

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2206 058

KRG 45 Art. IV Abs. 1;
WürttBadVO Nr. 166 v. 16. Juli 1942 (RegBl 63) § 9 Abs. 2;
WürttBadVO Nr. 619 v. 2. Juni 1949 (RegBl 170)

Der Erwerb eines Grundstücks, das die genehmigungsfreie
Mindestgröße nicht übersteigt, stellt für sich allein
kein Umchungsgeschäft dar.

BGH, Beschl. v. 6. Februar 1962 - V BLw 27/61 - OLG Stuttgart

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des Grundstückskaufvertrages
vom 30. Juli 1960

Beteiligte:

1. Frau Maria S [REDACTED] geb. K [REDACTED] in St [REDACTED] N,
P [REDACTED] straße [REDACTED],
als Verkäuferin,
2. der Handelsvertreter Adolf H [REDACTED] in St [REDACTED],
J [REDACTED] straße [REDACTED],

Antragsteller, zu 2 Beschwerde- und Rechts-
beschwerdeführer,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] [REDACTED]
und [REDACTED] in [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 6. Februar 1962
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der
Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie
der landwirtschaftlichen Beisitzer Carstensen und Schmidt
beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 2)
werden die Beschlüsse des 1. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Stuttgart vom 15. Mai 1961 mit Aus-
nahme der Wertfestsetzung und des Amtsgerichts
Leonberg vom 4. Oktober 1960 sowie der Bescheid des
Landwirtschaftsamts Leonberg vom 13. September 1960
aufgehoben. Es wird festgestellt, daß der Kaufvertrag
vom 30. Juli 1960 keiner Genehmigung bedarf.

Gerichtskosten werden für das Verfahren nicht
erhoben. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren
wird auf 8 000 DM festgesetzt.

- 2 -

G r ü n d e :

Die in Stuttgart wohnende Beteiligte zu 1 ist Eigentümerin eines in der Gemeinde M[REDACTED], Kreis L[REDACTED], gelegenen, aus drei Parzellen bestehenden Grundstücks in Größe von 27,48 a. Das Grundstück, das zum Teil mit Busch- und Strauchwerk bestanden ist und als Futterwiese genutzt wird, ist verpachtet. Durch Vertrag vom 30. Juli 1960 hat der ebenfalls in Stuttgart wohnende Beteiligte zu 2 von der Gesamtfläche ein noch zu vermessendes Teilstück von 8 a zum Preise von 8 000 DM gekauft. Das Landwirtschaftsamt hat dem Vertrag die Genehmigung versagt, weil die Abtrennung eine unwirtschaftliche Zerschlagung des Gesamtgrundstücks darstelle. Auf den Antrag des Käufers auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) den Bescheid der Landwirtschaftsbehörde bestätigt. Die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 2 hatte keinen Erfolg. Mit der (vom Oberlandesgericht zugelassenen) Rechtsbeschwerde erstrebt der Käufer die Aufhebung der Vorentscheidungen.

Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 24 Abs. 1 LwVG zulässig und auch begründet.

Die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, die im Kontrollratsgesetz Nr. 45 und in seinen Durchführungsverordnungen enthalten waren, sind zwar durch § 39 Abs. 2 des am 1. Januar 1962 in Kraft getretenen Grundstückverkehrsgesetzes vom 28. Juli 1961 - GrdstVG - (BGBl I 1091) aufgehoben worden. Bei Anfechtung von Entscheidungen in Genehmigungsverfahren, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes anhängig gewesen sind, richtet sich die Entscheidung über die Genehmigung jedoch nach den bisher geltenden Vorschriften (§ 32 Abs. 2 Satz 1 GrdstVG).

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



Nach der Verordnung Nr. 619 vom 2.6.1949, die das Landwirtschaftsministerium im Einvernehmen mit dem Justizministerium des früheren Landes Württemberg-Baden (RegBl. 170) auf Grund der Ermächtigung des § 9 Abs. 2 der Verordnung Nr. 166 erlassen hat, bedürfen Rechtsgeschäfte über land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke bis zur Größe von 15 a keiner Genehmigung, es sei denn, daß es sich um die Hofstelle handelt. Dies gilt auch für die Veräußerung einer Grundfläche von weniger als 15 a, die Bestandteil eines Grundstücks von mehr als 15 a war. Die Veräußerung ist in einem solchen Fall nur dann genehmigungspflichtig, wenn sie in der Absicht der Gesetzesumgehung vorgenommen wird (vgl. Beschluß des Senats vom 8. Dezember 1959, V BLw 19/59, RdL 1960, 35). Die Befreiung von der Genehmigungspflicht soll, wie der Senat bereits im Beschluß vom 9. Juli 1956 (V BLw 2/56, BGHZ 21, 221 = RdL 1956, 247) ausgeführt hat, den Grundstücksverkehr erleichtern. Der Gesetzgeber ist davon ausgegangen, daß die für die Überwachung des Grundstücksverkehrs maßgeblichen Gesichtspunkte bei Rechtsgeschäften über Grundstücke unter 15 a nicht ins Gewicht fallen. Er hat damit sowohl die Abtrennung derart kleiner Grundflächen von einem größeren Grundbesitz wie auch einen Wechsel in der Person des Nutzungsberechtigten, insbesondere auch den Erwerb solcher Grundstücke durch einen Nichtlandwirt von vornherein gebilligt.

Die Beantwortung der Frage, ob der Vertrag vom 30. Juli 1960 einer Genehmigung bedarf oder nicht, hängt deshalb davon ab, ob es sich um ein Umgehungsgeschäft handelt. Das Oberlandesgericht stellt fest, daß der Käufer die Verordnung Nr. 619 über die Genehmigungsfreiheit bei der Veräußerung von Grundstücken bis zur Größe von 15 a nicht gekannt habe und deshalb eine Umgehungsabsicht nicht bejaht werden könne. Das Beschwerdegericht hält gleichwohl den Vertrag für genehmigungspflichtig, weil der Käufer die Absicht habe, das ganze Grundstück der Verkäuferin zu

erwerben, so daß bei ihm ein Gesamtplan vorliege, bei dessen Durchführung die Genehmigungspflicht auch für das jetzt erworbene Grundstück umgangen werde.

Der Auffassung des Beschwerdegerichts, daß der Verkauf des Grundstücks ein Umgehungsgeschäft darstelle, kann nicht gefolgt werden. Bei der im gegenwärtigen Verfahren in Betracht kommenden Gesetzesumgehung handelt es sich allein um die Frage, ob durch den Abschluß des Vertrages vom 30. Juli 1960 die für die Veräußerung von Grundstücken über 15 a bestehende Genehmigungspflicht umgangen wird. Ein Fall der Gesetzesumgehung liegt beispielsweise dann vor, wenn jemand von einem Grundstückseigentümer nacheinander durch mehrere Verträge einzelne unterhalb der Mindestgröße liegende Grundflächen, die zusammen die Mindestgröße übersteigen, erwirbt, sofern die Verträge auf einem einheitlichen Plan beruhen und in der Absicht geschlossen werden, den Zweck des Gesetzes zu vereiteln. Es würde dem mit der Regelung des Grundstücksverkehrsverfolgten Zweck zuwiderlaufen, wenn jemand ein Grundstück, dessen Veräußerung der Genehmigung bedarf, die ihm möglicherweise nicht erteilt werden würde, ohne behördliche Kontrolle erwerben könnte, indem mehrere Verträge über Grundflächen abgeschlossen werden, die einzeln unterhalb der Mindestgröße liegen. Ein solches, auf einem einheitlichen Plan beruhendes Vorgehen, das durch die Absicht gekennzeichnet ist, die Genehmigungspflicht zu vereiteln, würde zu einer Umgehung des Gesetzes führen. Um einen solchen Fall handelt es sich hier jedoch nicht.

Genehmigungsbedürftig sind nur Rechtsgeschäfte über Grundstücke, die über 15 a groß sind. Ein einziges Rechtsgeschäft über ein Grundstück unter 15 a bedarf keiner Genehmigung. Es stellt für sich allein auch kein Umgehungsgeschäft dar. Die Frage der Gesetzesumgehung kann vielmehr erst auftauchen, wenn mindestens ein weiterer Vertrag über

ein Grundstück geschlossen wird, das zusammen mit dem ersten Grundstück die Mindestgröße übersteigt. Solange nur ein einzelner Vertrag über ein Grundstück unter 15 a vorliegt, kann von einer Gesetzesumgehung keine Rede sein. Die Tatsache allein, daß ein Käufer eine unterhalb der Mindestgröße liegende Teilfläche von einem größeren Grundstück erwirbt, vermag deshalb die Annahme einer Gesetzesumgehung nicht zu rechtfertigen, selbst wenn der Käufer beim Abschluß des Vertrages die Absicht hat, auch das restliche Grundstück zu erwerben. Es bedarf deshalb keiner Stellungnahme zu der Frage, ob im vorliegenden Fall der Annahme einer Gesetzesumgehung auch die Tatsache entgegenstehen würde, daß der Beschwerdeführer die Bestimmung, nach der die Veräußerung eines Grundstücks bis zur Größe von 15 a keiner Genehmigung bedarf, überhaupt nicht gekannt hat.

Unter Aufhebung der Vorentscheidungen war deshalb festzustellen, daß der Vertrag vom 30. Juli 1960 keiner Genehmigung bedarf.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 33, 34, 45 LwVG, § 131 Abs. 1, 4, 5 KostO.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock