

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 4

Zur Frage der unwirtschaftlichen Aufteilung eines
landwirtschaftlichen Grundstücks bei einer unsiche-
ren künftigen Bebaubarkeit.

BGH, Beschl. v. 2. Juli 1968 - V BLw 12/68 - OLG Stuttgart
AG Ehingen

BUNDESGERICHTSHOF

V. BLw 12/68

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung von Grundstückskaufverträgen.

Beteiligte:

I. 1.

2.

3.

4.

5.

6.

Käufer,

II. 1.

Verkäufer, Antragsteller, Beschwerdeführer
und Rechtsbeschwerdeführer,

2.

3.

4.

5.

6.

7.

Käufer.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 2. Juli 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Schmidt und Vogt

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerden der Antragsteller gegen den Beschluß des Oberlandesgerichts Stuttgart, Senat für Landwirtschaftssachen, vom 29. Januar 1968 werden auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren hinsichtlich der Antragstellerin H. auf 85 432 DM und hinsichtlich des Antragstellers R. auf 147 380 DM festgesetzt.

G r ü n d e:

I.

1. Der Mühlenbesitzersehefrau Frida H. in Oberdischingen, deren landwirtschaftliche Grundstücke seit vielen Jahren verpachtet sind, gehören u.a. die im Grundbuch von Oberdischingen Hoft 74 Abt. I Nr. 53 und 54 eingetragenen Grundstücke

Parz. 1428 Unter der Halde, Acker	61 a 66 qm
und Parzelle 1426 Unter der Halde,	
Acker 1 ha	
Grünland	41 a 53 qm 1 ha 41 a 53 qm.



Am 10. August 1965 traf Frau H. mit dem Ulmer Immobilienmakler Albert B. eine Vereinbarung, derzufolge B. mit dem Verkauf der Grundstücke beauftragt und unabhängig vom Erfolg verpflichtet wurde, der Eigentümerin 140 000 DM zu verschaffen.

Auf Grund einer ihm dementsprechend erteilten notariellen Vollmacht hat B. noch wegzumessende Teilflächen dieser Grundstücke durch die folgenden notariell beurkundeten Kaufverträge als "Bauerwartungsland" an verschiedene Nichtlandwirte verkauft und zwar

am 11.8.65 an Kaufmann G. und seine spätere Ehefrau Heidrun R.	etwa 14,18 a um 12,-- DM/qm
am 11.8.65 an Ing. A.	etwa 20,58 a um 12,-- DM/qm
am 11.8.65 an Kontoristin H.	etwa 14,15 a um 10,-- DM/qm
am 21.8.65 an Schrotthändler S.	etwa 14,15 a um 10,-- DM/qm
am 14.10.65 an Gerätetischler B.	etwa 10,48 a um 15.-- DM/qm

zusammen	73,54 a
	um insgesamt 85 432,-- DM.

2. Dem Landwirt Georg R. in Oberdischingen, Eigentümer eines rund 30 ha großen Betriebs, gehört u.a. das im Grundbuch von Oberdischingen Heft 72 Abt. I Nr. 41 eingetragene Grundstück

Parz. 1424 Unter der Halde, Grünland 1 ha 06 a 63 qm.

Auf Grund einer gleichlautenden Vereinbarung wie im Falle H. und einer entsprechenden notariellen Vollmacht, wonach dem Eigentümer ein Erlösanteil von 69 309 DM zu verschaffen ist, hat der Makler B. von diesem Grundstück

Teilflächen durch notariell beurkundete Kaufverträge veräußert, und zwar

am 11.8.65	an Buch- und Kunsthändler du B [REDACTED]	etwa 21,32 a um 10,-- DM/qm
" 2.6.66	an Gymnasialprofessor Dr. H [REDACTED] u. Ehe- frau	" 23,65 a " 12,-- DM/qm
" 7.7.66	an techn. Angestellter S [REDACTED] u. Ehefrau	" 15,75 a " 12,-- DM/qm
" 26.7.66	" Techniker B [REDACTED]	" 19,35 a " 15,-- DM/qm
" 21.9.66	" Oberbaurat K [REDACTED] und Ehefrau	" 17,42 a " 15,-- DM/qm
" 19.10.66	" Elektroinstallateur B [REDACTED] u. Ehefrau	" 15,75 a " 15,-- DM/qm
zusammen		1 ha 13 a 24 qm (!) um 147 380,-- DM.

3. Die an der Markungsgrenze gegen Donaurieden nahe der B 311 (Ehingen-Ulm) an einem Südhang liegenden Stammgrundstücke Parzellen 1428, 1426 und 1424 sind aus einem im Oktober 1961 abgeschlossenen Flurberreinigungsverfahren hervorgegangen. Zum Teil sind sie mit Frucht (Hafer) angebaut, zum Teil sind es verhältnismäßig nasse Wiesen. Der größte Teil der Gesamtfläche ist in Schätzungs-klasse 3 eingestuft, kleinere Teilflächen in den Schätzungs-klassen 2 und 4; das entspricht im Fall H [REDACTED] Ackerzahlen von 41 - 73 und im Fall R [REDACTED] Grünlandzahlen von 42 - 44.

R [REDACTED] hatte auf Grund Baugenehmigung vom Oktober 1962 auf seiner Parzelle 1340 ein Dreifamilienwohnhaus errichtet und im August 1963 seine Parzelle 1424 erstmals zum Verkauf an Landwirte erfolglos ausgeschrieben. Für ein Zweifamilienwohnhaus auf der gleichen Parzelle 1340 hat sein Sohn Georg im August 1964 die Baugenehmigung erhalten.

Beide Verkäufer haben alle drei Parzellen während des Verfahrens vor dem Amtsgericht am 6. April 1967 im Gemeindeblatt Landwirten zum Kauf angeboten, ohne daß sich ein Interessent gemeldet hätte. Zuvor waren - u.a. im Oktober 1965 - Zeitungsannoncen des Maklers erschienen, die das Objekt als "Bauerwartungsland - Kapitalanlage" bezeichneten, mit dem Bemerkten: "f. ein- und zweigeschossige Bauweise, auch Bungalow, Bebauungsplan wird derzeit erstellt" und "ab 12 DM/qm".

Die W [REDACTED] Landsiedlung GmbH hat während des Verfahrens vor dem Amtsgericht am 3. August 1967 ihr Interesse am Kauf aller drei Parzellen zu angemessenem Preis bekundet.

Vor Abschluß der Kaufverträge hatten die Verkäufer selbst sich weder wegen der Genehmigungsaussichten mit dem Landwirtschaftsamt noch wegen der Frage, ob ein Bebauungsplan oder eine Ausnahmegenehmigung gemäß §§ 35 I, 36 BBauG in Betracht komme, mit der Gemeinde, dem Landratsamt oder dem Regierungspräsidium in Verbindung gesetzt.

Die Feststellung eines Bebauungsplans war und ist seitens der Gemeinde nicht in Aussicht genommen. Der Bürgermeister hat als Zeuge bekundet: Wegen der vom Dorf entfernten Lage der Grundstücke sei nicht damit zu rechnen, daß die Flächen einmal Bauland werden; wenn eine Bebauung technisch möglich sei, habe die Gemeinde gegen eine solche nichts einzuwenden; derzeit aber komme das finanziell nicht in Betracht.

In einem Schreiben vom 13. Februar 1967 an das Landwirtschaftsamt hat das Landratsamt E [REDACTED] erklärt, selbst wenn die Erschließung als gesichert gelten könnte, sei eine

Bebauung nicht zulässig, da sie eine Splittersiedlung im Sinne von § 35 BBauG ergäbe.

Die Kaufpreise sind - bis auf einen Preis - voll bezahlt.

Die Antragstellerin H. hat geltend gemacht: Um die Mittel für den Bau eines Zweifamilienwohnhauses und für die Instandsetzung der Mühle zu bekommen, sei sie seit langem bestrebt gewesen, ihre Parzellen 1426 und 1428 zu verkaufen. Da keine Käufer zu finden gewesen seien, habe sie sich an den Makler B. gewandt. Die 140 000 DM, die sie von B. bekommen habe, seien inzwischen in das neue Wohnhaus verbaut worden.

Der Antragsteller R. hat angeführt: Sein Grundstück sei infolge der Manglage und der Entfernung von seiner Hofstelle für seinen noch immer 29 ha groß bleibenden Betrieb, dem nur eine einzige männliche Arbeitskraft zur Verfügung stehe, unwirtschaftlich. Vom Erlös wolle er einen Wohnungsbaukredit ablösen und für seine Tochter eine Aussteuer beschaffen. Da er sieben Kinder habe, werde zur Abfindung weichennder Erben ohnehin später einmal Geld gebraucht. Eine Versagung der Genehmigung hätte für ihn die unzumutbare Härte zur Folge, nicht bloß die rund 70 000 DM, die er selber von B. erhalten hat, sondern womöglich die vollen rund 147 000 DM zurückzahlen zu müssen, die die Käufer insgesamt an Bastian gezahlt hätten; dabei bestehe keinerlei sichere Aussicht, den Differenzbetrag von B. erstattet zu bekommen. Seinen bäuerlichen Betrieb drohe daher im Falle der Versagung seitens der Käufer die Zwangsversteigerung.

Die Antragstellerin Held hat darauf hingewiesen, daß ihr Entsprechendes bevorstehe, falls die Kaufverträge nicht genehmigt werden.

