

Nachschlagewerk: ja
BGHZ:-----nein

GrdstVG § 9 Abs. 4

Ob ein Grundstück endgültig aus seiner bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ausscheidet, bestimmt sich nicht allein nach den Absichten der Vertragsteile, sondern auch nach den tatsächlichen Gegebenheiten (z.B. bei vorgesehener Verwendung als Bauplatz nach der Zulässigkeit der Bebauung).

BGH, Beschl.v. 2. Juli 1968 - V BLv 9/68 OLG Düsseldorf
AG Wesel

BUNDESGERICHTSHOF

V. BLw 9/68

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

Beteiligte:

1.

2.

Antragsteller, Beschwerde- und Rechtsbeschwerde-
gegner,

3.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 2. Juli 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Schmidt und Vogt

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Direktors der Landwirtschaftskammer Rheinland wird der Beschluß des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf als Senat für Landwirtschaftssachen vom 10. Januar 1968 aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtskosten werden für das Rechtsbeschwerdeverfahren nicht erhoben.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 16 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Beteiligte zu 1), Witwe Margarete B., war verheiratet mit dem Ackerer Theodor B., der im August 1966 verstorben ist. Die Eheleute B. waren Eigentümer einer landwirtschaftlichen Besitzung, die bis zum Jahre 1952 Hof im Sinne der Höfordnung war. Da ihre beiden Kinder



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

als Hofnachfolger nicht in Betracht kamen, wurde der Grundbesitz im Laufe der Zeit zum großen Teil veräußert.

Zu dem noch vorhandenen Grundbesitz gehören die Flurstücke 224, 225, 226, 227, 228 der Gemarkung Mündelheim Flur 10. Sie bildeten bis zu ihrer Aufteilung eine Gesamtparzelle, Flurstück 42. Sie liegen südwestlich des Ortsrandes von Duisburg-Sorn in der Verbandsgrünfläche und im projektierten Landschaftsschutzgebiet (Außenbereich), jedoch in geringer Entfernung von der Bebauungsgrenze.

Durch notariellen Vertrag vom 10. April 1965 verkauften die Eheleute B. aus dem Flurstück 42, das nunmehr vermessene Teilstück Flurstück 224 in Größe von 8,05 a an die Beteiligten zu 2) je zu 1/2 Anteil. Die Beteiligten zu 2) sind keine Landwirte. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 16 000 DM, also ca. 20 DM pro Quadratmeter.

Die Landesbaubehörde Ruhr hat auf Antrag der Vertragsparteien ein Negativattest unterm 3. März 1967 erteilt, in dem es u.a. heißt, das im Vertrag genannte Grundstück sei im Flächennutzungsplan als Verbandsgrünfläche und als projektiertes Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Mit der Erteilung einer Baugenehmigung für das Grundstück sei nicht zu rechnen.

Das Landwirtschaftsamt als zuständige Genehmigungsbehörde hat die erbetene Genehmigung für den Kaufvertrag abgelehnt. Hiergegen haben die Vertragsteile die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts angerufen und geltend gemacht, die Veräußerung des Grundstücks habe nicht zur

Folge, daß ein landwirtschaftlicher Betrieb verkleinert werde. Auch von einer unwirtschaftlichen Aufteilung könne keine Rede sein. Das Grundstück werde in absehbarer Zeit und zwar in wenigen Jahren baureif sein. Unter diesen Umständen sei auch der vereinbarte Kaufpreis angemessen, zumal für baureife Grundstücke im Ortsteil Serm Preise von 40 bis 60 DM pro qm gezahlt würden. Landwirte (Gemüsebauern) seien an dem Grundstück allenfalls aus Spekulationsgründen interessiert, nicht jedoch um ihren eigenen Betrieb zu erweitern. Sie seien zudem nicht bereit, den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen. Bis zur Erlangung der Befähigung werde sich allerdings an der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks nichts ändern; es werde weiterhin verpachtet werden. Überdies sei die Verkäuferin auf den Kaufpreis angewiesen; sie wolle das Geld für die Errichtung eines Sechsfamilienhauses verwenden, mit dessen Bau bereits begonnen sei.

Das Landwirtschaftsgericht hat den Grundstücksveräußerungsvertrag nebst Auflassung genehmigt. Die sofortige Beschwerde des Direktors der Landwirtschaftskammer hatte keinen Erfolg.

Das Oberlandesgericht hat seine Entscheidung im wesentlichen wie folgt begründet:

Der Veräußerungsvertrag betreffe ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 1 GrdstVG; als solches sei es im Grundbuch auch ausgewiesen. Es liege keiner der Versagungsgründe des § 9 Abs. 1 GrdstVG vor. Die Genehmigung könne nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 dieses Gesetzes wegen eines groben Mißverhältnisses zwischen dem

Grundstückswert und dem von den Vertragsteilen vereinbarten Kaufpreis versagt werden, weil das Grundstück für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke veräußert worden sei (§ 9 Abs. 4 GrdstVG). Im vorliegenden Fall wollten die Käufer das Grundstück erwerben, um es so bald wie möglich zu bebauen. Im Hinblick darauf, daß das Grundstück für Bauzwecke veräußert worden sei, sei nur noch im Rahmen der Bestimmungen des § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 GrdstVG zu prüfen, ob der Veräußerung für diesen Zweck die Genehmigung zu versagen sei. Der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG liege ebenfalls nicht vor. Der Erwerb durch Nichtlandwirte sei allerdings nur zuzulassen, wenn es an erwerbswilligen Landwirten fehle, die das veräußerte Grundstück für ihren eigenen landwirtschaftlichen Betrieb erwerben wollten. Es sei aber grundsätzlich von den am Erwerb des Grundstücks interessierten Landwirten zu verlangen, daß sie sich bereit erklärten, den mit dem Nichtlandwirt abgesprochenen Kaufpreis zu entrichten. Wenn der von dem Eigentümer ausgewählte Käufer einen Preis zahlen wolle, der in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks stehe, müsse er sich enthalten lassen, daß sich für den Erwerb Landwirte interessieren, die bereit seien, den vom Gesetz nicht mißbilligten Preis zu zahlen. Im vorliegenden Fall seien zwar die Landwirte (Gemüsebauern) Heinrich und Wilhelm W. am Erwerb des Grundstücks interessiert. Sie könnten aber nicht als zahlungsbereite Interessenten bezeichnet werden. Heinrich W. wolle nur einen Kaufpreis von 4,- bis 5,- DM pro qm bezahlen, Wilhelm W. einen Quadratmeterpreis von 5,- bis 6,- DM entrichten. Diese Angebote der beiden interessierten Land-

wirte erreichten nicht einmal den Verkehrswert des Grundstücks. Das Grundstück könne zur Zeit nicht als Bauerwartungsland angesehen werden. Im Hinblick auf die für vergleichbare Grundstücke gezahlten Preise müsse aber von einem Verkehrswert von etwa 7,80 DM pro qm, mindestens aber 7,- DM pro qm ausgegangen werden. Die Kaufangebote der Landwirte W■■■■, die nicht mehr als 5,- DM bzw. 6,- DM zahlen wollten, lägen somit unter dem Verkehrswert des Grundstücks. Unter diesen Umständen könnten die beiden Landwirte nicht mehr als zahlungsbereite Kaufinteressenten angesehen werden. Die Frage, ob im Hinblick darauf, daß die Vertragsteile einen Kaufpreis vereinbart haben, der in einen groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks stehe, von einem am Erwerb des Grundstücks interessierten Landwirt zu verlangen ist, daß er sogar einen den Verkehrswert übersteigenden, unmittelbar unter der vom Gesetz mißbilligten Preisgrenze liegenden Preis bieten müsse, bedürfe sonach keiner Entscheidung. Es seien auch triftige Gründe für die Genehmigung des Erwerbs des Grundstücks durch die Käufer gegeben. Das Grundstück, das im Außengebiet (Verbandsgrünfläche) liege und projektiertes Landschaftsschutzgebiet sei, könne zwar zur Zeit nicht als Bauerwartungsland angesehen werden. Gleichwohl könne nicht ausgeschlossen werden, daß sich die Planung des Rates der Stadt Duisburg im Laufe der Zeit ändern werde und daß infolgedessen in absehbarer Zeit auf dem in unmittelbarer Nähe des Ortsrandes von Serm gelegenen Grundstück eine Bebauung möglich sein werde. Jedenfalls stelle das Grundstück für die Käufer ein wertvolles Tauschobjekt dar, das ihnen gegebenenfalls erleichtern werde, in Serm

ein geeignetes baureifes Grundstück zu erwerben. Schließlich müßten in diesen Zusammenhang auch die Interessen der Verkäuferin Berücksichtigung finden. Für sie, die den Verkaufserlös alsbald für Bauzwecke verwenden wolle, würde es eine unzumutbare Härte darstellen, wenn sie das Grundstück nicht wenigstens zu einem angemessenen Preis veräußern könnte.

