

2063 017

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5

Wird das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens nicht ausgeübt, so entfällt der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden auch dann, wenn das Siedlungsunternehmen wegen des überhöhten Preises das Vorkaufsrecht nicht geltend gemacht hat.

BGH, Beschl. v. 7. Juli 1966 - V BLw 9/66

OLG Stuttgart
AG Böblingen

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V. BLw 9/66

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des zwischen den
Beteiligten 1) und 2) abgeschlossenen Kauf-
vertrages vom 21. September 1964

Beteiligte:

- 1) Marie M[REDACTED] geb. B[REDACTED], S[REDACTED], Ba[REDACTED]str. [REDACTED],
- 2) Annemarie W[REDACTED], St[REDACTED]-M[REDACTED] D[REDACTED]weg [REDACTED],

zu 2) Antragstellerin, Beschwerdegegnerin
und Rechtsbeschwerdeführerin,

im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch:

Rechtsanwalt Dr. [REDACTED], St[REDACTED],

- 3) Regierungspräsidium Nordwürttemberg, St[REDACTED],

Beschwerdeführer und Rechtsbe-
schwerdegegner.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 7. Juli 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Lindemann und Komp

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde wird der Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 13. Dezember 1965 aufgehoben.

Die sofortige Beschwerde des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg gegen den Beschluß des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgerichts - Böblingen vom 19. Mai 1965 wird zurückgewiesen.

Gerichtskosten bleiben für das Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeverfahren außer Ansatz. Das Regierungspräsidium Nordwürttemberg hat die der Antragstellerin zu 2 im Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeverfahren erwachsenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Geschäftswert wird für das Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeverfahren auf je 42 736 DM festgesetzt.

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

G r ü n d e :

I.

Durch Kaufvertrag vom 21. September 1964 hat die Geschäftsinhaberin Annemarie W[REDACTED] in St[REDACTED]-M[REDACTED] das auf der Gemarkung We[REDACTED] im Sc[REDACTED] gelegene Grundstück Parzelle 2138 Acker im Totenbach, 2 ha 13 Ar 68 qm groß, zum Preis von 2,-- DM pro qm, also zu 42.736,-- DM erworben. Das Landwirtschaftsamt H[REDACTED] hat dem Kaufvertrag die Genehmigung versagt mit der Begründung, daß der Kaufpreis in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks stehe. Durch Beschluß vom 19. Mai 1965 hat das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) Böblingen den Vertrag genehmigt. In den Gründen ist ausgeführt worden: Wenn der Sohn der Käuferin, was glaubhaft sei, auf dem erworbenen Grundstück eine Pferdezucht errichten wolle, so sei das alles andere als ein landwirtschaftlicher Betrieb. Bedauerlicherweise habe aber die Württembergische Landsiedlung von dem ihr zustehenden Vorkaufsrecht keinen Gebrauch gemacht, so daß eine Versagung der Genehmigung des Kaufvertrages aus diesem Grunde nicht möglich sei. Auch wegen groben Mißverhältnisses des Kaufpreises zum wahren Wert des Grundstücks könne dem Vertrag die Genehmigung nicht versagt werden. Nach den Erfahrungen des Landwirtschaftsgerichts sei für die dortige Gegend und die geringe Bodenqualität (das Grundstück sei nur als Weideland nutzbar) ein Preis von 2,-- DM für den Quadratmeter ziemlich hoch, so daß von einem Mißverhältnis wohl gesprochen werden könne. Andererseits liege der Preis aber nicht so hoch über dem üblicherweise dort bezahlten Preis, daß schon von einem groben Mißverhältnis gesprochen werden könne. Auf die sofortige Beschwerde des Regierungspräsidiums

Nordwürttemberg hat das Beschwerdegericht den Beschluß abgeändert und die Genehmigung versagt.

Diesem Beschluß liegen im wesentlichen folgende Erwägungen zugrunde: Es liege zwar kein grobes Mißverhältnis zwischen Wert und Preis des Grundstücks vor. Der Vertreter des Regierungspräsidiums habe in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat eingeräumt, daß ein Preis von 1,20 bis 1,50 DM pro qm als noch vertretbar angesehen werden müsse und daß ein hauptberuflicher Landwirt diesen Preis anzulegen gewillt sei. Andererseits sei festzustellen, daß der Preis über dem unter dem Gesichtspunkt der landwirtschaftlichen Nutzung vertretbaren Preisniveau liege. Es sei daher einleuchtend, wenn die Württembergische Landsiedlung im Hinblick auf dieses allerdings nicht grobe Mißverhältnis zwischen Preis und landwirtschaftlichem Ertragswert das ihr zustehende Vorkaufsrecht nicht ausgeübt habe. Dadurch sei aber - entgegen dem Wortlaut des Gesetzes - dem Senat nicht unmöglich gemacht, den Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Ziff. 1 GrdstVG (ungesunde Verteilung von Grund und Boden) zu prüfen. Der Gesetzgeber sei in der Bestimmung des § 9 Abs. 5 GrdstVG davon ausgegangen, daß das Siedlungsunternehmen in allen ihm zu unterbreitenden Fällen von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen werde, in dem das betreffende Land zur Verbesserung der Agrarstruktur gebraucht werde. Allenfalls könne dem Gesetzgeber unterstellt werden, daß er aus Gründen der klaren und einfachen Gesetzesanwendung vielleicht in Kauf genommen habe, daß durch die von ihm eingeführte Gesetzesautomatik ausnahmsweise einmal ein Grundstück der Landwirtschaft verloren gehe, obwohl es für die Verbesserung der Agrarstruktur gebraucht würde. Ein solcher evtl. in Kauf zu nehmender Einzelfall sei aber hier nicht gegeben. Es liege vielmehr auf der Hand, daß

der Fall, daß ein Nichtlandwirt einen übererhöhten, gleichwohl noch nicht nach § 9 Abs. 1 Ziff. 3 GrdstVG zu beanstandenden Preis biete, recht häufig vorkomme. Weiter sei klar, daß die dem Siedlungsunternehmen zur Verfügung stehenden Mittel rasch aufgebraucht würden, wenn es in alle diese Kaufverträge eintreten wollte und dann entweder lange Jahre warten müßte, bis es diese Grundstücke zu einem vergleichbaren Preis an Landwirte verkaufen könnte, oder aber mit entsprechendem Verlust abstoßen müßte. Der Senat vermöge nicht zu unterstellen, daß der Gesetzgeber diese weitreichende Konsequenz gewollt haben könne, und geht deshalb davon aus, daß die darin enthaltene Vermutung (das Grundstück werde für die Verbesserung der Agrarstruktur nicht gebraucht, wenn das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werde) entgegen dem Wortlaut des Gesetzes nicht unwiderlegbar sei. Hier aber sei die Vermutung widerlegt, da unstreitig ein aufstockungsbedürftiger hauptberuflicher Landwirt am Erwerb der Parzelle zu angemessenem Preis interessiert sei. Der Senat verkenne nicht, daß bei dieser Argumentation eine Beanstandung des Preises die Grundlage für die Prüfung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 1 GrdstVG sei und daß, wenn ein Grundstück für andere als landwirtschaftliche Zwecke erworben werde, der Preis noch nicht einmal dann beanstandet werden dürfe, wenn ein grobes Mißverhältnis vorliege. Das sei aber nicht maßgebend. Der Gesetzgeber habe in den Fällen des § 9 Abs. 4 und des § 9 Abs. 5 nicht schlechthin jede Überprüfung des Vertrages nach § 9 Abs. 1 hinfällig machen wollen. Dann aber könne die Anlegung eines nur mäßig überhöhten Preises für ein über 50 Ar großes Grundstück bei der Veräußerung zu außerlandwirtschaftlichen Zwecken auch nicht zum Wegfall jeder Beanstandungsmöglichkeit führen.

Gegen diesen Beschluß richtet sich die vom Oberlandesgericht zugelassene Rechtsbeschwerde der Antragstellerin. In der Rechtsbeschwerde wird im wesentlichen folgendes geltend gemacht: Ein Preis von 2,-- DM je qm sei durchaus vertretbar. Es seien aber keine Landwirte vorhanden, welche den Preis bezahlen wollten. Bei einer öffentlichen Versteigerung sei nur ein Gebot von 1,-- DM pro qm erzielt worden. Im Bekanntmachungsblatt der Gemeinde W [REDACTED] sei daraufhin das Grundstück erneut ausgebaut worden. Interessenten hätten sich zwar gemeldet, diese seien aber von ihrem Angebot wieder zurückgetreten. Der von dem Landwirtschaftsamt jetzt benannte Landwirt Otto I [REDACTED] habe sich weder bei den Ausschreibungen des Grundstücks noch später als Kaufliebhaber gemeldet. Er sei auch in keinem Fall bereit, 2,-- DM pro qm zu zahlen. Es sei nicht Aufgabe des Grundstücksverkehrsgesetzes gewesen, den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr lahmzulegen. Die Aufzählung der Versagungsgründe in § 9 sei abschließend und erschöpfend. Die vorgesehenen Versagungsgründe dürften nicht über ihren gesetzlichen Inhalt hinaus auf andere Tatbestände ausdehnend ausgelegt werden. Auf den Grund, weshalb die Siedlungsbehörde das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt habe, komme es nicht an. Die Regelung des Gesetzes beruhe auf dem Gedanken, daß, wenn das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werde, die agrarstrukturellen Bedenken, die gegen ein abgeschlossenes Rechtsgeschäft bestehen könnten, vom Gesetz als nicht mehr durchgreifend angesehen würden. All das habe das Beschwerdegericht bei der Auslegung des Gesetzes verkannt. Die Frage, ob Siedlungsunternehmen genügend Mittel zum Ankauf von Grundstücken zur Verfügung hätten, sei nicht zu beantworten, könne jedenfalls nicht zum Nachteil der Vertragspartner ins Feld geführt werden. Eine Gesetzeslücke sei nicht vorhanden. Im Gegenteil müsse daraus geschlossen werden, daß sich der Gesetzgeber sehr

wohl seiner Entscheidung bewußt gewesen sei. Das Oberlandesgericht habe in unverständlicher Weise die Versagungsgründe ausgeweitet. Das sei nicht zulässig. Da die Ausnutzung des Geländes als Weideland erfolgte, gehe das Grundstück der Landwirtschaft nicht verloren; dem Sohne der Rechtsbeschwerdeführerin werde die Erfüllung seiner echten Lebensaufgabe möglich, Pferde zu züchten und zur Aufnahme von Pferden ein Pferdesanatorium zu errichten. Auf diese Weise erhalte der Sohn der Rechtsbeschwerdeführerin eine Lebensgrundlage und kein Spekulationsobjekt. Er müsse endlich einmal Boden unter die Füße bekommen.

II.

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

Schon der Wortlaut des Gesetzes (§ 9 Abs. 5 GrdstVG) steht, was das Beschwerdegericht auch nicht verkannt hat, seiner Auffassung entgegen, der Gesetzgeber habe eine widerlegbare Vermutung dahingehend aufgestellt, im Fall der Nichtausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen liege eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden nicht vor. Von einer widerlegbaren Vermutung spricht das Gesetz überhaupt nicht, es verbietet vielmehr, sich zur Versagung der Genehmigung unter solchen Umständen auf den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden zu berufen. Der Gesetzgeber stellt in keiner Weise darauf ab, aus welchen Gründen auch immer das Siedlungsunternehmen von der Ausübung des Vorkaufsrechts Abstand genommen hat. Das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens ist im Gesetz auch nicht etwa so ausge-

staltet, daß das Unternehmen anstelle des im Vertrag der Parteien ausgehandelten Kaufpreises einen angemessenen Preis zu zahlen brauche und in dieser Gestaltung des Vertrages in ihn eintreten könne. Da es, wie der vorliegende Fall zeigt, immer wieder Verkäufe geben wird, deren Kaufpreis überhöht ist (ohne den Versagungsgrund des groben Mißverhältnisses im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG zu bilden) und daher vom Siedlungsunternehmen nicht gebilligt wird, stand der Gesetzgeber vor der Frage, ob er dem Siedlungsunternehmen auch die Möglichkeit geben sollte, in den Kaufvertrag mit herabgesetztem Kaufpreis eintreten zu können. Er hat dies abgelehnt. Dem Siedlungsunternehmen steht deshalb nur die Möglichkeit offen, entweder den Vertrag als Ganzes zu übernehmen oder überhaupt nicht; ein Drittes gibt es nicht. Ist aber das Vorkaufsrecht in dieser Weise ausgestaltet, so ist es nicht zulässig, bei der Auslegung des § 9 Abs. 5 GrdstVG wieder eine Unterteilung derart vorzunehmen, ob das Siedlungsunternehmen den Vertrag nicht übernehmen wollte, weil der Kaufpreis überhöht schien, oder ob es aus anderen Gründen zu diesem Entschluß gekommen ist. Maßgebend ist nur die Tatsache der Nichtausübung des Vorkaufsrechts.

Etwaige letzte Zweifel beseitigt ein Blick auf die Entstehungsgeschichte des Gesetzes. Schon der Amtliche Entwurf zum Gesetz enthielt in § 8 Abs. 2 die spätere gesetzliche Regelung (§ 9 Abs. 5 GrdstVG). Die Begründung führte dazu aus, mit dem Vorkaufsrecht könne eine etwaige ungesunde Verteilung von Grund und Boden abgefangen werden (Drucksache 119 des Deutschen Bundestages 3. Wahlperiode, 2. Abschnitt zu § 8 Abs. 7). Der Bundesrat schlug dagegen die Streichung dieser Bestimmung vor, weil das Ziel des Gesetzes ernstlich gefährdet werden

könne, wenn solche Grundstücke vom Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden ausgenommen werden könnten. Zudem hänge die Ausübung des Vorkaufsrechtes weitgehend davon ab, in welchem Umfang Siedlungsunternehmen Mittel zur Verfügung stünden. Die Bundesregierung widersprach dieser Streichung; die Vorschrift solle den Ermessensspielraum der Landwirtschaftsbehörden einschränken, da bereits das Vorkaufsrecht im allgemeinen ausreichend erscheine, ungesunde Verkäufe abzufangen. Die Siedlungsunternehmen seien von der Bundesregierung durch Finanzmittel in die Lage versetzt, derartige Grundstücke zu erwerben. Dem ist der Ausschuß des Bundestages gefolgt, indem er es bei der vorgeschlagenen Fassung der Bundesregierung beließ. Im Bericht des Ausschußvorsitzenden (Bundestagsdrucksache Nr. 2635 zu § 9 Abs. 5) wird ausgeführt, mache das Siedlungsunternehmen vom Vorkaufsrecht keinen Gebrauch, so unterstelle das Gesetz, daß das Grundstück zur Verbesserung der Agrarstruktur nicht benötigt werde, seine Veräußerung sei dann unbedenklich. Es geht mithin nicht an, angesichts des Wortlauts des Gesetzes und seiner Entstehungsgeschichte im Falle der Nichtausübung des Vorkaufsrechtes noch zu prüfen, ob nicht doch ein Fall der ungesunden Verteilung von Grund und Boden vorliegt; der gegenteiligen Auffassung des Beschwerderichters kann nicht gefolgt werden. Ihr steht überdies auch das gesamte Schrifttum entgegen (Ehrenforth, RSG und GrdstVG § 9 Anm. 6; Vorwerk/von Spreckelsen, GrdstVG § 9 Anm. 99, 100; Pikalo/Bendel, GrdstVG § 9 Anm. F I 4 a; Wöhrmann, GrdstVG § 6 Anm. 23; Treutlein/Crusius, GrdstVG § 9 Anm. 5; Haegele, Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr, 2. Aufl., Note 246; Lange, GrdstVG, 2. Aufl., § 9 Anm. 3 k). Herminghausen (Beiträge zum Grundstücksverkehrsgesetz, S. 58 I b) führt zutreffend dazu aus: "Wird das Vorkaufsrecht nicht ausge-

übt, dann ist, falls ein Versagungsgrund aus den Nr. 2 oder 3 des § 9 Abs. 1 GrdstVG nicht vorliegt, die Genehmigung ohne weitere Prüfung zu erteilen, also auch dann, wenn der Erwerber schon genug Land hat oder das Grundstück zu anderen als landwirtschaftlichen Zwecken verwendet werden soll, oder Landwirte das Grundstück dringend brauchen und auch erwerben wollen." Daraus, daß im Rahmen des § 9 Abs. 4 GrdstVG auch § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu beachten ist, ferner daß bei der Anwendung des § 9 Abs. 5 Beanstandungen aus § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG nicht auszuschließen sind, ergibt sich für die Rechtsauffassung des Beschwerdegerichtes nichts.

Da im vorliegenden Falle Beanstandungen aus § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 GrdstVG nach den Ausführungen des Beschwerdegerichts nicht zu rechtfertigen sind, durfte die Genehmigung des in Frage stehenden Kaufvertrages nicht versagt werden. Daraus ergibt sich, daß die sofortige Beschwerde der Oberen Landwirtschaftsbehörde (Regierungspräsidium Nordwürttemberg) nicht begründet war und hätte zurückgewiesen werden müssen. Der Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 2) war demnach stattzugeben.

Gebühren für das Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeverfahren kommen nicht in Ansatz (§ 42 Abs. 2 LwVG, § 131 KostO). Die Erstattung außergerichtlicher Kosten des Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeverfahrens beruht auf § 45 Abs. 2 LwVG. Der Geschäftswert war für beide Verfahren mit 42.736,-- DM = dem Kaufpreis anzusetzen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell