

17 |

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

GrdstVG § 1 Abs. 1

Wird ein ursprünglich landwirtschaftlich genutztes Grundstück auf begrenzte Zeit zur Nutzung für andere (hier: gärtnerische) Zwecke verpachtet, so bleibt es auch weiterhin landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 1 GrdstVG, solange die Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung fortbesteht.

BGH, Beschl. v. 14. Mai 1981 - V BLw 30/80 - OLG Oldenburg
AG Vechta

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 30/80

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung nach dem Grundstückverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Rentner Hermann T[REDACTED], N[REDACTED]-W[REDACTED],

Verkäufer und Antragsteller,

2. Arzthelferin Christa Ne[REDACTED] geb. B[REDACTED], Ba[REDACTED]
Straße [REDACTED], H[REDACTED],

Käuferin, Antragstellerin und
Rechtsbeschwerdeführerin,

- vertreten durch Rechtsanwälte [REDACTED], [REDACTED] und
[REDACTED], G[REDACTED] Straße [REDACTED], D[REDACTED]-Dü[REDACTED] -

3. Bezirksregierung Weser-Ems, Ratsherr-S[REDACTED]-Straße [REDACTED],
O[REDACTED]

17

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 14. Mai 1981 durch den Vorsitzenden Richter Hill, die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden sowie die ehrenamtlichen Richter Komp und Fischer-Riepe

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 2 wird der Beschluß des 10. Zivilsenats - Senat für Landwirtschaftssachen - des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 16. Oktober 1980 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 30 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Der Beteiligte zu 1 ist Eigentümer eines 0,5414 ha großen, in der Gemarkung N■■■■■■■■■■, Flur 9 Flurstück 167/79 gelegenen Grundstücks, das im Grundbuch von Neuenkirchen Band 11 Blatt 353 verzeichnet ist. Die Beteiligte zu 2 hat durch Vertrag vom 20. März 1979 das Grundstück für 30 000 DM gekauft. Es liegt in der Feldmark inmitten landwirtschaftlich genutzter Grundflächen und ist mit einem kleinen Wohngebäude bebaut, das im Jahr 1930 vom Verkäufer errichtet worden ist und aus drei Zimmern, Küche und Abstell-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

schuppen besteht. Das Kaufgrundstück liegt neben den Ländereien des hauptberuflichen Landwirts Heinrich E[REDACTED], dessen landwirtschaftlicher Betrieb insgesamt 50 ha umfaßt.

Der Landkreis Vechta als Genehmigungsbehörde hat die Genehmigung des Vertrages mit der Begründung versagt, daß die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens führen würde (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG), weil die Käuferin nicht Landwirtin sei und der Landwirt Ellenbrock bereit und in der Lage sei, das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebs zu erwerben.

Gegen diesen Bescheid haben die Beteiligten zu 1 und 2 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Sie haben geltend gemacht, daß das Grundstücksverkehrsgesetz keine Anwendung finde, weil es nicht um ein landwirtschaftliches Grundstück gehe, sondern um ein Hausgrundstück mit großem Garten, das zudem für 15 Jahre an die Beteiligte zu 2 verpachtet sei, so daß der Landwirt E[REDACTED] es in absehbarer Zeit ohnehin nicht nutzen könne; sie, die Beteiligte zu 2, habe das Haus mit erheblichem Aufwand instandgesetzt und habe 500 Bäume gepflanzt, die beseitigt werden müßten, wenn das Grundstück wieder landwirtschaftlich genutzt werden sollte.

Das Landwirtschaftsgericht hat den Vertrag genehmigt. Es hat den Standpunkt eingenommen, daß der Landwirt E[REDACTED] das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes nicht benötige und daß er es wegen der ungünstigen Lage nicht wirtschaftlich nutzen könne, so daß die Agrarstruktur durch den Zuerwerb dieser Fläche nicht verbessert würde.

Auf die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 3 hat das Oberlandesgericht den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts geändert und die Genehmigung des Kaufvertrages versagt.

Gegen diesen Beschluß hat die Beteiligte zu 2 Rechtsbeschwerde eingelegt. Sie beantragt, den angefochtenen Beschluß aufzuheben und den Kauf- und Übereignungsvertrag zu genehmigen. Die Beteiligte zu 3 hat zur Sache ablehnend Stellung genommen, aber von der Stellung eines Antrages ausdrücklich abgesehen.

II.

Das Beschwerdegericht hat das Grundstückverkehrsge-
setz für anwendbar gehalten. Als entscheidend dafür, ob
es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne
des § 1 GrdstVG handelt, hat es nicht die tatsächliche
Nutzung, sondern die Eignung zur landwirtschaftlichen
Nutzung angesehen. Diese Eignung hat es für das Kaufgrund-
stück bejaht. Weiter hat das Beschwerdegericht angeführt,
daß der Landwirt E[REDACTED] die veräußerte Fläche erwerben
wolle und könne und daß er sie "zur Abrundung seines Be-
triebes" benötige.

III.

1. Da die Rechtsbeschwerde vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und es sich nicht um die Unzulässigkeit der Beschwerde handelt (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG), ist das Rechtsmittel nur zulässig, wenn das Oberlandesgericht von einer in der Rechtsbeschwerdebeurteilung angeführten Entscheidung einer der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte oder des Bundesverfassungsgerichts abgewichen ist und der angefochtene Beschluß auf der Abweichung beruht. Eine Abweichung ist nur dann anzunehmen, wenn das Beschwerdegericht eine bestimmte Rechtsfrage abweichend von einer Entscheidung dieser Gerichte beantwortet hat.

Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Die Rechtsbeschwerde macht mit Recht geltend, daß der angefochtene Beschluß u.a. von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 7. November 1951 (RdL 1952, 96) abweiche. In diesem Beschluß hat das Oberlandesgericht Karlsruhe ausgeführt, daß die bloße Eignung eines Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung nicht genüge, um ihm den Charakter eines landwirtschaftlichen Grundstücks zu geben. Zum Verlust des Charakters eines landwirtschaftlichen Grundstücks sei ausreichend, daß das Grundstück auf längere Sicht aus der landwirtschaftlichen Betriebsplanung ausgeschieden sei; daß eine nichtlandwirtschaftliche Betriebsplanung bereits positiv betätigt worden ist, sei nicht erforderlich. Der angeführte Beschluß des Oberlandesgerichts Karlsruhe kommt als abweichende Entscheidung im Sinne des

§ 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG in Betracht, obwohl er nicht zum Grundstückverkehrsgesetz, sondern zu § 10 Abs. 3 der Verordnung Nr. 166 der Regierung des Landes Württemberg-Baden zur Ausführung des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 über die Aufhebung der Erbhofgesetze und Einführung neuer Bestimmungen über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (Reg.Bl. der Regierung Württemberg-Baden, 1950, S. 3) ergangen ist. Entscheidend ist, daß es sich um dieselbe Rechtsfrage handelt. Diese Gleichheit der Rechtsfrage kann auch bei Verschiedenheit der in Betracht kommenden gesetzlichen Grundlagen gegeben sein (vgl. BGHZ 7, 339, 342 f; weitere Nachweise bei Pritsch, RdL 1959, 172, 176 Fußn. 49 - 55). So liegt es hier, denn beide Rechtsvorschriften betreffen die Genehmigungsbedürftigkeit der Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken.

Der angefochtene Beschluß weicht von der Vergleichsentscheidung ab, denn von der Begriffsbestimmung des Oberlandesgerichts Karlsruhe aus wäre im vorliegenden Falle zu verneinen, daß es sich bei dem Kaufgrundstück noch um ein landwirtschaftliches Grundstück handele. Im Zeitpunkt der Veräußerung war das Grundstück bereits an die Beteiligte zu 2 wirksam verpachtet, und die Beteiligte zu 2 hatte anstelle der landwirtschaftlichen Nutzung eine gärtnerische, nicht dem Erwerb dienende (§ 1 Abs. 2 GrdstVG) bereits geplant und in die Tat umgesetzt.

Die Rechtsbeschwerde ist daher zulässig.

2. Das Rechtsmittel ist auch begründet.

a) Nicht zu folgen ist der Rechtsbeschwerde allerdings darin, daß das Kaufgrundstück kein landwirtschaftliches Grundstück sei und das Grundstückverkehrsgesetz daher keine Anwendung finde. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung, daß die Qualität als landwirtschaftliches Grundstück von dessen Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung abhängt (vgl. die - schon vom Beschwerdegericht mit Recht zitierten - Entscheidungen OLG Stuttgart, RdL 1952, 139; OLG Hamm, RdL 1953, 276; OLG München, RdL 1957, 241; OLG Celle, RdL 1958, 10). Diese Eignung hat das Beschwerdegericht rechtsfehlerfrei bejaht. Dabei hat es mit Recht keine entscheidende Bedeutung dem Umstand beigemessen, daß die Beteiligte zu 2 als Nichtlandwirtin das Wohngebäude renoviert und das Gelände mit Anpflanzungen versehen hat. Auch die Verpachtung des Grundstücks für die nächsten 13 Jahre ändert nichts an der tatsächlichen Möglichkeit, das Grundstück - spätestens nach Ablauf des Pachtvertrages - wieder landwirtschaftlich zu nutzen (vgl. auch OLG Stuttgart, RdL 1969, 262/263).

b) Dagegen kann die Würdigung des Beschwerdegerichts, daß die Veräußerung des Kaufgrundstücks an die Beteiligte zu 2 zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens führen würde (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG), auf dem Boden der bisherigen Feststellungen keinen Bestand haben. Nach ständiger Rechtsprechung des Senats kann die Genehmigung wegen drohender ungesunder Bodenverteilung dann versagt werden, wenn ein Nichtlandwirt Käufer eines landwirtschaftlichen Grundstücks ist, ein Landwirt im Hauptberuf aber das begehrte Land zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und auch bereit und in der Lage ist, den ausgehandelten

Preis zu entrichten (vgl. nur BGH, Beschluß vom 28. Oktober 1965, V BLw 16/65, RdL 1966, 38; Beschluß vom 10. Juli 1975, V BLw 26/74, NJW 1975, 2192 = LM GrdstVG § 9 Nr. 15; BGHZ 75, 86, 92). Ein solches dringendes Bedürfnis des Landwirts E [REDACTED] hat das Beschwerdegericht nicht festgestellt. Es hat lediglich ausgeführt, E [REDACTED] benötige die veräußerte Fläche zur Abrundung seines Betriebes. Diese Würdigung läßt das Maß der Dringlichkeit nicht erkennen und ist einer rechtlichen Überprüfung nicht zugänglich. Die pauschale Würdigung des Beschwerdegerichts gibt um so mehr zu Bedenken Anlaß, als das Landwirtschaftsgericht in eingehender Würdigung des Vortrags der Beteiligten zu 1 und 2 sowie der erhobenen Beweise zu dem Ergebnis gelangt ist, daß der Zuerwerb des Kaufgrundstücks wegen dessen geringer Größe und ungünstiger Lage zu einer Verbesserung des landwirtschaftlichen Betriebs von E [REDACTED] ungeeignet sei.

Der angefochtene Beschluß kann daher keinen Bestand haben und ist aufzuheben. An einer abschließenden Entscheidung ist das Rechtsbeschwerdegericht gehindert, weil hierfür weitere tatsächliche Feststellungen erforderlich und diese dem Beschwerdegericht vorbehalten sind.

Hill

Hagen

Linden