Die Genehmigung des Veräußerungsvertrages könne schließlich auch nicht wegen unwirtschaftlicher Verkleinerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG) versagt werden. Das Grundstück gehöre nicht mehr zu einem landwirtschaftlichen Betrieb. Die jetzige Parzelle und die frühere Gesamtparzelle seien kleiner als 1 ha. Dadurch, daß die fünf Teile, die aus der früheren Gesamtparzelle entstanden seien, und die jetzt noch eine wirtschaftlich zusammenhängende Fläche bilden, in verschiedene Hände geraten, werde eine Bewirtschaftung nicht so erschwert, daß sie unwirtschaftlich werden würde. Insoweit sei nämlich zu berücksichtigen, daß in Sern ganz überwiegend Gemüsebau betrieben werde. Einem Gemüsebauer sei die wirtschaftlich sinnvolle Nutzung auch eines lediglich ca. 800 qm großen Grundstücks aber möglich.

Gegen diesen Beschluß richtet sich die vom Oberlandesgericht zugelassene Rechtsbeschwerde des Direktors der Landwirtschaftskammer Rheinland. Sie trägt vor, der Preis stehe in einem groben Mißverhältnis zum wirklichen Wert des Grundstücks. Es habe sich deutlich ergeben und das habe das Oberlandesgericht auch festgestellt, daß das Grundstück zur Zeit nicht Bauerwartungsland sei. Als

lediglich landwirtschaftlich nutzbare Fläche sei aber der Kaufpreis von 20 DM weit übersetzt. Selbst wenn man den Verkehrswert des Grundstücks mit 7,- bis 8,- DM pro qm ansetze, so wäre bei einem zulässigen Aufschlag von etwa 50 % zum Verkehrswert ein Quadratmeterpreis bis zu 12,- DM der Preis, der vom Gesetz nicht zu mißbilligen wäre. Der vereinbarte Preis übersteige aber diesen Preis ganz erheblich. Bei der Frage, ob der Versagungsgrund des groben Mißverhältnisses durch den § 9 Abs. 4 GrdstVG ausgeschlossen werde, könne es keinesfalls auf den angeblichen Willen des Erwerbers ankommen, daß er das Kaufgrundstück künftig nicht mehr land- oder forstwirtschaftlich nutzen wolle. Dies müsse nach objektiven Maßstäben beurteilt werden. Deswegen könne eine beabsichtigte Widmungsänderung einen landwirtschaftlichen Grundstück diese Eigenschaft nur dann nehmen, wenn sie rechtmäßig erfolge. Eine Möglichkeit der Käufer, ihre Bebauungsabsicht zu realisieren, bestehe aber nicht. Das ergebe sich klar aus dem Negativattest vom 3. März 1967. Die Vertragsteile könnten sich im Genehmigungsverfahren keinesfalls darauf berufen, daß die Veräußerung für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke zugelassen sei. Unabhängig von der Frage des groben Mißverhältnisses seien im übrigen die Versagungsgründe des § 9 GrdstVG, insbesondere der ungesunden Bodenverteilung und der unwirtschaftlichen Aufteilung zu berücksichtigen. Auch hier könne der Auffassung des Oberlandesgerichts nicht beigetreten werden, sie sei von Rechtsirrtum beeinflusst.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist form- und fristgerecht eingelegt und begründet; gegen ihre Zulässigkeit bestehen keine Bedenken. Sie ist auch begründet.

1. Das Beschwerdegericht hat zuerst geprüft, ob die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG, gegen dessen verfassungsmäßige Gültigkeit keine Bedenken bestehen (Bundesverfassungsgericht RdL 1967 S. 96), gegeben sind. Es wendet § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG deshalb nicht an, weil das Grundstück nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung, sondern zum Zwecke der Errichtung eines Wohnhauses veräußert werde. Die Wohnhauserrichtung sei zwar gegenwärtig nicht zulässig, die Bebaubarkeit werde aber für eine baldige Zukunft erwartet. Das Oberlandesgericht stützt sich dabei auf § 9 Abs. 4 GrdstVG, der eine Versagung der Genehmigung wegen eines vom Gesetz mißbilligten Verkaufspreises dann ausschließt, wenn das Grundstück für andere als landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Zwecke veräußert wird. Der Auffassung des Oberlandesgerichts kann jedoch nicht gefolgt werden. Bei der Anwendung des § 9 Abs. 4 GrdstVG ist zu prüfen, ob nach der gegebenen Sachlage das Grundstück aus seiner bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung endgültig ausscheidet oder doch ein solches Ausscheiden in greifbare Nähe gerückt ist. Dafür ist aber nicht allein maßgebend, was die Vertragsteile beabsichtigen. Es muß vielmehr auch untersucht werden, ob sie nach Lage der Dinge auch imstande sind, ihr Vorhaben durchzuführen. Das bedeutet,

wenn ein Wohnhaus auf dem Grundstück errichtet werden soll, ob eine Bebauung nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften gegenwärtig oder wenigstens in Kürze zulässig ist. Das Beschwerdegericht stellt fest, daß keine Bauerlaubnis erteilt wird, weil das Grundstück, zum Außenbereich des Ortes gehörend, nach dem Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen ist. Das ist für die Frage der Anwendbarkeit des § 9 Abs. 4 GrdstVG entscheidend. Es spielt auch der Umstand keine Rolle, daß sich die Möglichkeit der Erteilung einer Bauerlaubnis für einen noch nicht abschbaren Zeitpunkt nicht von vornherein ausschließen läßt (vgl. OLG München RdL 1965, 170, 172 und 1968, 119, 120). Daß die Käufer ein wertvolles Tauschobjekt erwerben wollen, das ihnen den Kauf eines baureifen Grundstücks erleichtern soll, ist für die Frage, ob der Kaufpreis in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht, ohne Bedeutung. Ehrenforth (RSG und GrdstVG § 9 Ann. 5) und Pikalo-Bendel (GrdstVG § 9 F III 4 a), auf die sich das Beschwerdegericht zur Stütze seiner Auffassung beruft, äußern an diesen Stellen keine entgegengesetzte Meinung.

Das Beschwerdegericht verweist schließlich auf den Beschluß des Senats vom 25. Mai 1966 - V BLW 4/60 (RdL 1966, 204), wonach einem Käufer, der einen im groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks stehenden Preis zahlen will, entgegengehalten werden darf, daß sich für den Erwerb Landwirte interessieren, die bereit sind, den vom Gesetz nicht mißbilligten Preis zu zahlen. Damit sollte jedoch nicht gesagt sein, über den Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG könne schon dann hinweggesehen werden, wenn kein Landwirt vorhanden sei,

der bereit sei, einen über dem Verkehrswert liegenden, vom Gesetz noch nicht mißbilligten Preis zu zahlen. Die genannte Vorschrift setzt nicht voraus, daß der Verkäufer einen Käufer findet, der einen vom Gesetz nicht mißbilligten Preis zahlen will. Inwieweit im Rahmen der Anwendung des § 11 GrdstVG eine Berücksichtigung interessierter Landwirte zu beachten ist, wird noch zu erörtern sein.

Nach den bisherigen Feststellungen des Beschwerdegerichts läßt sich die Ausschaltung des Versagungsgrundes des mißbilligten Preises (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG) auch nicht auf Grund des § 9 Abs. 7 GrdstVG rechtfertigen. Letztere Vorschrift setzt mehr als nur wirtschaftliche Nachteile für den Verkäufer voraus, wenn die Genehmigung nicht erteilt werden sollte. Der Umstand allein, daß der Kaufpreis die Kosten eines Sechsfamilienhauses mittragen soll, gestaltet die Lage der Verkäuferin nicht so, daß die Versagung der Genehmigung mit dem vereinbarten überhöhten Preis eine schlechthin untragbare Härte für die Verkäuferin bedeuten würde. Sonstige Gründe, die die Annahme einer unzumutbaren Härte rechtfertigen könnten, sind nicht vorgetragen.

Andererseits hat das Beschwerdegericht nicht geprüft (und brauchte von seinem Standpunkt auch nicht zu prüfen), ob im Rahmen des § 11 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG die Genehmigung unter der Bedingung erteilt werden könnte, daß die Parteien einen vom Beschwerdegericht noch zahlenmäßig zu nennenden Preis neu vereinbaren. Dieser Preis könnte unter Berücksichtigung der Belange der Verkäuferin auch über dem vom Beschwerdegericht ermittelten Verkehrswert liegen (vgl. den zum Abdruck in der Entscheidungssammlung bestimmten Beschluß des Senats vom heutigen Tage

V Blw 5/68). Liegt der Preis, der noch festzusetzen wäre, über dem Preis, den die benannten Landwirte zu zahlen bereit sind, so ließen sich auch nicht Bedenken aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG daraus ableiten, daß Angebote interessierter Landwirte die Veräußerung an einen Nichtlandwirt zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden machen können (vgl. die angeführte Entscheidung des Senats vom 5. Mai 1966). In dieser Hinsicht wird eine erneute Befragung der interessierten Landwirte, ob sie den vom Gericht ermittelten Preis zahlen wollen, in Betracht zu ziehen sein.

2. Daß die Aufteilung des bisherigen Gesamtgrundstückes in mehrere Parzellen keine unwirtschaftliche Aufteilung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG darstellt, hat das Beschwerdegericht rechtsirrtumsfrei dargetan. Hiergegen hat auch die Rechtsbeschwerde keinen Gesichtspunkt vorgetragen.

Nach alledem war der Beschluß des Beschwerdegerichts aufzuheben und die Sache an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen. Bemerkt sei noch, daß die gerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens nicht der Landwirtschaftskammer hätten auferlegt werden dürfen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell