauungsplan für den dortigen Bereich bisher nicht aufgestellt oder in Vorbereitung ist, mit der Realisierbarkeit baulicher Vorhaben noch nicht gerechnet werden. Während das Bürgermeisteramt K. etwa ab 1977 planerische Ausweisungen für möglich hält, bei denen es sich im wesentlichen um Flächen für den Gemeinbedarf zur Intensivierung des "Doppelzentrums" I.-K. handeln werde, nimmt die Beteiligte zu 2 an, daß dort in gemeinsamer Planung der beiden Städte Wohn- und Geschäftsviertel errichtet würden; bis dahin will sie hinsichtlich des gekauften Grundstücks das Pachtverhältnis mit dem Landwirt Ergenzinger fortsetzen.



Das Landwirtschaftsamt versagte dem Kaufvertrag die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz mit der Begründung, daß die beabsichtigte Veräußerung, weil die Erwerberin (Beteiligte zu 2) kein Landwirt sei und das Grundstück im landwirtschaftlichen Außenbereich liege, zu einer ungesunden Bodenverteilung führen würde (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG); auch stehe der Kaufpreis von 60 DM/qm in einem groben Mißverhältnis zu ortsüblichen Preisen landwirtschaftlicher Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG). Die Genehmigungsversagung ist, nachdem die Beteiligte zu 2 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hatte, vom Landwirtschaftsgericht bestätigt worden. Auf die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 2 hat das Oberlandesgericht den landwirtschaftsgerichtlichen Beschluß abgeändert und den Kaufvertrag genehmigt. Hiergegen hat das Regierungspräsidium Nord-Württemberg in seiner Eigenschaft als dem Landwirtschaftsamt übergeordneten Behörde (Beteiligter zu 3) Rechtsbeschwerde erhoben, mit der die Wiederherstellung des landwirtschaftsgerichtlichen Beschlusses, hilfsweise die Zurückverweisung der Sache an das Oberlandesgericht erstrebt wird. Die Beteiligte zu 2 möchte das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

II.

Da das Oberlandesgericht die Rechtsbeschwerde nicht gemäß § 24 Abs. 1 LwVG zugelassen hat, wäre sie nur unter den im zweiten Absatz dieses Paragraphen genannten Voraussetzungen statthaft. Der Tatbestand des Abs. 2 Nr. 2 aaO ist hier nicht gegeben. Infolgedessen hängt die Statthaftigkeit des Rechtsmittels davon ab, ob der angefochtene Beschluß im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG von einer Entscheidung der dort aufgeführten Gerichte abweicht und auf

dieser Abweichung beruht. Das behauptet der Rechtsbeschwerdeführer; als Entscheidung, von der das Oberlandesgericht abgewichen sein soll, benennt er den Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 2. Juli 1968, V VLw 9/68 (LM GrdstVG § 9 Nr. 11 = RdL 1968, 207 = NJW 1968, 2057 = WM 1968, 1016).

1. Eine Abweichung liegt jedoch nicht vor.

In jener früheren Entscheidung ging es u.a, um den - auch im jetzt angefochtenen Beschluß zitierten - § 9 Abs. 4 GrdstVG, wonach einem Grundstücksveräußerungsvertrag nicht wegen groben Mißverhältnisses zwischen Kaufpreis und Grundstückswert (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 aaO) die Genehmigung versagt werden darf, wenn "das Grundstück für andere als Land- oder forstwirtschaftliche Zwecke veräußert" wird. Daß dies der Fall sei, hatte das damalige Beschwerdegericht angenommen, weil die dortigen Käufer ein außerhalb einer Stadt im projektierten Landschaftsschutzgebiet gelegenes Grundstück, das nach dem Flächennutzungsplan als Verbandsgrünfläche ausgewiesen war, zwecks Errichtung eines Wohnhauses erwerben wollten. Der Senat ist damals dieser Auffassung nicht gefolgt und hat dargelegt, bei Anwendung des § 9 Abs. 4 GrdstVG sei zu prüfen, ob nach der gegebenen Sachlage das Grundstück aus seiner bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung endgültig ausscheide oder doch ein solches Ausscheiden in greifbare Nähe gerückt sei; dafür sei - aber nicht allein maßgebend, was die Vertragsteile beabsichtigten, vielmehr müsse zugleich untersucht werden, ob sie nach Lage der Dinge auch imstande seien, ihr Vorhaben durchzuführen; bei beabsichtigter Errichtung eines Wohnhauses habe sich die Untersuchung demgemäß darauf zu richten, ob eine Grundstücksbebauung nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften gegenwärtig oder wenigstens in Kürze zulässig sei. Aus den

tatsächlichen Feststellungen des Beschwerdegerichts entnahm der Senat, daß wegen der Lage des Grundstücks und seiner Ausweisung als Grünfläche keine Bauerlaubnis erteilt werde, und erachtete diesen Umstand als entscheidend für die Frage der Anwendbarkeit des § 9 Abs. 4 GrdstVG; wenn sich auch die Möglichkeit der Erteilung einer Bauerlaubnis für einen noch nicht absehbaren Zeitpunkt nicht von vornherein ausschließen lasse, spiele das keine Rolle.

Die Rechtsbeschwerde meint, zu diesen Grundsätzen habe das Oberlandesgericht sich in Widerspruch gesetzt; denn da nach seinen Feststellungen die Beteiligten zu 2 gegenwärtig sicher nicht in der Lage sei, das von ihr beabsichtigte Einkaufszentrum zu errichten, und da eine entsprechende Bebauung auch in Kürze nicht zulässig sein werde, hätte es richtigerweise von einer Anwendung des § 9 Abs. 4 GrdstVG Abstand nehmen müssen. Jedoch lassen sich die Erwägungen, die in dem früheren Beschluß zur Verneinung der Anwendbarkeit des § 9 Abs. 4 GrdstVG geführt haben, aus dem Grunde nicht auf den jetzt zur Entscheidung stehenden Sachverhalt übertragen, weil die tatsächlichen Verhältnisse, soweit es sich um die Aussichten für ein Ausscheiden des jeweils verkauften Grundstücks aus der landwirtschaftlichen Nutzung handelt, in beiden Fällen verschieden sind. Den damaligen Vertragspartnern, die das Grundstück zum Zwecke der Bebauung mit einem Wohnhaus veräußern bzw. erwerben wollten, war von der Baubehörde durch ein sogenanntes Negativattest eröffnet worden, mit der Erteilung einer Baugenehmigung sei nicht zu rechnen. Damit stand fest, daß sich der mit der Veräußerung verfolgte Zweck in absehbarer Zeit nicht würde verwirklichen lassen; die Beteiligten waren

nach Lage der Dinge außerstande, ihr Vorhaben durchzuführen. Im vorliegenden Fall dagegen geht es um eine Fläche, die nach den Feststellungen im angefochtenen Beschluß nur noch während eines kurzen Zeitraumes landwirtschaftlich genutzt werden kann: In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Stadtrand von I [REDACTED] [REDACTED], die dortige Bebauung hat bereits die Gemarkungsgrenze überschritten und rückt immer näher an das fragliche Grundstück heran; dieses wird, wie das Beschwerdegericht ausdrücklich feststellt, unter den gegebenen Verhältnissen zweifelsfrei innerhalb eines Jahrzehnts, möglicherweise sogar in weniger als der Hälfte dieser Zeitspanne, als Straßenland, für Anlagen des Gemeinbedarfs oder zur Errichtung von Wohn- und Geschäftsgebäuden im Bebauungsplan ausgewiesen sein; alsdann scheidet es endgültig aus der landwirtschaftlichen Nutzung aus. Wenn das Oberlandesgericht auf diesen von ihm festgestellten Sachverhalt den § 9 Abs. 4 GrdstVG angewendet hat, ist es damit nicht von dem früheren höchstrichterlichen Beschluß, der einen anders gearteten Fall betraf, abgewichen. Die in beiden Entscheidungen vertretenen Rechtsansichten enthalten nichts Gegensätzliches. Das gilt auch für die Wendung "gegenwärtig oder wenigstens in Kürze" im früheren Beschluß, die dort mit Bezug auf die Möglichkeit der Errichtung eines Wohnhauses gebraucht wurde, aber unter den hier festgestellten Umständen auch einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren noch mit einschließt.

2. Soweit der Rechtsbeschwerdeführer tatsächliche Feststellungen und die Sachverhaltswürdigung des Oberlandesgerichts angreift und insbesondere geltend macht, ein Bebauungsplan, der bisher nicht einmal vorbereitet

sei, lasse sich nicht in fünf Jahren aufstellen, auch werde bei den dortigen Verhältnissen das Grundstück sogar in zehn oder mehr Jahren noch nicht endgültig aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschieden sein, und soweit er neue Tatsachen über den Inhalt des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg vorträgt, handelt es sich um Einwendungen, mit denen sich der Senat nur dann befassen könnte, wenn zuvor die Statthaftigkeit der Rechtsbeschwerde dargetan wäre. Das ist jedoch, da keine Abweichung gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG vorliegt, nicht der Fall.

Die Rechtsbeschwerde muß deshalb als unzulässig verworfen werden. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 Satz 2, 42 Abs. 2, 44, 45 LwVG.

Rothe

Mattern

Dr. Grell