

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 9/71

BESCHLUSS

048

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des notariellen Grund-
stückskaufvertrages vom 27. Mai 1970

Beteiligte:

- 1) Ehefrau Marianne B. [REDACTED] geb. S. [REDACTED], N. [REDACTED]
bei M. [REDACTED], D. [REDACTED],

Antragstellerin, Beschwerde-
und Rechtsbeschwerdeführerin,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch Rechts-
anwalt Dr. [REDACTED], K. [REDACTED] -

- 2) Bauer Heinz I. [REDACTED]-S. [REDACTED], N. [REDACTED] bei M. [REDACTED],
D. [REDACTED],

- im Rechtsbeschwerdeverfahren nicht vertreten -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat in der Sitzung vom 28. Oktober 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Rothe und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Filter und Schmidt

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Antragstellerin wird der Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 18. März 1971 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtskosten bleiben für das Rechtsbeschwerdeverfahren außer Ansatz. Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 17 500 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Der Bauer L[REDACTED]-Sc[REDACTED] aus N[REDACTED] bei M[REDACTED] (Beteiligter zu 2) verkaufte durch Vertrag vom 27. Mai 1970 das im Grundbuch von N[REDACTED] Blatt 0143 verzeichnete landwirtschaftlich genutzte Grundstück der

- 3 -

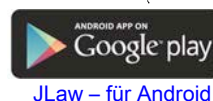
Gemarkung N [REDACTED] Flur 7 Flurstück 85 Acker an der Steinkuhle zur Größe von 0,500 ha an die Ehefrau Marianne B [REDACTED] (Beteiligte zu 1) zu einem Kaufpreis von 17 500 DM. Dieses Flurstück ist zusammen mit dem Flurstück 86 Acker an der Landstraße N [REDACTED]-G [REDACTED] zur Größe von 4,0464 ha im Jahre 1962 aus dem Flurstück 82 zur Größe von 4,5464 ha entstanden. Der Mutter der Käuferin, Frau Hermine S [REDACTED] gegenüber hatte sich der Verkäufer durch notariellen Vertrag vom 28. April 1962 verpflichtet, das jetzt veräußerte Grundstück vermessen zu lassen und an sie oder ihre Erben zu verkaufen und aufzulassen, sobald nach den gesetzlichen oder behördlichen Bestimmungen eine Veräußerung möglich sei und von der Berechtigten verlangt werde. Durch einen weiteren notariellen Vertrag vom 28. April 1962 hatten der Verkäufer und seine Ehefrau an die Mutter der Käuferin eine Teilfläche von etwa 5 000 qm aus dem Flurstück verpachtet, aus dem das vorerwähnte frühere Flurstück 82 seinerseits hervorgegangen war. Die Pachtzeit betrug 99 Jahre. Für diesen Zeitraum sollten ein von Frau S [REDACTED] gewährtes Darlehen von 8 500 DM und ein noch zu gewährendes Darlehen von 9 000 DM für die Gläubigerin unkündbar sein. Weiter wurde vereinbart, daß der Pachtzins von jährlich 120 DM durch Verrechnung mit der gleich hohen Forderung auf Zinsen für die Darlehen geleistet werden solle.

Der Verkäufer ist Eigentümer des Hofes N [REDACTED] D [REDACTED] mit einer Größe von rund 20 ha. Seit der Übernahme des Betriebs durch ihn sind Grund-

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)



stücke abveräußert worden. Am 27. Januar 1971 wurde der Zwangsversteigerungsvermerk im Grundbuch eingetragen.

Die Kreisstelle M [REDACTED] der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe lehnte die Genehmigung des vorgelegten Kaufvertrages ab. Die Veräußerung bewirkt nach ihrer Auffassung eine Flurzersplitterung, widerspricht Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in einem Gebiet, in dem durch ein im Gang befindliches Flurbereinigungsverfahren geordnete Verhältnisse mit großen Bewirtschaftungsschlägen geschaffen werden sollen, und führt zu einer unwirtschaftlichen Aufteilung von Grundstücken, die räumlich und wirtschaftlich zusammenhängen, und somit zu einer unwirtschaftlichen Verkleinerung des Hofes. Die Abveräußerung von 5 000 qm aus einem großen Ackerschlage sei angesichts neuzeitlicher maschineller Bewirtschaftungsmethoden offensichtlich unrationell und unwirtschaftlich. Nunmehr habe der Hof die Mindestgröße eines bäuerlichen Familienbetriebes erreicht. Die vorhandenen Gebäude befänden sich in gutem Zustand. Eine weitere Verkleinerung würde angesichts des Gebäudebestandes und im Interesse eines rationellen Maschineneinsatzes unwirtschaftlich sein und müsse daher unterbleiben.

Den Antrag der Verkäuferin auf gerichtliche Entscheidung hat das Landwirtschaftsgericht zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde der Antragstellerin hatte keinen Erfolg.

Das Oberlandesgericht hat seine Entscheidung im wesentlichen wie folgt begründet:

Das alte Flurstück 82 werde durch die Veräußerung des neuen Flurstücks 85 unwirtschaftlich verkleinert. Es komme dabei nicht nur darauf an, was für eine Fläche dem Veräußerer verbleibe, sondern in gleichem Maße darauf, was für eine Fläche abveräußert werde. Das veräußerte Grundstück solle auch nach dem Willen der Antragstellerin in der Agrarstruktur verbleiben. Die Unwirtschaftlichkeit der Verkleinerung folge schon unmittelbar aus dem Größenverhältnis der alten ganzen zur neuen Teilfläche; hier sei sie noch von dem technischen Beamten des laufenden Flurbereinigungsverfahrens ausdrücklich bestätigt worden. Danach könne das Flurstück 85 im Falle einer Veräußerung seine jetzige Gestalt nicht behalten und bedürfe aus den im Flurbereinigungsverfahren verfolgten Zwecken einer wirtschaftlichen Neuformung.

Ob die Veräußerung auch eine unwirtschaftliche Verkleinerung des Hofes bedeute und ob sie zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens führe, bedürfe keiner Prüfung mehr.

II.

Gegen diesen Beschluß wendet sich die Rechtsbeschwerde. Sie ist rechtzeitig eingelegt und begründet worden. Die Antragstellerin ist auch beschwerdeberechtigt. Da das Oberlandesgericht die Rechtsbe-

schwerde nicht zugelassen hat, ist das Rechtsmittel nur statthaft, wenn die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG gegeben sind. Die Rechtsbeschwerde führt hierzu mehrere Entscheidungen an, von denen nach ihrer Auffassung das Beschwerdegericht abgewichen ist.

1. Die Entscheidungen des Senats vom 7. Dezember 1954 (RdL 1955, 39) und vom 5. Februar 1957 (RdL 1957, 177) stellen für die Auslegung des Begriffes der ungesunden Verteilung von Grund und Boden Grundsätze auf. Das Beschwerdegericht hat die Versagung der Genehmigung nicht auf diesen rechtlichen Gesichtspunkt gestützt und sich deshalb mit den in den Vergleichsentscheidungen aufgeführten Grundsätzen nicht zu befassen brauchen.

2. Die Rechtsbeschwerde meint, das Beschwerdegericht sei von der Entscheidung des Senats vom 19. Dezember 1967 (BGHZ 49, 143, 146) abgewichen. Der Senat hat dort ausgesprochen, das Grundstücksverkehrsgesetz verstehe unter einem Grundstück das Grundstück im Rechtssinne (und nicht im wirtschaftlichen Sinne), also einen räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes ohne Rücksicht auf die Art der Nutzung unter einer besonderen Nummer eingetragen ist. Von dieser Auffassung ist das Beschwerdegericht nicht abgewichen. Es hat, wie der Zusammenhang der Gründe des Beschwerdebeschlusses ergibt, als das im Sinn des § 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG auf-

geteilte "Grundstück" nicht die jetzigen, selbständigen Grundstücke Nr. 85 und 86 in ihrer wirtschaftlichen Zusammenfassung gesehen, sondern das ursprüngliche Grundstück Nr. 82: "Dieses Grundstück, mithin das alte Flurstück Nr. 82, ist durch die Veräußerung des neuen Flurstücks unwirtschaftlich verkleinert worden" (Beschuß Abschrift S. 8 Abs. 4). Das Beschwerdegericht folgt bei dieser Rechtsanwendung einer im Schrifttum und in der Rechtsprechung (Wöhrmann, Grundstückverkehrsgesetz 2. Aufl. § 9 Anm. 93; OLG Hamm, RdL 1959, 122) vertretenen Auffassung. Danach sollen, wenn ein Grundstückseigentümer ein Grundstück katastermäßig in Teile vermessen und die Teilgrundstücke im Grundbuch als selbständige Grundstücke buchen läßt, so daß mehrere rechtlich selbständige Grundstücke vorhanden sind, Vermessung und grundbuchliche Eintragung der Teilgrundstücke nur vorbereitende Maßnahmen für die Teilung des Grundstücks bilden, die durch die Veräußerung eines Teilstückes abgeschlossen wird. Wenn aber das Beschwerdegericht als das abgeteilte Grundstück im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG das Flurstück Nr. 82 ansieht und damit ein Grundstück im Rechtssinn, so ist ein Abweichen von der Vergleichsentscheidung nicht gegeben.

3. Das Beschwerdegericht entnimmt das Tatbestandsmerkmal der Unwirtschaftlichkeit unmittelbar aus dem Größenverhältnis der alten Fläche zum abgeteilten Teilstück. Damit hat sich das Beschwerdegericht, wie der Rechtsbeschwerde zuzugeben ist, in Widerspruch gesetzt zu der Auslegung des § 9

Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG, die das Bundesverfassungsgericht dieser Bestimmung gegeben hat (Beschluß vom 19. Juni 1969, BVerfGE 26, 215 = RdL 1969, 176 ff). Danach dient auch diese Vorschrift zur Sicherung der Maßnahmen, die zur Verbesserung der Agrarstruktur getroffen worden sind oder konkret noch beabsichtigt werden. Die Vorschrift wolle nicht Betriebe um ihrer selbst willen unter allen Umständen erhalten und auch nicht die Verfügung des Eigentümers ohne Rücksicht auf die Auswirkung des Rechtsgeschäfts auf das Agrargefüge einschränken. Das Gesetz mißbillige Rechtsgeschäfte, wenn dadurch nachteilige Folgen für die Agrarstruktur eintreten. Es bedürfe daher jeweils der Feststellung, wie sich das Rechtsgeschäft auf die Agrarstruktur auswirke. Das Gesetz wolle verhindern, daß durch die Veräußerung von Grundstücken Verbesserungsmaßnahmen der öffentlichen Hand erforderlich werden, um einen Betrieb lebensfähig zu erhalten. Demnach hätte sich das Beschwerdegericht nicht damit begnügen dürfen, allein auf das Größenverhältnis abzustellen. Es hätte prüfen müssen, ob die Veräußerung nachteilige Folgen für die Agrarstruktur herbeiführt. Auf dieser Abweichung beruht auch der angefochtene Beschluß. Das Rechtsbeschwerdegericht vermag nicht auszuschließen, daß das Beschwerdegericht anders entschieden hätte, wenn es sich die Auslegung des Bundesverfassungsgerichts zur Richtschnur gemacht hätte.

Die Rechtsbeschwerde ist auch begründet. Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, setzt der Versagungsgrund der unwirtschaftlichen Aufteilung

oder Verkleinerung voraus, daß eingeleitete oder geplante Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur durch die Veräußerung durchkreuzt werden, oder daß doch nachteilige Folgen für die Agrarstruktur mit Sicherheit zu erwarten sind. Feststellungen in dieser Hinsicht fehlen. Der Hinweis des Beschwerdegerichts auf die Äußerung des Leiters des Flurbereinigungsamtes, die Veräußerung sei unwirtschaftlich, genügt nicht. Denn es fehlen tatsächliche Feststellungen, mit denen diese Würdigung unterbaut wird. Daraus allein, daß das verkaufte Grundstück eine andere Form erhalten müsse, sind die vom Bundesverfassungsgericht verlangten Nachweise nicht dargetan.

Bemerkt wird noch folgendes: Soweit das Beschwerdegericht auf § 9 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG Bezug nimmt, handelt es sich nicht um einen selbständigen Versagungsgrund. Das Gesetz hält die Genehmigungsbehörde damit nicht etwa an, die Genehmigung zu versagen, wenn ein Grundstück unter die Mindestgrenze von 1 ha fällt. Es handelt sich hierbei nur um eine Weisung des Gesetzgebers, in Fällen solcher Art besondere Aufmerksamkeit auf die Frage der Unwirtschaftlichkeit zu lenken (Vorwerk/von Spreckelsen, GrdstVG Anm. 75 und 82).

Gegebenenfalls wird das Beschwerdegericht auch zu prüfen haben, ob, wie das Landwirtschaftsgericht angenommen hat, die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG (ungesunde Verteilung von Grund und Boden an einen Nichtlandwirt) gegeben sind.

Auf die Rechtsbeschwerde ist daher der angefochtene Beschluß aufzuheben und die Sache an das Beschwerdegericht zur erneuten Prüfung und Entscheidung zurückzuverweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Grell