Das Landwirtschaftsamt hat den elf Kaufverträgen die Genehmigung gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1, 2 und 3 GrdstVG versagt. Die Verkäufer haben gerichtliche Entscheidung beantragt.

Das Landwirtschaftsgericht hat die Verfahren miteinander verbunden und durch Beschluß vom 11. August 1967 gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 und 3 GrdstVG die Versagungsbescheide bestätigt.

Dagegen haben die Antragsteller sofortige Beschwerde eingelegt.

Das Oberlandesgericht hat die Rechtsmittel zurückgewiesen. Es hat die Rechtsbeschwerde zugelassen. Gegen den Beschluß haben sich die Antragsteller mit der Rechtsbeschwerde gewandt. Sie erstreben weiterhin die Genehmigung der Kaufverträge.

II.

Die Rechtsbeschwerde hat keinen Erfolg.

A) Das Beschwerdegericht hat ausgeführt:

1. Die Genehmigung sei nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu versagen. Trotz ihrer Hanglage und Nässe seien die Kaufgrundstücke, die sich meliorisieren ließen, im Hinblick auf ihre Bonität, Größe und Lage objektiv zur Aufstockung eines bäuerlichen Betriebs geeignet. Zwar seien weder Landwirte noch die W [REDACTED] Landsiedlung

bereit, die Grundstücke zu den vertraglich beurkundeten Kaufpreisen zu übernehmen; sie seien, weil ihnen die von den Eigentümern geforderten Mindestpreise bekannt waren, mit einer ausdrücklichen Kaufbereitschaft zunächst überhaupt nicht hervorgetreten. Für die Beurteilung der Frage, ob der Vollzug eines bestimmten Rechtsgeschäfts eine ungesunde Bodenverteilung bedeute (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG), könne aber nur maßgebend sein, ob es für die Agrarstruktur objektiv einen Nachteil bedeute. Das Auftreten oder Fehlen bäuerlicher Kaufbewerber dürfe nicht einziger Erkenntnisgrund für die im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG letztlich allein erhebliche Frage sein, ob ein ernstliches Interesse der Allgemeinheit daran bestehe, daß das in Frage stehende Grundstück zu einem bäuerlichen Betrieb geschlagen und nicht an einen Nichtbauern veräußert werde. Die Tatsache, daß bäuerliche Kaufkonkurrenten oder das gemeinnützige Siedlungsunternehmen nicht einen gleich hohen Preis böten wie er im Vertrage mit dem Nichtlandwirt vereinbart sei, habe für die landwirtschaftliche Bedeutungslosigkeit des Grundstücks insbesondere dann keine Indizkraft, wenn - wie vorliegend - ein Preis beurkundet sei, dessen Höhe mit dem möglichen landwirtschaftlichen Ertrag bzw. den sonstigen wirtschaftlichen Vorteilen, die gerade dieses Grundstück einem Bauernbetrieb bringe, in keinem Zusammenhang mehr stehe, und zwar ohne Unterschied, ob die Preisüberhöhung als solche zur Versagung der Genehmigung aus anderen Rechtsgründen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG) ausreiche oder nicht. Eine objektiv ungesunde Bodenverteilung könne diesen Charakter nicht allein um deswillen verlieren, weil Bauern und Forstwirte sich verständlicherweise außerstande sähen,

die außerlandwirtschaftlichen - materiellen oder immateriellen - Vorzüge mitzubezahlen, die der nichtbäuerliche Käufer sich von dem Rechtsgeschäft verspreche und die er deshalb zu zahlen bereit sei. Aus den Äußerungen der Gemeinde und des Landratsamts ergebe sich ferner eindeutig, daß für die in Frage stehenden Grundstücke hinsichtlich einer künftigen Bebaubarkeit im Grunde keine ernstlichere Chance bestehe als die bloß ganz allgemeine Erwägung, in der Nähe größerer Ansiedlungen - hier: Ulm - müsse nach den Erfahrungen der letzten zwei Jahrzehnte mit einer derartigen Möglichkeit gerechnet werden, wenn jemand sich bei den Behörden nachdrücklich darum bemühe. Derartig vage Hoffnungen aber könnten nicht ausreichen, große in der Flurbercinigung zusammengebrachte Grundstücke unter Hintansetzung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG an Nichtlandwirte freizugeben. Auch durch die Vorschrift des § 9 Abs. 5 GrdstVG werde der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 vorliegend nicht ausgeräumt. Denn hinsichtlich aller elf Käufer seien die Grundstücksflächen kleiner als 1/2 ha (§ 4 Abs. 1 RSG i.V.m. baden-württembergischer Verordnung vom 13. Februar 1962, GBl. S. 6).

2. Da die Parzellen 1424, 1426 und 1428 nicht aus baurechtlichen Gründen aus der landwirtschaftlichen Betriebsplanung ausschieden, sei auch ihre Aufteilung unwirtschaftlich im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 4 GrdstVG.

3. Ferner stehe die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG einer Genehmigung des Vertrags entgegen. Die Grundstücke seien zwar ausdrücklich als Bauerwartungsland, nach den subjektiven Intentionen der Vertragspartner also

für andere als landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Zwecke veräußert worden. Diese subjektiven Wünsche reichten indessen zu einer Anwendung der Ausnahmbestimmung des § 9 Abs. 4 GrdstVG nicht aus. Daß Preise zwischen 10 und 15 DM je qm zum landwirtschaftlichen Wert der Grundstücke in einem groben Mißverhältnis ständen, sei "evident".

4. Die Versagung der Genehmigung bedeute auch keine unzumutbare Härte für den Veräußerer (§ 9 Abs. 7 GrdstVG). Daß beide Verkäufer für ihre außerlandwirtschaftlichen Investitionen in Wohnhäuser flüssige Mittel brauchten, sei ohne Bedeutung. Gleiches gelte für den Hinweis, R. [REDACTED] werde später einmal zur Abfindung weichender Erben Geld brauchen. Ob eine solche Abfindung ohne Abgabe von landwirtschaftlichem Grundbesitz für den Hof wirtschaftlich tragbar sein werde und welche Teile des Grundbesitzes für den Hof im Sinne einer gesunden Struktur am ehesten entbehrlich wären, sei vielleicht einmal später, aber noch nicht jetzt zu prüfen. Auch die Beschaffung der Ausstattung für eine Tochter rechtfertige nicht für einen Betrieb von 30 ha, dessen Eigentümer noch außerlandwirtschaftliches Vermögen besitze, die Hergabe von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Auf Grund der Äußerungen der W. [REDACTED] [REDACTED] Landsiedlung GmbH stehe im übrigen fest, daß beide Eigentümer ihre Grundstücke zu demjenigen Preis, der ihren effektiven innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert voll entspreche, jederzeit zu verkaufen vermöchten.

Daß die Verkäufer den Erlös bereits verbraucht hätten und es ihnen wohl auch bei Heranziehung ihres außerlandwirtschaftlichen Vermögens und unter Ausschöpfung aller

zumutbaren Kreditmöglichkeiten recht schwer fallen könnte, die Kaufpreise zurückzuzahlen, sei unbeachtlich. Zwar hätten sich die Antragsteller blindlings auf ihren Makler verlassen und "positive Kenntnis" von den der Genehmigung entgegenstehenden Schwierigkeiten erst im Frühjahr 1967 erlangt, als der Erlös längst verbraucht gewesen sei. Großes Gewicht könne diesem Umstand indessen nicht beilegt werden. Beide Verkäufer ständen der landwirtschaftlichen Praxis so nahe, daß es als leichtfertig bezeichnet werden müsse, wenn sie ihrem Makler blindlings geglaubt haben sollten, obwohl wegen der Frage der Bebaubarkeit weder sie selbst an eine Behörde herangetreten waren noch der Makler irgendeine auch nur entfernt günstige behördliche Äußerung vorzuweisen vermochte. Daß die Genehmigung der Zerschlagung und stückweisen Veräußerung flurbereinigter Großparzellen ohne jeden Anstand mit Bestimmtheit zu erwarten gewesen wäre, könnten die Verkäufer schlechterdings nicht angenommen haben. Sie müßten es hinnehmen, daß in Auswirkung des Grundstücksverkehrsgesetzes landwirtschaftliche Grundstücke in aller Regel nur um einen seinem landwirtschaftlichen Verkehrswert entsprechenden Erlös verkauft werden dürften und nicht um den oft sehr viel höheren Preis, den Berufsfremde böten. Der Eigentümer könne grundsätzlich kein legitimes Anrecht darauf haben, so gestellt zu werden, als ob die grundstücksverkehrsrechtlichen Bestimmungen, die eine Entwidmung und damit zugleich eine sprunghafte Erhöhung des Verkehrswerts hemmten, nicht bestünden. Es könne unbefriedigend sein, daß gute Äcker in der Regel nur um einen mäßigen Preis, landwirtschaftlich nutzlose unbebaubare

Grundstücke dagegen (ebenso wie solche unterhalb der Freigrenze des § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG) gelegentlich um das Vielfache verkauft werden dürften. Das bedeute aber nicht ein mit den Grundrechten unvereinbares Opfer für den, dessen Grundstück landwirtschaftlich brauchbar bleibe, sondern einen unverdienten zufälligen Vorteil für den, dessen Grundstück landwirtschaftlich heute nicht mehr von Interesse sei und einen gut zahlenden Liebhaber finde. Nehme man zusammen, was nach Vorstehendem den Antragstellern im Falle der Versagung einer Genehmigung trotz allem an Härten bleibe, so könne es nicht entfernt das entgegenstehende Interesse der Allgemeinheit daran aufwiegen, daß die weitgehend auf ihre Kosten endlich erreichten agrarstrukturellen Verbesserungen nicht wieder beseitigt werden, sondern der Landwirtschaft erhalten bleiben. Die Sondervorschrift des § 9 Abs. 7 GrdstVG müsse versagen, wenn die privaten Interessen der Verkäufer die entgegenstehenden öffentlichen Interessen an einer gesunden Agrarstruktur und einer Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe nicht erheblich überwögen.

B) 1. Die Rechtsbeschwerde bringt hiergegen zunächst folgendes vor: Unter Hinweis auf Blatt 12 der Akten des Landwirtschaftsamts, Blatt 20 der Amtsgerichtsakten H [REDACTED] und Blatt 16 der Amtsgerichtsakten R [REDACTED] stelle das Oberlandesgericht fest, die Grundstücke seien Bodenwertzahlen zwischen 41 und 73 entsprechend eingestuft. Abgesehen davon, daß Blatt 12 der Akten des Landwirtschaftsamts ein Einlieferungsschein für ein Schreiben an den Beteiligten Spinnenhirn sei und daß Blatt 19/20 der Akten H [REDACTED] und Blatt 14/16 der Akten R [REDACTED] die Stellungnahmen

des Landwirtschaftsamts Ehingen vom 3. Juli 1967 seien, ständen im Schreiben des Flurbereinigungsamts Ehingen vom 5. Juli 1967 die angeführten Bodenwertzahlen nicht. Dort ständen vielmehr Wertverhältniszahlen, und zwar für die Grundstücke H [REDACTED] zwischen 30 und 20 und für das Grundstück R [REDACTED] zwischen 25 und 20. Das Landwirtschaftsamt habe zwar in Fall H [REDACTED] "Ackerzahlen von 41 - 73" angegeben, aber in Fall R [REDACTED] "Grünlandzahlen 42 - 44".

Die Feststellung, vor Abschluß der Kaufverträge hätten die Verkäufer sich weder wegen der Genehmigungsaussichten mit dem Landwirtschaftsamt noch wegen der Frage, ob ein Bebauungsplan oder eine Ausnahmegenehmigung in Betracht kommen, mit Gemeinde, Landratsamt oder Regierungspräsidium in Verbindung gesetzt, entbehre trotz der Hinweise auf bei den Akten befindliche Schriftstücke der Grundlage, denn der Makler B [REDACTED], dem die Antragsteller alles überlassen hatten, habe sich bemüht. Abgesehen hiervon, seien offenbar sogar die beurkundenden Notare der Auffassung gewesen, daß es einer Genehmigung der Verträge nicht bedürfe, denn sie hätten mit ihrem Schreiben vom 25. Januar 1967 in erster Linie Negativbescheinigungen erbeten.

Die von der W [REDACTED] Landsiedlung vorgelegte schriftliche Erklärung vom 26. Januar 1968 sei dem Vertreter der Antragsteller am 29. Januar 1968 zugegangen. Mit Schriftsatz vom 2. Februar 1968 habe er zu dieser Erklärung Stellung genommen, das Gericht habe aber am 29. Januar 1968 entschieden gehabt, ohne die Stellungnahme zu dieser von ihm als wichtig angesehenen Erklärung abzuwarten. Insoweit müsse gerügt werden, daß dem Antragsteller das rechtliche Gehör nicht gewährt worden sei.

2. Angesichts der Ausführungen des Beschwerdegerichts, die Genehmigung müsse nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG versagt werden, weist die Rechtsbeschwerde insbesondere auf folgendes hin: Es komme entscheidend darauf an, daß weder Landwirte noch die Württembergische Landsiedlung bereit seien, die Grundstücke zu den vertraglich beurkundeten Kaufpreisen zu übernehmen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei die Genehmigung solchenfalls zu erteilen, weil das Grundstückverkehrsgesetz dem Eigentümer nicht auch noch materielle Opfer zugunsten des Landwirts ansinnen wolle. Dies müsse umso mehr gelten, wenn nicht ein Landwirt Interessent sei, sondern ein Siedlungsunternehmen, das seine Kaufbereitschaft lediglich "gefälligkeitshalber" erkläre, aber als Verwendungszweck nur angegeben habe, daß es die Grundstücke, "in einem Siedlungsverfahren" verwerten würde. Die Meinung des Beschwerdegerichts, Interessenten seien, "weil ihnen die von den Eigentümern geforderten Mindestpreise bekannt waren, mit einer ausdrücklichen Kaufbereitschaft zunächst überhaupt nicht hervorgetreten", stelle lediglich eine Vermutung dar. In den Ausschreibungen seien keine Preise genannt gewesen, es hätten sich aber weder "zunächst" noch später Interessenten gemeldet. Wäre wirklich ein Interessent vorhanden gewesen, so hätte er sich gemeldet und nach den Preisen erkundigt. Es treffe auch nicht zu, daß die Rechtsgeschäfte zu konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Widerspruch ständen oder sonstige nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur hätten, denn einmal handele es sich um schlechte, an der Markungsgrenze liegende Grund-

stücke und zum andern benötigten weder die Antragsteller noch ein Dritter die Grundstücke zur Aufrechterhaltung oder zur Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebs. Im übrigen werde die Dispositionsfreiheit des Individuums im Bereich der Eigentumsordnung negiert, wenn die Genehmigung zum Verkauf versagt werde, obwohl kein im Rang vorgehender Interessent vorhanden sei, der zur Zahlung des vereinbarten Kaufpreises gewillt und in der Lage sei.

3. Zu den Ausführungen des Oberlandesgerichts, die Genehmigung sei ferner nach § 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 4 GrdstVG zu versagen, bemerkt die Rechtsbeschwerde: Die Parzellen müßten deshalb aus einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsplanung ausscheiden, weil sie unter den heutigen Verhältnissen nicht mehr rationell zu bewirtschaften seien. Der Antragsteller R. bewirtschaftete sein Grundstück schon geraume Zeit überhaupt nicht mehr, die Antragstellerin H. habe keinen landwirtschaftlichen Betrieb mehr und ein Dritter, der die Grundstücke bei seiner landwirtschaftlichen Betriebsplanung einbeziehen könnte, sei nicht vorhanden.

4. Gegenüber den Darlegungen des Beschwerdegerichts, auch § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG stehe der Genehmigung der Verträge entgegen, führt die Rechtsbeschwerde an: Ob die subjektiven Wünsche der Vertragspartner zu einer Anwendung der Ausnahmebestimmung des § 9 Abs. 4 GrdstVG ausreichen oder nicht, könne ebenso dahingestellt bleiben wie die Beantwortung der Frage, ob das Beschwerdegericht den Sinn dieser Vorschrift richtig interpretiert habe; denn im vorliegenden Fall könne gar nicht verhindert werden,

"daß stark überhöhte Freise verantwortlich disponierenden Landwirten den Ankauf weiterhin landwirtschaftlich nutzbarer Grundstücke praktisch unmöglich machen", weil es in Anbetracht der Qualität des Grundstücks Interessenten aus diesem Kreis überhaupt nicht gebe.

5. Schließlich wendet sich die Rechtsbeschwerde dagegen, daß das Beschwerdegericht die Genehmigung nicht nach § 9 Abs. 7 GrdstVG erteilt hat. Die Rechtsbeschwerdeführer halten dem Oberlandesgericht entgegen, es sei nicht ohne Bedeutung, daß die Verkäufer für ihre außerlandwirtschaftlichen Investitionen in Wohnhäuser, für eine Abfindung weichender Erben und für die Beschaffung einer Aussteuer flüssige Mittel brauchten. Die Bedeutung ergebe sich aus der Dispositionsfreiheit der Eigentümer, die es ihnen grundsätzlich erlaube, in ihren Vermögen auch durch den Verkauf von Grundstücken Verschiebungen vorzunehmen und auf besonders günstige Angebote einzugehen. Das Oberlandesgericht meine selbst, "anders" läge es, "wenn die Eigentümer keine Gelegenheit fänden, durch einen Verkauf an Landwirte, an ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen oder an einen der in § 4 GrdstVG Genannten binnen einer der Dringlichkeit ihres Geldbedarfs angemessenen Frist Grundstücke zu einem deren tatsächlichen landwirtschaftlichen Verkehrswert einigermaßen entsprechenden Betrag zu versilbern". Es liege hier so "anders". Dem Umstand, daß sich die Antragsteller blindlings auf einen Makler verlassen hätten und daß sie positive Kenntnis von den der Genehmigung entgegenstehenden Schwierigkeiten erst im Frühjahr 1967 erhalten hätten, als der Erlös längst verbraucht gewesen sei, müsse entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts

sehr großes Gewicht beigelegt werden. Gerade weil beide Verkäufer der landwirtschaftlichen Praxis naheständen und deshalb wüßten, daß sich kein Landwirt für ihre Grundstücke interessiere, hätten sie nicht mit Schwierigkeiten gerechnet und diese Rechnung habe sich zunächst auch als richtig erwiesen, denn sie hätten nach dem 10. August 1965 nichts mehr in der Sache gehört, bis sie die Zwischenbescheide vom 20. Februar 1967 erhalten hätten. Das vom Oberlandesgericht dem Landwirt zugemutete Opfer sei unbillig. Durch die Erteilung der Genehmigung würden weder weitgehend auf Kosten der Allgemeinheit endlich erreichte agrarstrukturelle Verbesserungen wieder beseitigt noch die öffentlichen Interessen an einer gesunden Agrarstruktur und an einer Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe beeinträchtigt, während durch ihre Versagung die Antragsteller in eine geradezu verzweifelte Lage gebracht würden.

C) 1. Zwar könnten die Bedenken, die von der Rechtsbeschwerde gegen die Rechtsausführungen des Beschwerdegerichts zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG erhoben werden, begründet sein. Es kann aber dahingestellt bleiben, ob die Erwägungen des Tatrichters insoweit von Rechtsirrtum beeinflußt sind. Aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist jedenfalls die Versagung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 4 GrdstVG. Hiernach darf die Genehmigung verweigert werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, daß durch die Veräußerung das Grundstück unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde. Eine solche unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung liegt u.a. in der Regel dann vor, wenn durch eine rechts-

geschäftliche Veräußerung in einem Flurbereinigungsverfahren zugeteilte Grundstücke in der Weise geteilt werden, daß die Teilung der Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Die Vorschrift verstößt nicht, wie die Revision meint, gegen "die Dispositionsfreiheit im Bereich der Eigentumsordnung" (Art. 2, 3, 14 GG). Sie ist verfassungsmäßig. Die Bestimmung entspricht der Zielsetzung des Grundstückverkehrsgesetzes, die Agrarstruktur zu verbessern, und ist aus gesamtwirtschaftlichen Gründen zum Nutzen des allgemeinen Wohls erlassen. Das Grundrecht der allgemeinen Handlungsfreiheit oder der Vertragsfreiheit wird durch die Vorschrift nicht verletzt. Die Regelung entspricht dem Sozialstaatsprinzip und der besonderen Sozialbindung des Eigentums (vgl. BVerfG Beschluß vom 12. Januar 1967 - 1 BvR 335/63 S. 6).

Das Beschwerdegericht hat ohne Rechtsirrtum den Regelfall des § 9 Abs. 3 Nr. 4 GrdstVG als gegeben erachtet. Nach seinen Feststellungen sind die Flurstücke 1424, 1426 und 1428 der Gemarkung Oberdischingen im Flurbereinigungsverfahren Oberdischingen zugeteilt worden, das eine Verbesserung der Agrarstruktur bezweckte. Die unter Einsatz öffentlicher Mittel durchgeführte, im Jahre 1961 abgeschlossene Umlegung in der Gemarkung Oberdischingen sollte die arbeiterschwerende und produktionshemmende Flurzersplitterung in dortigen Bereich beseitigen, die Rentabilität der Bodenbewirtschaftung heben und den Arbeitsaufwand vermindern. Dieser Zweck ist auch erreicht worden. Die beabsichtigten Veräußerungen der Antragsteller würden das Ergebnis nach den Feststellungen des Tatrichters teilweise wieder vernichten.

Es ist aber ein besonderes Anliegen des Grundstückverkehrsgesetzes, den im Flurbereinigungsverfahren erzielten Erfolg zu erhalten (Bericht des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30. März 1961, Deutscher Bundestag 3. Wahlperiode, Drucksache 2635 zu § 9). Entgegen der von der Rechtsbeschwerde vertretenen Ansicht kommt es im Rahmen dieser Prüfung nicht darauf an, wie die Eigentumsverhältnisse an den Flurstücken vor und nach der Flurbereinigung lagen. Bei den Flurstücken 1424, 1426, 1428 handelt es sich um landwirtschaftlich nutzbaren Boden. Teile der Parzelle 1426 sowie die gesamte Parzelle 1428 sind mit Frucht (Hafer) bebaut. Das Flurstück 1424 ist mit Gras bepflanzt. Der größte Teil der Gesamtfläche ist in Schätzungs-klasse 3, Teilflächen sind in den Schätzungs-klassen 2 und 4 eingestuft. Die Qualität der Grundstücke ist hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit insgesamt gesehen zumindest durchschnittlich. Das Oberlandesgericht hat sich nicht davon überzeugen können, daß die bisherigen Unkosten und Aufwendungen in keinem angemessenen Verhältnis zum Reinertrag stehen. Auch sonst hat das Beschwerdegericht Gründe, die ein Abgehen von der in § 9 Abs. 3 Nr. 4 GrdstVG niedergelagten Regel rechtfertigen könnten (vgl. Pikalo/Bendel, GrdstVG § 9 F II 3 b cc und c cc) nicht festzustellen vermocht. In rechtlich nicht zu beanstandender Weise hat es die Aufteilung umgelegter landwirtschaftlicher Grundflächen in kleine Parzellen bei einer nur unsicheren künftigen Bebaubarkeit der Grundstücke für unwirtschaftlich erachtet. Dafür, daß hier die Erhaltung der ungeteilten Parzellen dem vom Grundstückverkehrsgesetz verfolgten Zweck gerecht wird, spricht auch die weitere Feststellung des Tatrichters, daß die

Grundstücke nach "Bonität, Größe und Lage" geeignet sind, zur Aufstockung eines bäuerlichen Betriebs verwendet zu werden, und die Württembergische Landsiedlung kaufbereit ist. Damit hat das Beschwerdegericht seine Ansicht, die beabsichtigten Veräußerungen seien *u n w i r t s c h a f t - l i c h e* Aufteilungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG, ausreichend begründet. Soweit die Rechtsbeschwerde anführt, die Parzellen 1424, 1426 und 1428 müßten aus einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsplanung ausscheiden, weil sie unter den heutigen Verhältnissen nicht mehr rationell zu bewirtschaften seien, würdigen die Rechtsbeschwerdeführer den Sachverhalt anders als der Tatrichter und überschreiten damit die ihnen verfahrensrechtlich gezogenen Grenzen.

Bei dieser Sachlage kommt es nicht mehr darauf an, ob die Genehmigung auch nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG zu versagen ist.

2. Ohne Erfolg greift die Rechtsbeschwerde weiterhin die Erwägungen des Beschwerdegerichts an, die es im Rahmen des § 9 Abs. 7 GrdstVG angestellt hat.

Wie der Senat in seinem Beschluß vom 28. Oktober 1965 - V BLw 24/65, S. 10 ausgeführt hat, sind für die Anwendung dieser Vorschrift strenge Anforderungen zu stellen. Es genügt nicht, daß durch die Versagung der Genehmigung dem Verkäufer wirtschaftliche Nachteile entstehen. Es muß vielmehr hinzu kommen, daß sich die Verhinderung des Rechtsgeschäfts für den Veräußerer besonders hart auswirken und deshalb dem natürlichen Empfinden widersprechen würde (Beschluß des Senats vom 7. Juli 1964 - V BLw 40/63 S. 9). Nach den aus Rechtsgründen nicht zu beanstandenden

Feststellungen des Tatrichters ist insbesondere nicht anzunehmen, daß die Versagung der Genehmigung zum Verlust der wirtschaftlichen Existenz der Verkäufer führen würde. Der Umstand, daß die Veräußerer die Kaufpreise bereits erhalten und verbraucht haben und nicht mehr zurückzahlen können, macht die gebotene Versagung nicht unzumutbar hart (vgl. Ehrenforth, RSG und GrdstVG, GrdstVG § 9 Anm. 8). Durch die Veräußerungen sollte keine für die Veräußerer bestehende finanzielle Notlage behoben werden. Die Ansicht des Tatrichters, ihnen sei zuzumuten gewesen, mit der Ausführung der Kaufverträge abzuwarten, bis die Genehmigungsverfahren durchgeführt sind (vgl. Schulte in RdL 1961, 249, 253) begegnet keinen rechtlichen Bedenken und wird nicht dadurch erschüttert, daß die Rechtsbeschwerdeführer vorbringen, sie hätten insoweit "nicht mit Schwierigkeiten gerechnet". Ebenso hält die Erwägung der Nachprüfung stand, die Unzumutbarkeit folge nicht schon daraus, daß es den Antragstellern wohl auch bei Heranziehung ihres außerwirtschaftlichen Vermögens und unter Ausschöpfung aller in Betracht kommenden Kreditmöglichkeiten recht schwer fallen mag, die Kaufpreise zurückzubezahlen. Daß die Antragsteller, wie die Rechtsbeschwerde behauptet, im Falle der Versagung der Genehmigung "in eine geradezu verzweifelte Lage gebracht" würden, erhellt aus dem festgestellten Sachverhalt nicht. Es steht auch nicht fest, daß der Antragsteller Rapp nicht nur die vom Makler Bastian empfangenen rund 70 000 DM zurückzahlen müßte, sondern rund 147 000 DM zu entrichten hätte, die die Käufer insgesamt an Bastian erlegt haben.

Die Angriffe der Rechtsbeschwerdeführer laufen im übrigen auf eine vom Beschwerdegericht abweichende Tatsachewürdigung hinaus und sind im Rechtsbeschwerdeverfahren unzulässig.

D) Da die Rechtsbeschwerden hiernach unbegründet sind, müssen sie zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 Abs. 1 LwVG.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell