

BUNDESGERICHTSHOF

BLw 11/84

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages
nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Johann S [REDACTED], E [REDACTED] I [REDACTED]straße 7, A [REDACTED]-D [REDACTED],

Käufer, Antragsteller und
Beschwerdeführer, auch hin-
sichtlich der Rechtsbeschwerde,

- vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED],
[REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]),
[REDACTED] -

2. a) Johann Heinrich St [REDACTED], Sa [REDACTED] [REDACTED], H [REDACTED]-
Hi [REDACTED],

b) Franz Dieter St [REDACTED], Him [REDACTED] [REDACTED], Hei [REDACTED]-R [REDACTED],

c) Maria Katharina P [REDACTED] geb. St [REDACTED], U [REDACTED] [REDACTED],
H [REDACTED]-Hi [REDACTED],

d) Kornelia Roswitha V [REDACTED] geb. St [REDACTED],
De Ee [REDACTED] [REDACTED], VL [REDACTED],

Verkäufer,

3. B [REDACTED] L [REDACTED]siedlung GmbH, W [REDACTED]straße 7,
M [REDACTED] [REDACTED], gesetzlich vertreten durch die Geschäfts-
führer Dr. Richard Sch [REDACTED] und Dr. Lorenz Schw [REDACTED],

Vorkaufsberechtigte und Beschwerde-
gegnerin, auch hinsichtlich der
Rechtsbeschwerde

- 2 -

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschafts-
sachen, hat am 9. Mai 1984 durch den Vorsitzenden Richter
Dr. Thumm und die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden
- gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 LwVG ohne Zuziehung ehrenamt-
licher Richter -

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß
des 28. Zivilsenats - Landwirtschaftssenat -
des Oberlandesgerichts München vom 9. Januar
1984 wird auf Kosten des Beteiligten zu 1
als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-
verfahren wird auf 1 410 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Durch notariellen Vertrag vom 13. 3. 1982 ver-
kauften die Beteiligten zu 2 a) - 2 d) sowie die inzwischen
verstorbene Maria Sibilla St. geb. Pl., die von den
Beteiligten zu 2 a) - 2 d) zu je einem Viertel beerbt wor-
den ist, das 23,7540 ha umfassende landwirtschaftliche
Anwesen - mit Ausnahme der Hofstelle - in U. Nr. ,
Gemeinde G., Landkreis Ro., für insgesamt
1 410 000 DM an den Beteiligten zu 1. Dieser ist Landwirt-
schaftsmeister und bewirtschaftet in A.-D. bei
M., etwa 80 - 90 km von den gekauften landwirtschaft-

- 3 -

lichen Grundstücken entfernt, als Vollerwerbslandwirt ein landwirtschaftliches Anwesen, das 60 ha Eigenland und 20 ha Pachtgrundstücke umfaßt.

Mit Bescheid vom 23. September 1982 teilte das Landratsamt Ro[REDACTED] den Beteiligten mit, daß die Beteiligte zu 3 ihr gesetzliches Vorkaufsrecht ausübe und die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 GrdstVG zu versagen wäre, weil der Beteiligte zu 1 den gekauften Betrieb nicht bewirtschaften wolle, sondern als Kapitalanlage verwende.

Den Antrag des Beteiligten zu 1 auf gerichtliche Entscheidung hat das Landwirtschaftsgericht zurückgewiesen.

Die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 1 ist erfolglos geblieben.

Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt der Beteiligte zu 1 seinen Antrag auf Genehmigung des Vertrages vom 18. Juni 1982 weiter.

II.

