

8

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

GrdstVG § 2 Abs. 1

Die Vereinbarung des Rechts zum Ankauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks bedarf nicht der Grundstücksverkehrs-genehmigung nach § 2 Abs. 1 GrdstVG. Genehmigungspflichtig ist erst das Rechtsgeschäft, durch das die Pflicht zur Übereignung des Grundstücks endgültig ausgelöst wird.

BGH, Beschl. v. 5. Mai 1983 - V BLw 16/82 - OLG Celle

AG Hannover

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 16/82

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages
nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Horst Sch[REDACTED], M[REDACTED]straße [REDACTED], H[REDACTED] [REDACTED],

als Verkäufer,

2. Bernhard St[REDACTED], G[REDACTED] [REDACTED], L[REDACTED] [REDACTED],

als Käufer, Antragsteller und
Rechtsbeschwerdeführer,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und

[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 5. Mai 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden sowie die ehrenamtlichen Richter Bachinger und Hunze

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Celle vom 21. Juni 1982 wird auf Kosten des Beteiligten zu 2 zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren beträgt 94 300 DM.

G r ü n d e

I.

Der Beteiligte zu 1 war Eigentümer eines Hofes in L. Durch notariellen Vertrag vom . 1969 verkaufte er dem Beteiligten zu 2 die Hofstelle mit angrenzendem Grünland zur Größe von 1,9452 ha für 100 000 DM. Außerdem räumte er ihm an den in seinem Eigentum stehenden Flurstücken 7 und 1 der Flur Gemarkung L. zur Größe von 3 931 qm und 15 733 qm ein Ankaufsrecht zum Preise von 56 000 DM ein; der Ankaufspreis war entsprechend dem



Lebenshaltungsindex anzupassen. Die Ausübung des Ankaufsrechts war auf die Zeit vom 1. Mai bis zum 1. November 1980 befristet. Auf Antrag des beurkundenden Notars vom [REDACTED]. [REDACTED] 1969 genehmigte der Landkreis Hannover den Vertrag mit Bescheid vom 29. Oktober 1969 unter der Auflage, daß der Käufer (Beteiligter zu 2) die erworbene Fläche entweder selbst landwirtschaftlich nutze oder zu diesem Zweck an einen Landwirt verpachte.

Der Beteiligte zu 2 wurde als Eigentümer der Hofstelle in das Grundbuch eingetragen; zugleich wurde zu seinen Gunsten eine Auflassungsvormerkung hinsichtlich der beiden Flurstücke 7 und 1 eingetragen, die im Flächennutzungsplan der Stadt L[REDACTED] als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen sind.

Durch Einschreibebrief vom 29. September 1980 übte der Beteiligte zu 2 das ihm eingeräumte Ankaufsrecht aus. Daraufhin schlossen die Beteiligten am 31. Oktober 1980 einen Grundstückskaufvertrag, in dem sie unter Hinweis auf den Vertrag vom 25. September 1969 den Kaufpreis auf 94 300 DM festsetzten, als Übergabetag den 1. Januar 1981 bestimmten und im übrigen im wesentlichen die Erklärungen aus dem Vertrag vom 25. September 1969 wiederholten; zugleich erklärten sie die Auflassung.

Mit einem am 5. Mai 1981 beim Landkreis eingegangenen Schreiben beantragte der beurkundende Notar die Grundstücksverkehrsgenehmigung. Der Landkreis verlängerte zunächst mit Zwischenbescheid vom 13. Mai 1981 die Entscheidungsfrist auf zwei Monate und versagte sodann mit Bescheid vom

1. Juli 1981 die Genehmigung, weil inzwischen der hauptberufliche Landwirt Wilhelm Siekmeier sein Erwerbsinteresse bekundet hatte.

Gegen diesen Bescheid, der ihm am 3. Juli 1981 zugestellt worden ist, hat der Beteiligte zu 2 am 10. Juli 1981 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.

Das Landwirtschaftsgericht hat nach Anhörung des Kreislandwirts und des Landkreises den Antrag zurückgewiesen.

Gegen diese ihm am 26. Januar 1982 zugestellte Entscheidung hat der Beteiligte zu 2 am 5. Februar 1982 sofortige Beschwerde eingelegt.

Das Oberlandesgericht hat schriftliche Stellungnahmen des Landkreises und der Landwirtschaftskammer eingeholt. Es hat diese Stellen sowie die Beteiligten in der mündlichen Verhandlung angehört und hat den Landwirt Siekmeier als Zeugen vernommen. Sodann hat das Oberlandesgericht die sofortige Beschwerde zurückgewiesen.

Mit der hiergegen rechtzeitig eingelegten - vom Oberlandesgericht zugelassenen - Rechtsbeschwerde verfolgt der Beteiligte zu 2 das Ziel der Genehmigung des Vertrages weiter.

II.

Das Oberlandesgericht hat ausgeführt:

1. Der Beschluß des Landwirtschaftsgerichts sei nicht deshalb aufzuheben, weil die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bereits erteilt sei, als erteilt gelte oder ohne weitere sachliche Prüfung erteilt werden müsse.

a) Die Veräußerung der Flurstücke 7 und 1 an den Beteiligten zu 2 bedürfe der Genehmigung nach § 2 GrdstVG, weil es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen handele. Diese Genehmigung habe der Landkreis nicht bereits im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vom . 1969 erteilt; er habe sie auch noch nicht erteilen können, so daß die Genehmigungsfiktion wegen Fristablaufs (§ 6 Abs. 2 GrdstVG) nicht eingetreten sei.

b) Der Landkreis sei auch nicht verpflichtet gewesen, die Ausübung des Ankaufsrechtes nunmehr deshalb zu genehmigen, weil er den Kaufvertrag vom . 1969 genehmigt gehabt habe; es handele sich um zwei rechtlich selbständige Vorgänge, die jeder für sich nach den Bestimmungen des Grundstücksverkehrsgesetzes zu beurteilen gewesen seien.

2. Dem aufgrund der Ausübung des Ankaufsrechtes geschlossenen Grundstückskaufvertrag sei die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 GrdstVG zu versagen, weil die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens führen würde: Der Beteiligte zu 2 übe - auch jetzt noch - den Beruf eines Immobilienmaklers aus. Seinem Vorbringen könne auch nicht entnommen werden, daß er zur Zeit

einer - nebenberuflichen - landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgehe. Auch wenn er eine bestehende Kernobstanlage auf etwa drei Morgen Land nutze, habe er doch nicht dargetan, daß er hieraus, insbesondere aus dem Verkauf des Obstes, Einnahmen erziele, die geeignet wären, einen nennenswerten Beitrag für den Lebensunterhalt der Familie zu bestreiten. Der hauptberufliche Landwirt Si[REDACTED] sei auf den Ankauf der beiden Grundstücke zur Stärkung der Wirtschaftskraft seines - aus etwa 50 ha Eigenland und 15 ha Pachtland bestehenden - Betriebes dringend angewiesen, um den Ackerbaubetrieb und die Veredelungswirtschaft mit 80 Mastrindern zu führen. Er habe zwar nach 1975 6 ha Eigenland zur Sand- und Kiesausbeute verkauft, doch habe dies einer vernünftigen wirtschaftlichen Überlegung entsprochen und schließe nicht aus, daß er nunmehr ein dringendes Erwerbsinteresse geltend machen könne. Seiner Bevorzugung als hauptberuflicher Landwirt stehe auch nicht entgegen, daß er außerdem Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sowie aus der Führung einer Pferdepension erziele: Er wolle die Flächen nicht nur als Pferdeweide nutzen, sondern auch zur Gewinnung von Heu für die Bullenmast im Rahmen seines landwirtschaftlichen Unternehmens. Angesichts des kleinen Grünlandanteils des Hofes von etwa 5,5 ha und der Anzahl der Tiere reiche der vorhandene Grünlandbestand nicht aus, um den Bedarf an Heu zu sichern; der Landbesitz Si[REDACTED] sei teils stark sandig, teils moorig und weise überwiegend Ackerzahlen um 30 Punkte auf; die Flächen gewährleisteten bei schwankenden Witterungsverhältnissen keinen gleichmäßigen Ertrag in stets ausreichender Größe. Wegen ihrer hofnahen Lage eigneten sich die beiden Flurstücke besonders zur Aufstockung des Betriebes. Der Landwirt Si[REDACTED] sei auch bereit und in der Lage, den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist zulässig (§ 24 Abs. 1 LwVG), aber nicht begründet.

1. Mit Recht hat das Beschwerdegericht den Standpunkt eingenommen, daß die Vereinbarung eines Ankaufsrechts im Rahmen des Vertrages vom ■■■■■■■■■■ 1969 nach dem Grundstückverkehrsgesetz weder genehmigungsbedürftig noch genehmigungsfähig gewesen ist und der Bescheid des Landkreises vom 29. Oktober 1969 daher weder eine tatsächliche Genehmigung enthalten noch - wegen Fristablaufs nach § 6 Abs. 1 und 2 GrdstVG - die Fiktion einer Genehmigung ausgelöst hat.

Der Wortlaut des § 2 Abs. 1 GrdstVG ist allerdings insoweit nicht eindeutig. Nach ihm bedürfen "die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber" der Genehmigung. Hiernach könnte ein Ankaufsrecht jedenfalls dann genehmigungspflichtig sein, wenn es in Form eines (durch die Ausübung des Ankaufsrechts) aufschiebend bedingten Grundstückskaufvertrages begründet wird (für diesen Fall die Genehmigungsbedürftigkeit bejahend: OLG Hamm RdL 1952, 38; OLG Nürnberg DNotZ 1955, 103; Wöhrmann, Das Grundstückverkehrsgesetz § 2 Rdn. 14; wohl auch Lange, Grundstückverkehrsgesetz 2. Aufl. § 2 Anm. 9).

Auch die Entstehungsgeschichte des Grundstückverkehrsgesetzes gibt keine klare Antwort. Nach dem Regierungsentwurf des Gesetzes (BT-Drucks. III/119 vom 7. Januar 1958 S. 17) und gleichlautend nach dem Schriftlichen Bericht des (federführenden) Bundestagsausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (BT-Drucks. 3/2635 vom 30. März 1961 S. 5 - Abg. Walter - zu § 2 GrdstVG) ist genehmigungsbedürftig

8

nicht nur das dingliche Veräußerungsgeschäft, sondern auch der ihm zugrundeliegende schuldrechtliche Vertrag, wie Kauf, Tausch und Schenkung: Dessen Genehmigung genüge jedoch, weil bereits damit die Verfügungsbeschränkung für die in Aussicht genommene Eigentumsveränderung beseitigt werde; soweit allerdings der schuldrechtliche Vertrag noch nicht die unmittelbare Grundlage für eine Eigentumsveränderung abgebe, "insbesondere" die Einzelheiten der Veräußerung noch nicht erkennen lasse (z.B. bei der Bestellung eines Vorkaufs- oder Ankaufs-(Options-)rechts), sei er nicht genehmigungsfähig. Dementsprechend bejaht Haegeler (Die Beschränkung im Grundstücksverkehr 3. Aufl. Rdn. 93) die Genehmigungsfähigkeit, falls der das Ankaufsrecht begründende Vertrag die Einzelheiten des künftigen Erwerbs bereits vollständig enthält, so daß das Recht durch ein einfaches "Ja" ausgeübt werden kann.

Nach dem (hier maßgeblichen) Sinnzusammenhang des Grundstücksverkehrsgesetzes kann aber auch eine Vereinbarung, die - wie im vorliegenden Falle - bereits die Einzelheiten des Ankaufsrechts regelt, noch nicht als genehmigungsfähig angesehen werden, denn das Vorliegen etwaiger Gründe für die Versagung der Genehmigung (§ 9 GrdstVG) läßt sich umfassend und abschließend erst im Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts beurteilen. Dem Sinn und Zweck des Grundstücksverkehrsgesetzes (Verhinderung einer Verschlechterung der Agrarstruktur und Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe) ist nur - zugleich aber auch hinreichend - Genüge getan, wenn in diesem Zeitpunkt keine gesetzlichen Versagungsgründe vorliegen (vgl. BGHZ 82, 292, 295 - zur Frage der Genehmigungsbedürftigkeit eines Auftrags zur Beschaffung eines Grundstücks; ähnlich - für

den Fall eines Ankaufsrechts - OLG Celle RdL 1966, 180; zur Genehmigungsunfähigkeit eines Vorkaufsrechts vgl. auch BGH Beschl. v. 8. Juli 1952, V BLw 89/51, RdL 1952, 266; Lange, Grundstücksverkehrsgesetz 2. Aufl. § 2 Anm. 9; anders für den Fall des Wiederkaufs - allerdings aufgrund anderer Rechtsvorschriften - BGH Urt. v. 2. Februar 1951, V ZR 15/50 LM BGB § 497 Nr. 1). So ist es z.B. unerheblich, ob im Zeitpunkt der Vereinbarung eines Ankaufsrechts zugunsten eines Nichtlandwirts oder eines nebenberuflichen Landwirts ein hauptberuflicher Landwirt an dem Erwerb des Grundstücks dringend interessiert ist; allein entscheidend für die Frage einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 GrdstVG) ist das Konkurrieren hauptberuflicher Landwirte im Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts durch einen Nichtlandwirt oder einen nebenberuflichen Landwirt. Deshalb ist es ausreichend, aber auch erforderlich, daß in diesem Zeitpunkt das Rechtsgeschäft, durch das die Pflicht zur Übereignung des Grundstücks endgültig ausgelöst wird, grundstücksverkehrsrechtlich genehmigt wird (im Ergebnis ebenso Herminghausen, Beiträge zum Grundstücksverkehrsgesetz S. 17; Ehrenforth, Reichssiedlungsgesetz und Grundstücksverkehrsgesetz S. 365). Im vorliegenden Falle erstreckt - und beschränkt - sich die Genehmigungspflicht daher auf den Grundstückskaufvertrag vom ■. ■■■■■ 1981, durch den die Grundstücksveräußerung endgültig geregelt werden sollte.

2. Die Ansicht des Beschwerdegerichts, daß der Grundstückskaufvertrag vom 31. Oktober 1981 zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens führen würde, hält den Angriffen der Rechtsbeschwerde stand.

a) Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Senats - und auch die Rechtsbeschwerde zieht diesen Rechtsatz nicht in Zweifel -, daß die Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke an einen nebenberuflichen Landwirt oder an einen Nichtlandwirt in der Regel eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet, wenn ein Landwirt im Hauptberuf das Land zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und er bereit und in der Lage ist, den ausgehandelten Preis zu bezahlen (vgl. etwa BGHZ 75, 81, 84 m.w.N.).

b) Aus Rechtsgründen ist ebenfalls nicht zu beanstanden, daß das Beschwerdegericht den Beteiligten zu 2 als Nichtlandwirt angesehen und ausgeführt hat, es könne nicht feststellen, daß er aufgrund seiner sonstigen Tätigkeit (außer derjenigen als Immobilienmakler) zur Zeit mindestens einem Nebenerwerbslandwirt gleichzustellen sei.

aa) Das Beschwerdegericht hat das vom Beteiligten zu 2 vorgelegte Privatgutachten des Sachverständigen Dr. W. (GA 113 ff) gewürdigt (Beschwerdebeschuß Seite 11). Es hat auch nicht übersehen, daß bereits eine Kernobstanlage auf etwa 3 Morgen besteht; doch hat es nicht schon deswegen den Schluß auf eine berufliche Tätigkeit des Beteiligten zu 2 für gerechtfertigt erachtet, weil der Beteiligte zu 2 nicht dargetan habe, daß er aus dem Verkauf des Obstes Einnahmen erzielt habe, mit denen zumindest ein nennenswerter Beitrag für den Lebensunterhalt der Familie bestritten werden könne. Des weiteren ist das Beschwerdegericht in Übereinstimmung mit dem Sachverständigengutachten davon ausgegangen, daß der Beteiligte beabsichtige, einen Gartenbaubetrieb aufzubauen, die von dem Sachverständigen erörterten Maßnahmen aber im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung noch nicht in Angriff genommen habe.

bb) Soweit die Rechtsbeschwerde unter Vorlage einer Bestätigung der Abteilung G [REDACTED] der Landwirtschaftskammer H [REDACTED] vom 6. September 1982 weiteren Sachvortrag in das Verfahren einzuführen versucht, kann sie damit im Rechtsbeschwerdeverfahren nicht mehr gehört werden (§ 27 LW i.V.m. § 561 ZPO).

cc) Im übrigen würde sich an der grundsätzlichen Bevo: rechtigung eines hauptberuflichen Landwirts im Rahmen des § 9 GrdstVG auch dann nichts Entscheidendes ändern, wenn der Beteiligte zu 2 bereits als nebenberuflicher Landwirt anzusehen oder einem solchen gleichzustellen wäre.

c) Die Feststellung des Beschwerdegerichts, daß der hauptberufliche Landwirt Si [REDACTED] die von dem Beteiligten zu 2 gekauften Parzellen zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötige und daß er bereit und in der Lage sei, den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen, beruht ebenfalls nicht auf einem Verfahrensfehler.

aa) Die Rechtsbeschwerde rügt, aus dem Protokoll über die Vernehmung des Zeugen Si [REDACTED] ergebe sich nichts für die Feststellungen des Beschwerdegerichts.

Die Rüge ist unbegründet. In der Sitzungsniederschrift des Beschwerdegerichts vom 21. Juni 1982 ist im Anschluß an die Angaben Si [REDACTED] zur Person allerdings lediglich vermerkt: "Der Zeuge sagte zur Sache aus." Gemäß § 15 Abs. 6 i.V.m. § 160 Abs. 3 Nr. 4 ZPO sind die Aussagen der Zeugen im Protokoll festzustellen; der Aufnahme in das Protokoll steht die Aufnahme in eine Schrift gleich, die dem Protokoll

als Anlage beigelegt und in ihm als solche bezeichnet ist (§ 160 Abs. 5 ZPO). Abweichend hiervon hat das Beschwerdegericht die Angaben des Zeugen zur Sache lediglich in den Gründen des angefochtenen Beschlusses mitgeteilt. Es erscheint jedoch bereits zweifelhaft, ob ein etwaiger Verstoß gegen die Vorschriften über die Feststellung des Beweisergebnisses nicht entsprechend § 295 Abs. 1 ZPO geheilt worden ist. Denn der Verfahrensbevollmächtigte des Beteiligten zu 2 hat sich, wie die Sitzungsniederschrift ausweist, im Anschluß an die Entlassung des Zeugen Siekmeier zur Sach- und Rechtslage geäußert; die Verfahrensweise bei der Protokollierung der Zeugenaussage hat er ersichtlich nicht gerügt.

Die Frage der Heilung kann jedoch auf sich beruhen, weil die in der angefochtenen Entscheidung getroffenen Feststellungen jedenfalls nicht auf dem etwaigen Verfahrensmangel beruhen. Die Rechtsbeschwerde macht nicht geltend, daß die Aussage des Zeugen Si [REDACTED] vom Beschwerdegericht falsch wiedergegeben worden sei. Sie bemängelt nur, daß der Zeuge nicht bekundet habe, er sei dringend auf den Ankauf der beiden Parzellen zur Stärkung der Wirtschaftskraft seines Betriebes angewiesen. Eine solche Aussage hat aber auch das Beschwerdegericht nicht zugrunde gelegt. Vielmehr hat es - u.a. aufgrund der konkreten Angaben des Zeugen - mit eingehender Begründung die Schlußfolgerung gezogen, daß Siekmeier auf den Zuerwerb der beiden Grundstücke dringend angewiesen sei.

bb) Daß die Würdigung des Beschwerdegerichts einer rechtlichen Überprüfung nicht zugänglich sei, kann der Rechtsbeschwerde nicht zugegeben werden.

cc) Das Beschwerdegericht hat den Verfahrensstoff auch vollständig gewürdigt und weder gegen Denkgesetze noch gegen Erfahrungssätze verstoßen. Soweit die Rechtsbeschwerde zu einem anderen Ergebnis gelangt, ersetzt sie in einer für die Rechtsbeschwerdeinstanz unzulässigen Weise die tatrichterliche Würdigung durch ihre eigene und führt teilweise neue Tatsachen in das Verfahren ein.

d) Soweit die Rechtsbeschwerde bemängelt, daß der Grundstücksverkehrsausschuß in unzulässiger Weise selbst einen erwerbswilligen Landwirt gesucht und aufgespürt habe, kann auch diese Rüge dem Rechtsmittel nicht zum Erfolg verhelfen. Die gerichtlichen Vorinstanzen haben die Frage der Genehmigungsfähigkeit selbständig geprüft und die hierzu erforderlichen Feststellungen in eigener Verantwortung getroffen. Ein Verfahrensverstoß des Grundstücksverkehrsausschusses wäre hiernach im gerichtlichen Verfahren geheilt worden.

e) Die Versagung der Genehmigung entspricht nach alledem § 9 Abs. 1 GrdstVG. Sie führt insbesondere nicht zu einer unwirtschaftlichen "Zerschlagung" des Hofes. Aufgrund des Vertrages vom . 1969 hat der Beteiligte zu 2 nur einen Teil des Hofes zu Eigentum erworben; den anderen Teil hat er lediglich gepachtet. Dieses Pachtverhältnis begründete noch keine endgültige Hofzugehörigkeit

des Pachtlandes in seiner Hand. Es verpflichtete die Genehmigungsbehörde nicht, später auch die Veräußerung des Pachtlandes an den Beteiligten zu 2 zu genehmigen.

Dr. Thumm

Hagen

Linden