

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 15/83

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

Beteiligte:

1. Erbengemeinschaft P [REDACTED] bestehend aus

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h)
- i)
- j)
- k)
- l)
- m)
- n)
- o)
- p)
- q)

- r) Kevin Marten P[REDACTED], N[REDACTED] Y[REDACTED],
geb. am [REDACTED] 1962,
s) Peter M[REDACTED], G[REDACTED],
t) Martha L[REDACTED] geb. Sp[REDACTED], Ne[REDACTED],

Verkäufer, Antragsteller und
Beschwerdeführer, auch hin-
sichtlich der Rechtsbeschwerde,

2. Andrea G[REDACTED], Pl[REDACTED] Ch[REDACTED] c, Mo[REDACTED],

Käuferin, Antragstellerin und
Beschwerdeführerin, auch hin-
sichtlich der Rechtsbeschwerde,

- zu 1 und 2 vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED]-[REDACTED],
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] -

- 3 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 19. Januar 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden - gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 LwVG ohne Zuziehung ehrenamtlicher Richter -

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats (Senat für Landwirtschaftssachen) des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 18. Februar 1983 wird auf Kosten der Beteiligten zu 1 und 2 als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 24 500 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligten zu 1 sind Eigentümer des im Grundbuch von Ne Blatt 3 verzeichneten, 1,6802 ha großen Grundstücks (Grasland). Durch notariellen Kaufvertrag vom . 1981 verkauften sie der Beteiligten zu 2 einen ideellen Miteigentumsanteil von 666/10 000 und räumten ihr das alleinige Recht der Nutzung an einem 1 148 qm großen realen Grundstücksteil ein. Für den Fall, daß zu einem späteren Zeitpunkt eine reale Grundstücksteilung genehmigt würde, verpflichtete sich die Beteiligte zu 2, aus dem Grundstück 15 etwa gleich große Teilgrundstücke zu bilden;



ihr selbst sollte das Alleineigentum an dem Grundstücksteil zufallen, der ihr aufgrund des Vertrages zur alleinigen Nutzung zustand.

Durch Bescheid vom 19. Juni 1981 hat die Genehmigungsbehörde die Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz versagt.

Den Antrag der Beteiligten auf gerichtliche Entscheidung hat das Landwirtschaftsgericht zurückgewiesen.

Die sofortige Beschwerde der Beteiligten ist erfolglos geblieben.

Mit der Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten ihren Antrag auf Genehmigung des Vertrages vom [REDACTED]. [REDACTED] 1981 weiter.

II.

1. Das Beschwerdegericht hat den Standpunkt eingenommen, der Vertrag bedürfe der Genehmigung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG: Daß es sich bei dem Kaufobjekt um eine landwirtschaftliche Nutzfläche handele, sei nicht zweifelhaft. Ob die bisherigen Eigentümer das Grundstück landwirtschaftlich genutzt hätten, sei unerheblich. Entscheidend sei allein, daß es sich nicht um Bauland handele. Das Grundstück habe daher "nach wie vor seinen landwirtschaftlichen Charakter behalten".

Nach § 1 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Durchführung des Grundstückverkehrsgesetzes vom 22. November 1976 (GVBl SH 1976, S. 274) entfalle die Genehmigungspflicht

zwar bei Grundstücken, die nicht größer als 0,5 ha seien; diese Regelung gelte auch für die Einräumung oder Veräußerung eines Miteigentumsanteils (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 GrdstVG). Hier ergebe sich die Genehmigungspflicht aber daraus, daß in dem Vertrag vorgesehen sei, das Grundstück in 15 etwa gleich große Teile aufzuteilen.

2. Wegen dieser vertraglichen Pflicht zur realen Grundstücksteilung stelle - als ihre Vorstufe - schon die Veräußerung des ideellen Miteigentumsanteils eine unwirtschaftliche Zerschlagung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG dar. § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG solle in Verbindung mit § 9 Abs. 3 Nr. 2 aaO die Agrarstruktur vor nachteiligen Einwirkungen schützen, die sich daraus ergäben, daß eine landwirtschaftliche Nutzfläche unwirtschaftlich verkleinert werde (Hinweis auf BVerfG NJW 1969, 1475).

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 Bundesverfassungsgerichts 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. Die Rechtsbeschwerdeführer müssen in der Begründung der Abweichungsrechtsbeschwerde die von der angezogenen und von der angefochtenen

Entscheidung verschieden 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 15, 5, 9 f sowie den zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehenen Senatsbeschluß vom 1. Dezember 1983, V BLw 18/83).

Diesen Anforderungen wird die Begründung der Rechtsbeschwerde nicht gerecht.

1. Die Rechtsbeschwerde meint, der angefochtene Beschluß gehe davon aus, daß ein Grundstück schon immer dann als landwirtschaftliche Nutzfläche im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes anzusehen sei, wenn es sich nicht um Bauland handle. Nach ihrer Ansicht weicht er damit von folgenden Vergleichsentscheidungen ab:

- a) BGH Beschluß vom 14. Mai 1981, V BLw 30/80,
LM Nr. 2 zu § 1 GrdstVG = AgrarR 1981, 286,
- b) OLG Celle Beschluß vom 9. September 1957,
RdL 1958, 10,
- c) OLG Stuttgart Beschluß vom 3. März 1977,
AgrarR 1978, 43.

Eine Abweichung ist damit nicht dargetan. Der Rechtsbeschwerde ist zwar darin zu folgen, daß nach den angeführten Vergleichsentscheidungen die Beurteilung einer Nutzfläche als landwirtschaftliches Grundstück von ihrer Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung abhängt. Von diesem Obersatz geht aber ersichtlich auch die angefochtene Entscheidung aus. In ihr wird ausdrücklich festgestellt, daß es sich um "Grasland mit der Bodenzahl 17/18 bzw. 20/21" handle. Hieran knüpft

das Beschwerdegericht die Folgerung, daß es sich bei dem Kaufobjekt unzweifelhaft um eine landwirtschaftliche Nutzfläche handele. Sodann hebt es hervor, daß es unerheblich sei, ob die bisherigen Eigentümer das Grundstück tatsächlich landwirtschaftlich genutzt hätten. Damit stellt das Beschwerdegericht ersichtlich auf die Eignung des Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung - im Gegensatz zur tatsächlichen Nutzung - ab. Mit den anschließenden Ausführungen, daß es sich nicht um Bauland handele, schließt das Beschwerdegericht lediglich die - hier allein in Betracht kommende - Möglichkeit aus, daß das Grundstück etwa durch eine Umwidmung in Bauland seinen landwirtschaftlichen Charakter verloren haben könnte. Diesen Ausführungen ist bei unbefangenen Verständnis nicht die Rechtsansicht zu entnehmen, daß jedes Grundstück, das nicht Bauland ist, als landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes einzustufen sei.

2. Die Rechtsbeschwerde meint, das Beschwerdegericht sei bei der Annahme eines Versagungsgrundes nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG von dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 19. Juni 1969, RdL 1969, 176 ff abgewichen. Nach dieser Entscheidung sei § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG verfassungskonform dahin auszulegen, daß nur solche tatbestandsmäßigen Grundstücksveräußerungen die Versagung der Grundstücksverkehrsgenehmigung rechtfertigten, die nachteilige Folgen für die Agrarstruktur herbeiführen. Im Gegensatz dazu habe das Beschwerdegericht von den Auswirkungen der späteren Grundstücksaufteilung auf die Agrarstruktur abgesehen.

Auch damit ist eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht dargetan.

a) Es ist schon zweifelhaft, ob die Vergleichsentscheidung überhaupt die gleiche Rechtsfrage wie der angefochtene Beschluß betrifft. Das Bundesverfassungsgericht hat in ihr

nämlich § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG (unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung eines Grundstücks oder einer Mehrheit von Grundstücken) nur in Bezug auf seine spezielle Ausformung in § 9 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG ausgelegt. Nach dieser Vorschrift liegt eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung im Sinne des Abs. 1 Nr. 2 in der Regel dann vor, wenn durch Erbauseinandersetzung, Übergabevertrag oder eine sonstige rechtsgeschäftliche Veräußerung ein selbständiger landwirtschaftlicher Betrieb seine Lebensfähigkeit verlieren würde. Nur ein solcher Tatbestand war in jenem Falle zu beurteilen; allein ihm galten die Ausführungen des Bundesverfassungsgerichts. Demgegenüber geht es im vorliegenden Fall um den Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG in seiner besonderen Ausprägung nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 aaO. Nach dieser Vorschrift liegt eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung im Sinne des Abs. 1 Nr. 2 in der Regel dann vor, wenn durch Erbauseinandersetzung, Übergabevertrag oder eine sonstige rechtsgeschäftliche Veräußerung ein landwirtschaftliches Grundstück kleiner als ein Hektar wird. Wie diese Bestimmung verfassungskonform auszulegen ist, hat das Bundesverfassungsgericht nicht ausgeführt; derartige Ausführungen wären für den von ihm entschiedenen Fall der Teilveräußerung eines landwirtschaftlichen Betriebes auch nicht entscheidungserheblich gewesen und hätten schon deswegen eine Abweichungsrechtsbeschwerde nicht rechtfertigen können. Das Beschwerdegericht wiederum hat nur den Sonderfall des § 9 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG zu beurteilen gehabt und beurteilt.

b) Das Beschwerdegericht hat auch § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG nicht anders als das Bundesverfassungsgericht ausgelegt. Es hat die von der Rechtsbeschwerde angeführte Vergleichsentscheidung sogar ausdrücklich zitiert und in sachlicher Übereinstimmung mit ihr den Schutz der Agrarstruktur vor nachteiligen Einwirkungen als Anliegen der gesetzlichen

Regelung herausgestellt. Selbst wenn es, wie die Rechtsbeschwerde meint, bei der Anwendung des rechtlichen Obersatzes auf den zu entscheidenden Sachverhalt rechtsfehlerhaft verfahren wäre und das Merkmal der nachteiligen Auswirkungen auf die Agrarstruktur nicht hinreichend geprüft hätte, ließe sich hieraus die Abweichung in einer Rechtsfrage nicht herleiten. Die unrichtige (unvollständige) Anwendung des Rechtssatzes ließe sich erst im Rahmen der Frage nach der Begründetheit der Rechtsbeschwerde überprüfen. Der Zugang zu dieser Prüfung ist dem Rechtsbeschwerdegericht hier indessen verwehrt, weil das Beschwerdegericht jedenfalls nicht in einer Rechtsfrage von der Vergleichsentscheidung abgewichen ist.

3. Soweit die Rechtsbeschwerde in beiläufigen Ausführungen des Beschwerdegerichts zum Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG eine Abweichung von dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Januar 1967, BVerfGE 21, 73 ff sieht, räumt sie selbst ein, daß eine etwaige Abweichung nicht zur Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde führen könnte, weil die angefochtene Entscheidung nicht auf der hierzu geäußerten Rechtsansicht beruht. Weitere Ausführungen hierzu erübrigen sich daher.

4. Die Rechtsbeschwerde rügt, das Beschwerdegericht habe das Recht der Beteiligten auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) dadurch verletzt, daß es die angefochtene Entscheidung aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 18. Februar 1983 getroffen habe, ohne den Bevollmächtigten der Beteiligten zu 1 und die Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten zu 1 und 2 zu laden. Sie meint, dadurch sei ein Verfahrensgrundsatz verletzt worden, den das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 30. Mai 1968, JR 1969, 33 herausgearbeitet habe.

Auch diese Ausführungen rechtfertigen nicht die Zulässigkeit der Abweichungsrechtsbeschwerde. Das Beschwerdegericht hat keinen von der angeführten Vergleichsentscheidung abweichenden Rechtssatz aufgestellt. Selbst wenn es den Grundsatz des rechtlichen Gehörs im Sinne der Vergleichsentscheidung nicht beachtet hätte, würde ein solcher Rechtsverstoß das Zulässigkeitserfordernis einer Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht ersetzen (BGH Beschluß vom 4. Juli 1979, V BLw 13/79, RdL 1979, 271).

5. Nach alledem ist die Rechtsbeschwerde als unzulässig zu verwerfen.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 LwVG.

Dr. Thumm

Hagen

Linden