Das Beschwerdegericht hat den Standpunkt eingenommen, die Beteiligte zu 3 habe ihr gesetzliches Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt, weil dem Grundstückskaufvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 GrdstVG die Genehmigung zu versagen wäre, da Tatsachen vorlägen, aus denen sich ergebe, daß die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeute. Nach ständiger Rechtsprechung sei der Erwerb



eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen hauptberuflichen Landwirt in aller Regel allerdings nicht zu beanstanden. Etwas anderes gelte aber u.a. dann, wenn der Erwerber nicht in der Lage sei, den erworbenen Besitz sachgerecht zu bewirtschaften (Hinweis auf BVerfG RdL 1968, 64/66; BGH AgrarR 1979, 197/198). Ein solcher Fall sei hier gegeben. Zwar seien heute aufgrund der veränderten landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmethoden im Gegensatz zu früher enge räumliche Beziehungen nicht mehr erforderlich. Insbesondere lasse sich eine bestimmte Entfernung, die eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung nicht mehr zulasse, nicht festlegen. Ob eine rationelle Bewirtschaftung des erworbenen Grundstücks von der Hofstelle aus möglich sei, müsse daher aufgrund der Umstände des Einzelfalles entschieden werden.

Das Beschwerdegericht ist zu der Überzeugung gelangt, daß eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvolle Bewirtschaftung der erworbenen Grundflächen durch den Beteiligten zu 1 von dessen Hofstelle aus gemeinsam mit den dortigen Grundstücken nicht möglich sei. Die übergroße Entfernung der Grundstücke von 80 - 90 km von der Hofstelle erschwere die zu ihrer Bewirtschaftung notwendigen Arbeiten in höchstem Maße und mache sie unrationell. Die Anfahrt müsse auf sehr stark befahrenen Bundes- und Landstraßen erfolgen, auf denen es in den Hauptverkehrszeiten insbesondere in den zahlreichen zu durchfahrenden Ortschaften häufig zu erheblichen Verkehrsstauungen komme. Angesichts der Größe des bereits vorhandenen Altbesitzes des Beteiligten zu 1 und des erheblichen Umfangs der neuerworbenen Grundstücksflächen könne auch bei Zuhilfenahme des örtlichen Maschinenringes von einer rationellen Bewirtschaftung der erworbenen Grundstücksflächen nicht mehr die Rede sein. In unmittelbarer

Nähe der gekauften Grundstücke befänden sich aufstockungsbedürftige Betriebe erwerbswilliger und erwerbsfähiger hauptberuflicher Landwirte. Auch benötige die Beteiligte zu 3 die verkauften Grundstücke als Ersatzland für hauptberufliche Landwirte, die für den beabsichtigten und bereits eingeleiteten Bau der Ortsumgehung G [REDACTED] im Zuge der Bundesstraße [REDACTED] Land abgeben müßten.

III.

Da die Rechtsbeschwerde vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und es sich auch nicht um die Unzulässigkeit der sofortigen Beschwerde handelt (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG), wäre das Rechtsmittel nur zulässig, wenn das Beschwerdegericht von einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte oder des Bundesverfassungsgerichts abgewichen wäre und der angefochtene Beschluß auf der Abweichung beruhte. Eine Abweichung ist nur dann anzunehmen, wenn das Beschwerdegericht eine bestimmte Rechtsfrage abweichend von dem tragenden Rechtssatz einer solchen Vergleichsentscheidung beantwortet hat. Der Rechtsbeschwerdeführer muß in der Begründung der Abweichungsrechtsbeschwerde die von der angezogenen und von der angefochtenen Entscheidung verschieden beantwortete Rechtsfrage bezeichnen sowie weiter darlegen, inwieweit beide Entscheidungen die gleiche Rechtsfrage verschieden beantworten und daß die angefochtene Entscheidung auf dieser Abweichung beruht (vgl. BGHZ 15, 5, 9 f sowie den zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehenen Senatsbeschluß vom 1. Dezember 1983, V BLw 18/83).

Diesen Anforderungen wird die Begründung der Rechtsbeschwerde nicht gerecht.

Die Rechtsbeschwerde meint, die angefochtene Entscheidung weiche von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 12. März 1974, AgrarR 1974, 324 ab. In der Vergleichsentscheidung habe das Oberlandesgericht Karlsruhe über den Kauf einer landwirtschaftlichen Fläche durch einen hauptberuflichen Landwirt zu entscheiden gehabt. Dieser habe einen in der Nähe einer Stadt gelegenen Hof bewirtschaftet, der durch die heranrückende Bebauung immer mehr in Anspruch genommen worden sei. Größere Flächen seien bereits als Bauland veräußert gewesen. Die erworbenen Flächen hätten sich in einer Entfernung von etwa 80 km von dem Hof und dem Wohnsitz entfernt befunden. Das Oberlandesgericht Karlsruhe habe entschieden, daß die Veräußerung in diesem Fall eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens (gemeint ist wohl: keine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens) bedeute, auch wenn ortsansässige Landwirte ein vordringliches Erwerbsinteresse hätten. Von dieser Entscheidung weicht der angefochtene Beschluß nach Ansicht der Rechtsbeschwerde ab, weil das Beschwerdegericht den Erwerb von Ersatzflächen in 80 - 90 km Entfernung von der Hofstelle nicht billige, obwohl der Beteiligte zu 1 Flächen in erheblichem Umfang an die öffentliche Hand habe abtreten müssen.

Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde stimmen die Vergleichsentscheidung des Oberlandesgerichts Karlsruhe und der angefochtene Beschluß im Rechtsgrundsätzlichen überein. Auch das Oberlandesgericht Karlsruhe ist von dem Rechtssatz ausgegangen, daß der Erwerb landwirtschaftlichen

Grundeigentums durch einen hauptberuflichen Landwirt ausnahmsweise zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens führen könne, wenn mit einer alsbaldigen ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Grundstücks durch den entfernt ansässigen Erwerber nicht zu rechnen sei. Eine solche Annahme hat es im entschiedenen Falle jedoch deswegen verneint, weil der Käufer nach der Struktur seines derzeitigen, im Jahre 1963 erstellten Aussiedlungsbetriebes und dem persönlichen Eindruck in der mündlichen Verhandlung als tüchtiger und zielbewußter Landwirt erschien und weil er bestimmte Vorstellungen über die künftige Bestellung des erworbenen Ackerlandes dargetan hatte. Diese Vorstellungen hatten den Anbau von Kulturen zum Gegenstand, die vornehmlich der Winterfütterung in der Schafhaltung dienten. Er hatte im einzelnen vorgetragen, wie er diese Bewirtschaftungsform rentabel gestalten wollte. Unter diesen Umständen hat das Oberlandesgericht Karlsruhe die räumliche Entfernung von 80 km zwischen dem Hof und dem Wohnsitz des Käufers einerseits und den Kaufgrundstücken andererseits nicht als unüberwindbares Hindernis für eine rentable Bewirtschaftung angesehen und den Erwerb daher nicht als ungesund bewertet. Eine solche Betrachtungsweise will auch das Beschwerdegericht nicht grundsätzlich ausschließen; vielmehr stellt es auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalles ab. Unter Würdigung dieser Umstände ist es für den vorliegenden Fall zu dem Ergebnis gelangt, daß hier eine rentable Bewirtschaftung der gekauften landwirtschaftlichen Grundstücke durch den Beteiligten zu 1 nicht möglich sei. Im rechtlichen Ausgangspunkt stimmen somit die Vergleichsentscheidung des Oberlandesgerichts Karlsruhe und der angefochtene Beschluß überein.

Ob die vom Beschwerdegericht vorgenommene Würdigung, daß eine rentable Bewirtschaftung der gekauften Grundstücke hier nicht möglich sei, verfahrensfehlerhaft zustande gekommen ist, ist eine Frage, die das Rechtsbeschwerdegericht nur dann prüfen könnte, wenn das Rechtsmittel zulässig wäre. Das ist indessen nicht der Fall, weil der angefochtene Beschluß, wie dargelegt, in der Beantwortung einer Rechtsfrage nicht von der angeführten Vergleichsentscheidung abweicht.

Nach alledem ist die Rechtsbeschwerde als unzulässig zu verwerfen.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 LwVG.

Dr. Thumm

Hagen

Linden