

2042 096

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 25/65

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des von der Ehefrau Marianne M. [REDACTED] geb. B. [REDACTED] und dem Geschäftsführer Johann V. [REDACTED] geschlossenen Grundstückskaufvertrages vom 24. April 1964 (UR Nr. 106/64 des Notars Otto M. [REDACTED] in S. [REDACTED]-L. [REDACTED])

Beteiligte:

1. Präsident des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks
B. [REDACTED] in B. [REDACTED],

Rechtsbeschwerdeführer,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch Rechtsanwalt
[REDACTED] in [REDACTED] -

2. Marianne M. [REDACTED] geb. B. [REDACTED] in S. [REDACTED]-I. [REDACTED],
H. [REDACTED]straße [REDACTED],

Verkäuferin und Rechtsbeschwerdegegnerin,

3. Geschäftsführer Johann V. [REDACTED] in B. [REDACTED],
L. [REDACTED]straße [REDACTED],

Käufer und Rechtsbeschwerdegegner,

- zu 2 und 3 im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten
durch Rechtsanwalt O. [REDACTED] in [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 28. Oktober 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Schulz und Raither beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 1) wird der Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 23. Februar 1965 aufgehoben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtsgebühren für das Rechtsbeschwerdeverfahren werden nicht erhoben. Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 5 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Ehefrau des Schneidermeisters Bruno M. (Marianne M. geborene B.); verkaufte mit notariellem Vertrag vom 24. April 1964 ihren in I. gelegenen Acker, Flurstück 23/3, Flur 2 der Gemarkung I. ("Die W.") 2347 qm groß an den Beteiligten zu 3, Geschäftsführer einer Baufirma, zum Preis von 5 000 DM. Das Grundstück ist derzeit an den Landwirt Gustav K. in S. verpachtet.

Die Stadt S [REDACTED] als Genehmigungsbehörde versagte die erbetene Genehmigung, weil die Veräußerung an den Erwerber als Nichtlandwirt eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden darstelle. Das um Entscheidung angerufene Landwirtschaftsgericht in Salzgitter stimmte der Versagung zu. Zur Begründung wies es noch darauf hin, daß der Pächter sowie weitere Landwirte das Grundstück zu gleichen Bedingungen zu kaufen bereit seien.

Auf die sofortige Beschwerde der Vertragsteile hat das Oberlandesgericht durch den angefochtenen Beschluß die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts aufgehoben und den Vertrag unter der Auflage genehmigt, daß der Erwerber die Kaufparzelle weiterhin dem Landwirt K [REDACTED] zu den bisherigen Bedingungen pachtweise überlasse. Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde des Präsidenten des Verwaltungsbezirks B [REDACTED]. Das Rechtsmittel ist rechtzeitig eingelegt und begründet worden; die Beschwerdeberechtigung ergibt sich aus § 32 Abs. 2 LwVG. Da das Rechtsmittel aber von dem Beschwerdegericht nicht zugelassen ist, ist es nur statthaft, wenn die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG gegeben sind. Der Rechtsbeschwerdeführer stützt sich denn auch darauf, daß das Beschwerdegericht von zwei Entscheidungen des Senates, nämlich von den Beschlüssen vom 10. Juli 1962 (RdL 1962, 213) und vom 12. Februar 1963 (RdL 1963, 90) abgewichen sei. Die Nachprüfung dieses Vortrages ergibt folgendes:



II.

Das Beschwerdegericht führt zur Begründung seiner Entscheidung aus: Durch das Inkrafttreten des Grundstückverkehrsgesetzes sei die landwirtschaftliche Grundstückslenkung zugunsten einer größeren Freiheit und Lockerung im Grundstückverkehr nicht unwesentlich eingeschränkt worden. Der Gesetzgeber wolle die Nichtgenehmigung eines Grundstückkaufvertrages als einen Eingriff in den beherrschenden Grundsatz der Vertragsfreiheit im Gegensatz zur früheren Rechtslage nur noch auf Ausnahmefälle beschränkt wissen. Ein solcher Ausnahmefall liege hier nicht vor, denn bei der Veräußerung von landwirtschaftlich genutztem Grundbesitz durch einen Nichtlandwirt, hier die Ehefrau M., könne jedenfalls dann der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden ausgeräumt werden, wenn dem Erwerber die Auflage zur Verpachtung an einen Landwirt gemacht werde. Das noch nicht 2500 qm große Grundstück sei bisher verpachtet gewesen. Es solle auch weiter verpachtet werden. Damit entfalle bereits der Hinweis, daß das unverhältnismäßig kleine Grundstück von noch nicht 2500 qm in der ungünstigen Lage zwischen der Eisenbahnlinie und der Bundesstraße 248 unabweisbar zur Aufstockung landwirtschaftlicher Betriebe benötigt würde. Umgekehrt reiche der Hinweis nicht aus, daß Vorratskäufe grundsätzlich nicht zu genehmigen seien, denn unter dem maßgeblichen Grundsatz der Vertragsfreiheit könne angesichts der geringen Größe des Kaufgrundstückes nicht schon von einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden gesprochen werden. Darüber hinaus aber erscheine auch das durch den Käufer angegebene Motiv für den Erwerb dieses Grundstücks, nämlich seine Absicht, sich am Ort zu einer be-

ruflischen Niederlassung anzubauen, schützenswert und gerechtfertigt. Der Umstand, daß heute noch nicht feststehe, in welchem Zeitpunkt dieses Gelände in den Bauungsplan der Stadt S [REDACTED] - I [REDACTED] einbezogen werde oder ob es überhaupt als Bau- oder Industriege- lände Verwendung finde, stehe der beantragten Vertrags- genehmigung nicht entgegen. Dabei müsse entscheidend dar- auf abgestellt werden, daß sich tatsächlich an der Ver- teilung des Grund und Bodens hinsichtlich der vorlie- genden landwirtschaftlichen Nutzung nichts ändere, nachdem das Pachtverhältnis mit dem bisherigen Grund- stückspächter entsprechend der ausdrücklich erklärten Bereitschaft des Grundstückserwerbers im bisherigen Rahmen seine Fortsetzung finde. Es könne für die Frage der ungesunden Verteilung von Grund und Boden keinen Unterschied machen, ob die bisherige Grundstückseigen- tümerin oder der Grundstückserwerber das Ackerland weiterverpachte. Dabei müsse es nicht zuletzt auch darauf ankommen, daß es sich bei dem Gelände um ein ausgesprochenes Splitterstück von ungünstigen Abmes- sungen handele, dessen zukünftige Verwendung zur Ver- breiterung der dort verlaufenden Bundesstraße 248 ebenfalls nicht ausgeschlossen werden könne.

Mit den vorstehend mitgeteilten Entscheidungsgrün- den weicht das Beschwerdegericht von der Auffassung des Senates ab, die er in den von der Rechtsbeschwerde erwähnten Beschlüssen niedergelegt hat. Danach bedeu- tet die sprachliche Änderung des Wortlautes des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG (nunmehr: ungesunde Verteilung von Grund und Boden, früher: ungesunde Verteilung der Bodennutzung) sachlich keine Änderung. Es ist also, wie früher auch weiterhin grundsätzlich davon auszu-

gehen, daß landwirtschaftlich genutzter Boden in den Händen von Landwirten bleiben soll und daß nur in Ausnahmefällen Nichtlandwirte zu berücksichtigen sind. Indem das Beschwerdegericht davon ausgeht, der Verkauf an Nichtlandwirte sei nur in Ausnahmefällen zu unterbinden, verkehrt es den vom Senat aufgestellten und in vielen Entscheidungen aufrechterhaltenen Grundsatz in sein Gegenteil. Folgerichtig hat denn auch das Beschwerdegericht nach Umständen gesucht, die - ausnahmsweise - einer Genehmigung entgegenstehen könnten. Es hat sonach seine Entscheidung schon von einem abweichenden Ausgangspunkt aus getroffen.

Auf dieser Abweichung beruht auch die Entscheidung. Die Rechtsbeschwerde ist sonach zulässig (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG). Sie ist auch begründet.

Der Erwerber des Grundstücks ist Nichtlandwirt. Für die Entscheidung ist daher der bereits erwähnte Grundsatz maßgebend, daß nur in Ausnahmefällen landwirtschaftlich genutzter Grund und Boden in die Hände von Nichtlandwirten gelangen soll. Der Umstand, daß die Verkäuferin gleichfalls Nichtlandwirt ist, spielt keine Rolle. Es ist hier der Neuwerb zu beurteilen und nicht der Verbleib von landwirtschaftlichem Grundbesitz bei einer Nichtlandwirtin. Ohne Bedeutung ist auch der Umstand, daß es sich um ein verhältnismäßig kleines Grundstück handelt, das sich nach den Feststellungen des Beschwerdegerichtes in einer ungünstigen Lage befindet. Es spielt auch keine Rolle, daß der Erwerber das Grundstück später als Bauplatz benützen will. Es steht nach den Feststellungen des Beschwerdegerichtes nicht einmal fest, ob das in Frage stehende Gelände

in einen Bebauungsplan einbezogen oder ob es als Industriegelände Verwendung finden wird. Berücksichtigt werden können im Genehmigungsverfahren nur Umstände, die mit einiger Sicherheit vorausszusehen sind. Daß die Genehmigung dann nicht gegeben werden kann, wenn ein Grundstück von einem Erwerber zu einem späteren Tausch mit Bauland benutzt werden soll, entspricht der Rechtsprechung (Wöhrmann, Grundstückverkehrsgesetz § 9 Anm. 82).

Verfehlt ist auch die Auffassung des Beschwerdegerichtes, Bedenken gegen die Genehmigung könnten dadurch ausgeräumt werden, daß dem Erwerber die Auflage der Verpachtung gemacht werde. § 10 Ziff. 1 des Grundstückverkehrsgesetzes sieht zwar solche Auflagen vor. Die Vorschrift setzt dabei aber voraus, daß durch die Auflage der bestehende Hinderungsgrund tatsächlich ausgeräumt werden kann. Das wäre beispielsweise der Fall, wenn ein Nichtlandwirt ein landwirtschaftliches Grundstück erwirbt, von dem mit Sicherheit zu rechnen ist, daß es in absehbarer Zeit in einen Bebauungsplan einbezogen und damit Bauland wird. So liegen die Dinge hier nicht. Durch die Auflage wird der entscheidende Grund für die Versagung, daß der Erwerber Nichtlandwirt ist, unter den hier vorhandenen Gegebenheiten nicht ausgeräumt. Würde die Auffassung des Beschwerdegerichts zutreffen, so könnte in allen gleichgelagerten Fällen der Verkauf genehmigt werden; es brauchte nur dem Erwerber die Auflage gemacht zu werden, den Grundbesitz an einen Landwirt zu verpachten. Daß das nicht der Sinn des Grundstückverkehrsgesetzes ist, liegt auf der Hand.

9

Eine abschließende Entscheidung kann indessen noch nicht getroffen werden, weil das Beschwerdegericht keine Feststellungen darüber getroffen hat, ob Landwirte vorhanden sind, die zur Aufstockung ihrer Betriebe das Grundstück zu den gleichen Bedingungen zu kaufen bereit und imstande sind. Insoweit wird das Beschwerdegericht den Sachverhalt noch aufzuklären haben.

Der angefochtene Beschluß war daher aufzuheben und die Sache an das Beschwerdegericht zur weiteren Prüfung und Entscheidung zurückzuverweisen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell