

2224 071

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 4 und 6

Bei einem Ankauf landwirtschaftlicher Grundstücke durch ein Kernkraftwerk kann ein grobes Mißverhältnis zwischen Kaufpreis und Grundstückswert mit Rücksicht darauf zu verneinen sein, daß die Grundstücke zum Austausch gegen im unmittelbaren Bereich des Werkes gelegene Grundstücke dienen sollen.

BGH, Beschl. vom 12. Dezember 1963 - V BLW 18/63
OLG Karlsruhe
AG Mosbach

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des am 13. November 1962,
zwischen den Bundesbahnsekretär M [REDACTED] und dem Kern-
kraftwerk Baden-Württemberg geschlossenen Kaufvertrages

Beteiligte:

1. Bundesbahnsekretär Gottfried M [REDACTED], S [REDACTED]
2. Kernkraftwerk Baden-Württemberg, Planungsgesellschaft
mbH in S [REDACTED], vertreten durch seinen Geschäfts-
führer,
zu 1 und 2 Antragsteller, Beschwerde- und Rechts-
beschwerdegegner,
- beide im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch
Rechtsanwalt Dr. [REDACTED], K [REDACTED] -
3. Regierungspräsidium Nordbaden,
Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführer,
- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch Rechts-
anwalt Dr. [REDACTED], K [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 12. De-
zember 1963 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Augustin und Dr.
Piepenbrock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer
Dr. h.c. Berk und Lechler beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Regierungspräsidiums
Nordbaden gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts Karlsruhe (Bauernobergerichts)
vom 7. Juni 1963 wird zurückgewiesen.

Gerichtsgebühren für das Rechtsbeschwerdeverfahren
bleiben außer Ansatz. Der Rechtsbeschwerdeführer
hat den Rechtsbeschwerdegegnern die diesen im Rechts-

- 1a -

beschwerdeverfahren erwachsenen außergerichtlichen
Kosten zu erstatten.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdever-
fahren auf 4.333,80 DM festgesetzt.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos [\(mobile App\)](#)
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile



G r ü n d e :

I.

Das Kernkraftwerk Baden-Württemberg, Planungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, kaufte mit notariellem Vertrag vom 13. November 1962 von dem Bundesbahnsekretär M. zwei in der Gemeinde Obrigheim, außerhalb des eigentlichen Kernreaktorbereiches gelegene Grundstücke, die zum Tausch gegen Grundstücke dieses Bereichs verwendet werden sollen. Das Landwirtschaftsamt Mosbach hat die beantragte Genehmigung wegen groben Mißverhältnisses zwischen Preis und Grundstückswert versagt. Nach seiner Ansicht kommen für die Grundstücke Werte von 89 DM und 111 DM je a in Betracht, während dem Kaufpreis Werte von 180 DM und 300 DM zugrunde gelegt wurden. Auf den Antrag der Vertragsteile auf gerichtliche Entscheidung genehmigte das Bauerngericht den Kaufvertrag unter den Auflagen, daß das Land nur gegen Gelände im Reaktorgebiet getauscht werden dürfe und daß bis dahin das Land an Landwirte verpachtet werden müsse. Die sofortige Beschwerde des Regierungspräsidiums Nordbaden, die sich auf § 9 Abs. 4 und 6 GrdstVG stützt, hatte keinen Erfolg. Gegen diese Entscheidung wendet sich die vom Beschwerdegericht zugelassene Rechtsbeschwerde des Regierungspräsidiums Nordbaden; sie erstrebt die Versagung der Genehmigung. Die beiden Vertragsteile (M. und Kernkraftwerk) bitten um Zurückweisung der Rechtsbeschwerde.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist fristgerecht und formgültig eingereicht und begründet worden; das Regierungspräsidium Nordbaden ist gemäß § 32 Abs. 1 und 2, § 1 Nr. 2 LwVG

zur Einlegung des Rechtsmittels auch berechtigt. Bedenken gegen die Zulässigkeit des Rechtsmittels bestehen sonach nicht.

Nach § 2 Abs. 1 GrdstVG bedarf die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks der Genehmigung durch die zuständige Landwirtschaftsbehörde. Im vorliegenden Falle handelt es sich um Äcker in Größe von 7,41 und 10 a und Ackerzahlen (Bonitätsklassen) von 61 und 76. Die Genehmigung ist unter bestimmten Voraussetzungen zu erteilen (§ 8 GrdstVG). Sie liegen hier nicht vor. Die Gründe, die eine Versagung rechtfertigen, sind in § 9 des Gesetzes zusammengefaßt. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 darf die Genehmigung versagt werden, wenn der Gegenwert (Kaufpreis) in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht. Im vorliegenden Falle gehen Landwirtschaftsbehörde und Landwirtschaftsgerichte davon aus, daß für die verkauften Grundstücke im Hinblick auf deren Ackerzahl eine mehr als 100 %ige Überhöhung des entsprechenden Kaufpreises stattgefunden hat, da für die erwähnten Ackerzahlen 89 DM und 111 DM je a angemessen seien; schon bei einer Überschreitung vom 50 % sei aber in der Regel ein grobes Mißverhältnis zu bejahen. Die in Obrigheim derzeit üblichen Preise für landwirtschaftlichen Grund und Boden entsprechen jedoch nach Meinung des Oberlandesgerichts nicht mehr dem Ertragswert. Die Gründe für das Ansteigen seien im großen Landbedarf des Beteiligten zu 2) zu suchen wie auch in der Erwartung, daß die nähere Umgebung des Kernprojektes später für nichtlandwirtschaftliche Zwecke benützt werde. Werde aber, wie vorliegend, ein dem Verkehrswert entsprechender Preis, wie er in der betreffenden Gegend

für Grundstücke gleicher Art bezahlt werde, vereinbart, so könne die Genehmigung nicht deshalb versagt werden, weil dieser Preis vom agrarpolitischen Standpunkt aus übersetzt sei. Auf diesen Gesichtspunkt stellt aber das Oberlandesgericht die Entscheidung nicht ab, weil es § 9 Abs. 6 GrdstVG für anwendbar hält. Er bestimmt, daß bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag auch allgemeine volkswirtschaftliche Belange zu berücksichtigen sind, insbesondere, wenn ein Grundstück zur Gewinnung von Rohstoffen und Bodenbestandteilen verwertet werden soll. Das Oberlandesgericht führt dazu folgendes aus: Der Nachteil der Preissteigerung sei durch volkswirtschaftliche Belange gerechtfertigt. Er müsse gegenüber vordringlichen volkswirtschaftlichen Aufgaben in den Hintergrund treten. Die genannte Vorschrift umfasse auch den Landbedarf für Industrie, Straßenbau u.a.. Der Ankauf von Vorratsland sei nicht nur Gemeinden und Gemeindenverbänden vorbehalten, sondern stehe auch Gesellschaften zu, die öffentliche Interessen wahrnehmen. Die besondere Bedeutung, die der Errichtung von Kernobjekten zukomme, ergebe sich aus dem Beschluß des Ministerrats von Baden-Württemberg vom 18. Juli 1961. Ein vordringliches volkswirtschaftliches Interesse des Landes an der Errichtung von Kernkraftwerken sei unbedingt zu bejahen und demgegenüber das Anziehen der Grundstückspreise in Kauf zu nehmen.

Demgegenüber meint das Regierungspräsidium, das Beschwerdegericht sei bei der Anwendung des § 9 Abs. 3 Nr. 3 GrdstVG rechtsirrtümlich vom Verkehrswert statt vom Ertragswert ausgegangen. Vollends sei die Auslegung des § 9 Abs. 4 und 6 unhaltbar; die Gewährung eines grob überhöhten Preises sei nicht zulässig. Absatz 4 der genannten Vorschrift gehe, was das Beschwerdegericht übersehen habe,

als *lex specialis* vor. Ausnahmen vom Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG könnten nur auf § 9 Abs. 4 GrdstVG gestützt werden. Diese Regelung sei auch sinnvoll. Eine entsprechende sinngemässe Anwendung des § 9 Abs. 4 GrdstVG sei nicht möglich.

Der Senat vermag sich den Bedenken der Rechtsbeschwerde nicht anzuschliessen.

1) Das trifft zunächst für deren Ausführungen zum Verhältnis der einzelnen Absätze des § 9 GrdstVG zu einander zu. Das Grundstückverkehrsgesetz stellt in § 9 jene Voraussetzungen auf, bei deren Vorliegen eine Genehmigung versagt werden darf. Das besagt freilich nicht, daß die Genehmigungsbehörden trotz Gegebenseins dieser Voraussetzungen die Genehmigung doch noch erteilen könnten. Irrig ist aber die Auffassung, Ausnahmen vom Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG ergäben sich aus dessen Absatz 4; Absatz 6 komme dagegen, wenn die Frage des groben Mißverhältnisses zu prüfen sei, überhaupt nicht zur Anwendung.

Nach § 5 Abs. 1 des Grundstückverkehrsgesetzes vom 26. Januar 1937 (RGBl I S 32) war die Genehmigung zu versagen, wenn der Ausführung des Rechtsgeschäfts ein erhebliches öffentliches Interesse entgegenstand. Das konnte insbesondere bei den anschließend unter Nr. 1 bis 5 aufgeführten Tatbeständen der Fall sein, beispielsweise "wenn der Gegenwert in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht" (Nr. 5). Ähnlich war auch die Regelung in den Ausführungsbestimmungen zum Kontrollratsgesetz Nr. 45 in den Ländern der amerikanischen Besatzungszone. Auch hier folgten der Generalklausel der Versagung der Genehmigung aus entgegenstehendem öffent-

lichen Interesse die einzelnen ("insbesondere") Versagungs-
tatbestände (§ 9 Abs. 1 Bayer.VO Nr. 127 vom 20. Februar
1947 - GVBl S 180 -; § 8 Abs. 1 Hess.Dv vom 11. Juli 1947
- GVBl S 44 -; § 11 Abs. 1 Württ.-Bad.VO Nr. 166 vom 16.
Juli 1947 - Reg. Bl. S 63 -). Das geltende Grundstück-
verkehrsgesetz zählt das entgegenstehende erhebliche öffent-
liche Interesse nicht mehr zu den Versagungsgründen. Es
macht umgekehrt, nachdem es in § 9 Abs. 1 und Nr. 1 bis 3
zunächst die einzelnen Versagungstatbestände aufgeführt hat,
der Genehmigungsbehörde zur Pflicht, bei der Prüfung ob
einer dieser Versagungsgründe gegeben sei, zugunsten
(und nicht zu ungunsten) des Antragstellers allgemeine
volkswirtschaftliche Belange zu berücksichtigen. Das be-
zieht sich auch auf den Versagungsgrund des groben Mißver-
hältnisses zwischen Leistungen und Gegenleistung (§ 9 Abs. 1
Nr. 3 GrdstVG). In dem Gesetzesentwurf der Bundesregierung
hatte § 8 (jetzt § 9) folgende Fassung: Die Genehmigung
darf nur versagt werden, wenn unter Berücksichtigung all-
gemeiner volkswirtschaftlicher Gesichtspunkte a)...b....
c).... (Drucksache 119 des Deutschen Bundestages 3. Wahl-
periode S. 3). Es sollte somit bei jeder Prüfung, welcher
der drei Versagungsgründe auch in Frage stehen mag, auf
allgemeine volkswirtschaftliche Belange Rücksicht genommen
werden. Der 19. Ausschuß des Bundestages (vergl. dessen
Bericht Drucksache N. 2635 des Deutschen Bundestages, 3.
Wahlperiode S. 7 zu § 9) hat die Fassung des geltenden Ge-
setzes hergestellt, indem er die Erstreckung der Prüfung
auf allgemeine volkswirtschaftliche Belange in Absatz 6
des § 9 aufnahm. Sachlich sollte jedoch durch diese re-
daktionelle Gestaltung keine Änderung des Gesetzes her-
beigeführt werden (Vorwerk/ v. Spreckelsen, Grundstück-
verkehrsgesetz § 9 Anm. 3). Demnach scheidet der Ver-
sagungsgrund des groben Missverhältnisses zwischen Lei-
stung und Gegenleistung gemäss § 9 Abs. 4 überhaupt aus,

wenn das Grundstück für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke veräußert wird (§ 9 Abs. 4 GrdstVG), dieser Fall ist hier nicht gegeben; bei der Nachprüfung, ob ein grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung gegeben ist, sind aber auch allgemeine volkswirtschaftliche Erwägungen anzustellen. Wenn in Absatz 6 dieser Bestimmung die Gewinnung von Rohstoffen und Grundstoffen erwähnt wird, so bezieht sich dies auf den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG). Entgegen der Meinung der Rechtsbeschwerde ist die Prüfung im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG nicht schon mit der bloßen Feststellung des Wertes von Leistung und Gegenleistung abgeschlossen; das Vorliegen eines groben Mißverhältnisses kann vielmehr mit Rücksicht auf allgemeine volkswirtschaftliche Belange zu verneinen sein (Herminghausen, DNotZ 1962, 535 und Fußnote 272; Pikalo/Bendel, Grundstückverkehrsgesetz § 9 E II 4 Cc; Vorwerk/ von Spreckelsen aaO § 9 Anm. 102).

2) Bei der im vorliegenden Falle anzustellenden Untersuchung war zu beachten, daß mit § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG nicht wieder eine neue Preisüberwachung für landwirtschaftliche Grundstücke eingeführt werden sollte, wie sie früher bestand, aber durch § 185 BBauG beseitigt worden ist (vgl. dazu den erwähnten Ausschußbericht, § 9 Abs. 1 Nr. 3). Der Sinn der Regelung besteht darin, Spekulationsgeschäfte mit landwirtschaftlichem Grund und Boden zu unterbinden und zu verhindern, daß die auf den Betriebsertrag angewiesenen Berufslandwirte mit so hohen Anschaffungskosten belastet werden, daß der Bestand und die Wirtschaftlichkeit des bäuerlichen Betriebs bedroht erscheinen können (OLG München RdL 1962, 124 mit Rechtsprechungsnachweis; ferner Vorwerk/ Spreckelsen aaO § 9 Anm. 89; Wöhrmann, Grundstückverkehrsgesetz § 9 S. 203 Anm. 141). Bei einem Verkauf von

landwirtschaftlichen Grundstücken zur landwirtschaftlichen Weiterbenutzung wird daher zu prüfen sein, ob, wenn der vereinbarte Kaufpreis sich allgemein durchsetzen würde, Landwirte noch in der Lage wären, Grundstücke für ihre Betriebe zu erwerben und diese, wenn nötig, aufzustocken. Indessen kann die Frage, ob ein grobes Mißverhältnis vorläge, wenn es sich im hier gegebenen Falle um den Verkauf von Grundstücken zwischen Landwirten zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung handeln würde, offen bleiben. Denn allgemeine volkswirtschaftliche Belange, die sich hier zur Beachtung aufdrängen, lassen ein grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung unter den gegebenen Verhältnissen verneinen.

Die verkauften Grundstücke sollen zwar der Landwirtschaft weiterhin dienen, aber gleichzeitig einen Vorrat für das Kernkraftwerk bilden, um sie gegen Grundstücke im eigentlichen Bereich des Reaktors austauschen zu können; auch sie dienen der Errichtung des Reaktors. Während das 19. Jahrhundert als Jahrhundert der Elektrizität gilt, ist das gegenwärtige das der Kernenergie geworden. Für ein industriell so hoch entwickeltes Land wie die Bundesrepublik ist es eine Lebensnotwendigkeit, in der Kernenergieentwicklung mit den anderen Staaten der Welt im Schritt zu bleiben. Der demnach allgemein notwendige Aufbau von Kernreaktoren bringt großen Landbedarf mit sich. Daß er sich schneller und leichter im Tauschweg befriedigen läßt, liegt auf der Hand. Dem Unternehmen steht zwar auch der zeitraubende Weg der Enteignung offen. Braucht er im einzelnen Falle nicht eingehalten zu werden, weil für die Abtretung unbedingt benötigter Grundstücke Austauschgrundstücke zur Verfügung

stehen, so erhellt, daß der Ankauf solcher Austauschgrundstücke besondere Vorteile mit sich bringt, was für das Verhältnis von Leistung zur Gegenleistung von wesentlicher Bedeutung ist. Diese besonderen berechtigten Belange, die überdies auch nur in einem kleineren örtlichen Bereich einen Einbruch in das Preisgefüge herbeiführen, müssen im Rahmen der gemäß § 9 Abs. 6 GrdstVG gebotenen Berücksichtigung allgemeiner volkswirtschaftlicher Interessen Beachtung finden. Das bedeutet, daß ein grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung zu verneinen ist, auch wenn die Grundstücke nicht unmittelbar zum Aufbau des Kernreaktors benötigt werden, sondern als Reserve für den Tausch mit benötigten Grundstücken verwendet werden sollen, die unmittelbar in den geplanten Bereich des Reaktors fallen (vgl. Pikalo/Bendel aaO § 9 f III 4 b S. 607 f).

Bei dieser Sachlage kann offen bleiben, ob eine entsprechende Anwendung des § 9 Abs. 4 GrdstVG zulässig ist, was die Rechtsbeschwerde im Gegensatz zum Beschwerdegericht verneinen will. Auch zur Frage, ob das Gesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG) vom Verkehrswert oder vom Ertragswert ausgeht (vgl. dazu OLG Karlsruhe RdL 1963, 266 und Hamm RdL 1963, 275), braucht nicht Stellung genommen zu werden; denn auch bei Zugrundelegung der Ertragswerte, wie sie von der Landwirtschaftsbehörde errechnet worden sind, ist ein grobes Mißverhältnis zwischen Wert und Gegenwert mit Rücksicht auf die besondere Gegebenheit des Falles mit Recht verneint worden.

Aus allen diesen Gründen kann die Rechtsbeschwerde keinen Erfolg haben. Gerichtsgebühren werden für das Rechtsbeschwerdeverfahren nicht angesetzt (§ 42 Abs. 2 LwVG). Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats (Beschluss vom 11. Oktober 1955 V BLw 24/55 S. 9 ff) trifft § 45 Abs. 1 S. 2 LwVG auch den Fall, daß die obere Landwirtschaftsbehörde eine unbegründete Rechtsbeschwerde eingelegt hat; sie hat daher die außergerichtlichen Kosten den Rechtsbeschwerdegegnern zu erstatten.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Riepenbrock