

BUNDESGERICHTSHOF

BLw 17/84

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages
nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Claire Gräfin von R [REDACTED] geb. B [REDACTED],
S [REDACTED]straße [REDACTED] F [REDACTED],

Verkäuferin,

2. Dorothea S [REDACTED] geb. K [REDACTED], G [REDACTED]weg [REDACTED],
S [REDACTED],

Käuferin und Rechtsbeschwerde-
führerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Zweigstelle
E [REDACTED], B [REDACTED] Platz [REDACTED] E [REDACTED],

Vorkaufsberechtigte

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschafts-
sachen, hat am 8. November 1984 durch den Vorsitzenden
Richter Dr. Thumm und die Richter Prof. Dr. Hagen und
Linden - gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 LwVG ohne Zuziehung
ehrenamtlicher Richter -

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß
des Oberlandesgerichts Karlsruhe, Landwirt-
schaftssenat in Freiburg, vom 27. Februar 1984
wird auf Kosten der Beteiligten zu 2 als unzu-
lässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-
verfahren wird auf 73 800 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Durch notariellen Kaufvertrag vom 23. August 1982
verkaufte die Beteiligte zu 1 an die Beteiligte zu 2
drei landwirtschaftliche Grundstücke in der Gemarkung
S [REDACTED] zum Gesamtkaufpreis von 73 800 DM.

Mit Bescheid vom 3. November 1982 teilte das Land-
wirtschaftsamt Lörrach den Vertragspartnern mit, daß die
Beteiligte zu 3 das Vorkaufsrecht nach den §§ 4, 6 RSG

- 3 -

ausübe und die Genehmigung des Kaufvertrages nach § 9 Abs. 1 GrdstVG wegen ungesunder Verteilung von Grund und Boden zu versagen wäre.

Den Antrag der Beteiligten zu 2 auf gerichtliche Entscheidung hat das Landwirtschaftsgericht zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 2 ist erfolglos geblieben.

Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 2 ihren Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrages weiter.

II.

Das Beschwerdegericht hat die Auffassung vertreten, die Beteiligte zu 3 habe ihr gesetzliches Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt, weil dem Grundstückskaufvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG die Genehmigung zu versagen gewesen wäre, da der Erwerb der hier in Frage stehenden Grundstücke durch die Beteiligte zu 2 eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeutet hätte. Im Anschluß an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes und des Bundesgerichtshofes sei davon auszugehen, daß es eine ungesunde Bodenverteilung darstelle, wenn landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an einen Nichtlandwirt oder einen Landwirt im Nebenberuf veräußert würden, solange Landwirte im Hauptberuf die Grundstücke zur Aufstockung ihrer Betriebe benötigten und bereit und in der Lage seien, das Land zu erwerben. Die Beteiligte zu 2 sei nur Nebenerwerbslandwirtin; sie sei auch nicht hinsichtlich



ihres Erwerbsinteresses einem Landwirt im Hauptberuf gleichzustellen. Unter bestimmten Umständen könne zwar ein Nebenerwerbslandwirt, der im Begriff stehe, sich zu einem Landwirt im Hauptberuf zu entwickeln, einem Landwirt im Hauptberuf gleichzustellen sein. Voraussetzung dafür sei jedoch, daß der Nebenerwerbslandwirt tatsächlich in der Lage sei, sein Vorhaben, den Nebenerwerbsbetrieb zum Vollerwerbsbetrieb auszubauen, in absehbarer Zeit zu verwirklichen. Diese Voraussetzung sei bei der Beteiligten zu 2 jedoch nicht erfüllt.

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 der 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 89, 149 vorgesehenen Senatsbeschluß vom 1. Dezember 1983, V BLw 18/83).

Diesen Anforderungen wird die Rechtsbeschwerde nicht gerecht:

Die Rechtsbeschwerde meint, die angefochtene Entscheidung weiche von den Entscheidungen des Bundesgerichtshofes vom 28. Oktober 1965, V BLw 16/65, RdL 1966, 38 und 4. Juli 1979, V BLw 4/79, RdL 1979, 267 sowie von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 20. Dezember 1979, 10 WLw 7/79, RdL 1980, 135 ab.

1. Der Beschluß des Bundesgerichtshofes vom 28. Oktober 1965 befaßt sich mit der Frage, unter welchen Voraussetzungen der Grundstückserwerb eines nebenberuflichen Landwirts ungeachtet des Erwerbsinteresses eines hauptberuflichen Landwirts nicht als ungesund bezeichnet werden könne. In diesem Zusammenhang ist in der Vergleichsentscheidung ausgeführt, Landwirte im Nebenberuf könnten nicht ohne weiteres mit Landwirten im Hauptberuf gleichgestellt werden. Auszugehen sei von dem Grundsatz, daß der land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie den hauptberuflichen Landwirten vorbehalten bleiben müsse. Die Veräußerung an einen Landwirt im Nebenberuf bedeute daher in der Regel eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden. Dieser Grundsatz gelte allerdings nicht ausnahmslos. Die dem hauptberuflichen Landwirt eingeräumte Vorzugsstellung komme dann nicht in Betracht, wenn für

den Grunderwerb durch den nebenberuflichen Landwirt besondere Gründe vorlägen. Stehe beispielsweise fest, daß der Landwirt im Nebenberuf in absehbarer Zeit seine hauptberufliche Tätigkeit aufgeben werde, um sich ganz der Landwirtschaft zu widmen, so würden keine Bedenken dagegen zu erheben sein, den Landwirt im Nebenberuf dem hauptberuflichen Landwirt gleichzustellen. Voraussetzung sei aber, daß der nebenberufliche Landwirt auch tatsächlich in der Lage sei, sein Vorhaben in absehbarer Zeit zu verwirklichen.

2. In der Entscheidung vom 4. Juli 1979 sind weitere Ausnahmen vom Grundsatz der Bevorzugung des hauptberuflichen Landwirts aufgezeigt worden. So brauche z.B. ein nebenberuflicher Landwirt, der anerkannter Fachmann auf dem Gebiete des Obstbaues und in dieser Spezialkultur anderen Landwirten überlegen sei, gegenüber hauptberuflichen Mitbewerbern nicht zurückzutreten. Ähnliche Erwägungen könnten Platz greifen, wenn der nebenberufliche Landwirt Höfe in verwahrlostem Zustand erworben und durch erhebliche Investitionen sowie durch den Einsatz seiner vollen Arbeitskraft inzwischen zu Musterbetrieben entwickelt habe.

3. In dem Beschluß des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 20. Dezember 1979 wird in Übereinstimmung mit der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 28. Oktober 1965 ausgeführt, die Veräußerung landwirtschaftlichen Grundbesitzes an einen Nebenerwerbslandwirt bedeute dann keine ungesunde Bodenverteilung, wenn der Verkäufer gewillt und tatsächlich in der Lage sei, Vollerwerbslandwirt zu werden und ernsthaft und nachhaltig auf den Ausbau eines

landwirtschaftlichen Betriebes hinarbeite, um in absehbarer Zeit eine Existenzgrundlage in der Landwirtschaft zu schaffen.

Der angefochtene Beschluß hat keine hiervon abweichenden Rechtssätze aufgestellt. Das Beschwerdegericht hat es, ausgehend vom Grundsatz der Bevorzugung des hauptberuflichen Landwirtes, für zulässig gehalten, ausnahmsweise einen Nebenerwerbslandwirt einem hauptberuflichen Landwirt gleichzustellen. Es hat dies vom "Vorliegen besonderer Umstände" abhängig gemacht und als einen solchen besonderen Umstand die in absehbarer Zeit realisierbare Absicht eines Nebenerwerbslandwirts, seinen Betrieb zum Vollerwerbsbetrieb auszubauen, angesehen. Diese Rechtsausführungen stehen in voller Übereinstimmung mit den Vergleichsentscheidungen:

a) Die vom Beschwerdegericht für erforderlich gehaltenen "besonderen Umstände" stimmen in der Sache mit den vom Bundesgerichtshof im Beschluß vom 28. Oktober 1965 geforderten "besonderen Gründen" für die Gleichbehandlung überein.

b) Auch die im Zusammenhang mit der Absicht eines Nebenerwerbslandwirts, seinen Betrieb zum landwirtschaftlichen Vollbetrieb zu entwickeln, in der Vergleichsentscheidung aufgestellten Voraussetzungen für die Gleichbehandlung mit einem hauptberuflichen Landwirt sind vom Beschwerdegericht weder eingeschränkt noch erweitert worden. Das Beschwerdegericht verlangt wie der Bundesgerichts-

hof und das Oberlandesgericht Stuttgart, daß der Nebenerwerbslandwirt seinen Plan in absehbarer Zeit verwirklichen kann.

c) Zu dem Beschluß des Bundesgerichtshofes vom 4. Juli 1979 ist der Rechtsbeschwerdebegründung ein vom Beschwerdegericht aufgestellter abweichender Rechtssatz nicht zu entnehmen.

d) Das Beschwerdegericht weicht endlich auch nicht von der in Abschnitt II 2 der Rechtsbeschwerdebegründung zitierten Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 20. Dezember 1964, V BLw 30/64, LM GrdstVG § 9 Nr. 4 ab. Dort ist - soweit hier von Bedeutung - lediglich ausgeführt worden, der Grundsatz der Bevorzugung eines Landwirts im Hauptberuf gelte nicht ausnahmslos. Hiervon geht auch das Beschwerdegericht aus.

4. Da Abweichungen im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht dargelegt worden sind, muß die Rechtsbeschwerde ohne sachliche Überprüfung des angefochtenen Beschlusses als unzulässig verworfen werden.

- 9 -

Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 LwVG.

Dr. Thumm

Hagen

Linden