

2067 061 ^h

BUNDESGERICHTSHOF

V. RIW 10/67

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend den im Wege freiwilliger Versteigerung
am 2./12. Juni 1965 erfolgten Verkauf des Grundstücks
Parzelle Nr. 42 [REDACTED] der Markung A [REDACTED].

Beteiligte:

1. Sattler Eberhard E [REDACTED], N [REDACTED]/C [REDACTED],

- Beschwerdeführer und Rechtsbeschwerde-
führer, [REDACTED]

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED], B [REDACTED] -

2. Malermeister Richard S [REDACTED], B [REDACTED],

[REDACTED] Antragsteller. [REDACTED]

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 5. Juli 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Raither und Kämp

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 1) wird der Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 13. Februar 1967 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 6 400 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

In der freiwilligen Versteigerung des dem Beteiligten zu 1) gehörenden auf Markung A [REDACTED] gelegenen im Grundbuch Hoft 46 Abteilung I Nr. 8 ein-

getragenen Grundstücks Parzelle 42 [REDACTED] Reute, Grünland (Obstbäume) 29 a 06 qm hat der Beteiligte zu 2) aus B [REDACTED] als Meistbietender um 6 400 DM den Zuschlag - beurkundet am 12. Juni 1965 - erhalten. Es handelt sich weder um Bauerwartungsland noch um Wochenendge- lände. Die flachgründige Wiese grenzt mit einer Schmal- seite an Wald. Landwirtschaftsamt und Landwirtschafts- gericht haben dem Vortrag gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, das Landwirtschaftsgericht auch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG die Genehmigung versagt. Der Verkäufer hat ge- gen die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts so- fortige Beschwerde eingelegt und zur Begründung vor- getragen: Er sei zu 60 %, seine Ehefrau zu 70 % erwerbs- beschränkt. Nach seiner Übersiedlung in sein 1964/1965 erbautes Einfamilienhaus in N [REDACTED] Kreis Calw brauche er dort für seine Kleintierhaltung (rund 50 Hasen und rund 50 Stück Geflügel) Grünfutter und Heu. Des- halb wolle er die im Jahre 1960 um 900 DM besonderer Umstände halber außergewöhnlich günstig erworbene Par- zelle 4213 für einen Preis verkaufen, den er in Neu- hengstett für eine entsprechende Baumwiese zahlen müsse; er habe dort 1,80 DM je qm zahlen müssen. Er habe die Parzelle 4213 nach öffentlichem Ausschreiben schon im Dezember 1962 um 2 000 DM an einen Sindelfinger Werk- zeugmacher verkauft gehabt. Die Genehmigung sei wegen des Kaufinteresses des erst vom Landwirtschaftsamt er- mittelten Landwirts B [REDACTED] versagt worden. Auf Anraten des Landwirtschaftsamts habe er danach den Weg der freiwilligen Versteigerung gewählt, bei der Landwirte nur bis zu 2 700 DM mitgeboten hätten. Ein angemessenes Gebot sei ihm auch nach der Versteigerung von einem

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 8/a i. d. UrO geschützt.



Landwirt nicht gemacht worden. Der Landwirt Bäumler sei dafür bekannt, daß er durch Bekundung seines Kaufinteresses Grundstücksveräußerungen an Nichtlandwirte verhindere, ohne sich dann aber selbst um den Erwerb des Grundstücks zu dem mit Recht verlangten Preis ernstlich zu bemühen. Der Kaufpreis stehe nicht in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks.

Das Landwirtschaftsamt hat darauf hingewiesen, Bäumler sei nach wie vor bereit, für das Grundstück den angemessenen Preis von 2 500 DM zu zahlen. Höhere Gebote seien landwirtschaftlich nicht vertretbare reine Liebhaberpreise nichtlandwirtschaftlicher Interessenten. A. sei eine Arbeiterwohnge-
meinde; der landwirtschaftliche Grund und Boden dieser Markung stehe zum größeren Teil im Eigentum von Nichtlandwirten.

Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde als unbegründet zurückgewiesen. Gegen diese Entscheidung hat der Beteiligte zu 1) Rechtsbeschwerde eingelegt, mit der er weiterhin die Genehmigung der Veräußerung erstrebt.

II.

A) Die Rechtsbeschwerde ist nur zulässig, wenn das Beschwerdegericht von der in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 25. Mai 1966 - V BLW 4/66 = BGHZ 45, 279, 282

abgewichen ist und der Beschluß auf der Abweichung beruht (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG). Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

1. Das Oberlandesgericht hat ausgeführt:

Die Veräußerung einer landwirtschaftlich gut nutzbaren Wiese an einen Nichtlandwirt könnte - unbeschadet weiterer Voraussetzungen - nur dann genehmigt werden, wenn für ihren Erwerb durch diesen Nichtlandwirt besonders triftige Gründe öffentlicher oder auch nur privater Natur sprächen. Solche besonders triftigen Gründe seien vorliegend nicht geltend gemacht und nicht ersichtlich. Hiernach müsse dem Vertrag nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, mit der der erkennende Senat übereinstimme, die Genehmigung ohne weiteres versagt werden, ohne daß es darauf ankomme, ob bäuerliche Kaufinteressenten derzeit vorhanden seien und was sie böten. Es könne hiernach unerörtert bleiben, ob der vorliegende Vertrag auch am Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG scheitern müßte. Es seien ferner keine Umstände ersichtlich, derentwegen die Versagung der Genehmigung für den Verkäufer eine unzumutbare Härte bedeuten würde (§ 9 Abs. 7 GrdstVG).

2. Demgegenüber hat der Rechtsbeschwerdeführer vorgebracht: Der angefochtene Beschluß weiche von der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 25. Mai 1966 aaO ab. Das Oberlandesgericht habe den Standpunkt vertreten, daß b e s o n d e r s triftige

Gründe für den Erwerb des Grundstücks durch einen Nichtlandwirt sprechen müßten, der Bundesgerichtshof verlange aber nur, daß ein triftiger Grund gegeben sei, einem Nichtlandwirt landwirtschaftlich genutzten Boden zu überlassen. Der angefochtene Beschluß beruhe auch auf der Abweichung.

3. Die von der Rechtsbeschwerde vertretene Ansicht, das Oberlandesgericht sei von der Vergleichsentscheidung abgewichen, trifft zu. Eine Abweichung liegt dann vor, wenn das Beschwerdegericht eine bestimmte Rechtsfrage anders als das Gericht beantwortet hat, das die zum Vergleich angeführte Entscheidung getroffen hat. Der Bundesgerichtshof hat im Beschluß vom 25. Mai 1966 S. 9 bei Erörterung der Frage, unter welchen Voraussetzungen Grunderwerb durch einen Nichtlandwirt oder -forstwirt zulässig ist, ausgesprochen, es müsse zunächst geprüft werden, ob ein triftiger Grund gegeben ist, einem solchen Erwerber land- oder forstwirtschaftlich genutzten Boden zu überlassen. Das Oberlandesgericht hat zwar im angefochtenen Beschluß unter Hinweis auf die Entscheidung des Senats vom 15. November 1966 - V BLw 19/66 - ausgeführt, es stimme mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in der vorbezeichneten Rechtsfrage überein. Wie die Wahl seiner Worte aber ergibt, vertritt es im Gegensatz zum Bundesgerichtshof die Auffassung, die Veräußerung einer landwirtschaftlich nutzbaren Wiesenparzelle könne - unbeschadet weiterer Voraussetzungen - nur genehmigt werden, wenn für ihren Erwerb durch den Nichtlandwirt b e s o n d e r s

triftige Gründe öffentlicher oder auch nur privater Natur sprächen (Solche b e s o n d e r s triftigen Gründe hat der Beteiligte zu 1) nach Meinung des Oberlandesgerichts nicht geltend gemacht). Es ist nicht auszuschließen, daß das Beschwerdegericht damit strengere Voraussetzungen für den Grunderwerb durch einen Nichtlandwirt aufgestellt hat als der Bundesgerichtshof. Der Begriff der ungesunden Verteilung des Grund und Bodens kann verschieden ausgelegt worden sein. Es muß somit davon ausgegangen werden, daß beide Gerichte die gleiche Rechtsfrage unterschiedlich beurteilt haben. Auf dieser Abweichung beruht auch die angefochtene Entscheidung. Die Rechtsbeschwerde erweist sich somit als zulässig: (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG).

B) 1. In der Sache selbst rügt die Rechtsbeschwerde die Verletzung des § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 7 GrdstVG, § 9 LwVG in Verbindung mit § 12 FGG. Sie meint, nach ständiger Rechtsprechung müsse ein Nichtlandwirt beim Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken nur dann zurückstehen, falls ein erwerbswilliger und zahlungsbereiter Landwirt vorhanden sei. Der Landwirt BÄ [REDACTED] sei aber nur zur Zahlung eines unangemessen niedrigen Kaufpreises von 2 500 DM bereit. Er hätte auch den vom Beteiligten zu 2) gebotenen Preis von 6 400 DM anbieten müssen, um als erwerbs- und zahlungsbereiter Landwirt zu gelten. Der Kaufpreis von 6 400 DM (je qm 2,20 DM) halte sich im gesetzlichen Rahmen. Zur Frage der Preisbemessung habe das Oberlandesgericht die angebotenen Beweise nicht eingezogen und damit seine Aufklärungspflicht verletzt. Schließlich würde die Versagung der Genehmigung eine unzumutbare Härte für den

Rechtsbeschwerdeführer als Veräußerer des Grundstücks bedeuten. Der Rechtsbeschwerdeführer versuche nun schon seit 1962, sein Grundstück zu veräußern. Sowohl der frühere Verkauf als auch der Zuschlag vom 12. Juni 1965 seien nicht genehmigt worden. Der Rechtsbeschwerdeführer habe vorgetragen, daß er und seine Ehefrau 60 bzw. 70 % erwerbsbeschränkt seien, früher in A [REDACTED] [REDACTED] gewohnt, dann in N [REDACTED] ein Einfamilienhaus gebaut und auf dortiger Gemarkung für ihre Kleintierhaltung eine Wiese erworben hätten. Der Rechtsbeschwerdeführer habe hohe Schulden und benötige dringend den Erlös aus der Baumwiese auf der Gemarkung A [REDACTED]. Das Oberlandesgericht hätte auch insoweit Veranlassung gehabt, weitere Ermittlungen über die wirtschaftliche Lage des Rechtsbeschwerdeführers (Höhe der Schulden) anzustellen.

2. Die Rechtsbeschwerde ist begründet. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG kann die Versagung nicht gestützt werden. Zwar hat der Senat in seinem Beschluß vom 25. Mai 1966 die Meinung vertreten, bei der Veräußerung an einen Nichtland- oder Nichtforstwirt müsse zunächst geprüft werden, ob ein triftiger Grund gegeben sei, einem solchen Erwerber land- oder forstwirtschaftlich genutzten Boden zu überlassen. Durch die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (vgl. insbesondere die Entscheidungen vom 12. Januar 1967 - 1 BvR 169/63 - und vom 11. April 1967 - 1 BvR 728/65 -) ist jener Standpunkt des Senats aber überholt. Eine ungesunde Bodenverteilung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG erachtet das Bundesverfassungsgericht in der Regel nur dann als gegeben, wenn aus bestimmten Tatsachen folgt, daß die

Eigentumsverschiebung unternommenen oder von den zuständigen Stellen beabsichtigten konkreten Maßnahmen widerspricht. Liegen solche Maßnahmen nicht vor, kann die Veräußerung ausnahmsweise eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten. Dann müssen aber nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur erkennbar sein. Das Bundesverfassungsgericht billigt in diesem Rahmen die Ansicht, daß die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks eine ungesunde Bodenverteilung bedeutet, wenn der Erwerber nicht Land- oder Forstwirt ist und bei hauptberuflich geführten Betrieben ein Bedarf an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zur Verbesserung der Betriebsgrundlagen besteht. Gegen den Erwerb eines solchen Grundstücks durch Personen, die keine Land- oder Forstwirte sind, können jedoch Bedenken aus dem Gesichtspunkt der ungesunden Bodenverteilung in der Regel dann nicht erhoben werden, wenn Land- und Forstwirte an den veräußerten Grundstücken nicht interessiert sind.

Im vorliegenden Fall haben nach der Feststellung des Tatrichters aufstockungsbedürftige hauptberufliche Landwirte ihr Interesse dadurch bekundet, daß sie "bei und nach der Versteigerung Gobote abgegeben haben." Ihr Erwerbswille muß jedoch deshalb außer Betracht bleiben, weil sie nur einen - im Verhältnis zum Gobot des Beteiligten zu 2) - geringeren Preis zu entrichten bereit sind (vgl. den Beschluß des Senats vom 25. Mai 1966). Hiernach erweist sich aber die Prüfung der vom Oberlandesgericht offen gelassenen Frage als unerlässlich, ob der Preis von 6 400 DM in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 GrdstVG).

Schon aus diesen Gründen muß der angefochtene Beschluß aufgehoben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen werden. Sollte sich dabei ergeben, daß der Preis von 6 400 DM nicht in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht, so könnte die Genehmigung nicht unter Berufung auf § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG versagt werden. Wenn der Tatrichter aber zu dem Ergebnis gelangt, daß der Genehmigung auf Grund dieser Bestimmung Bedenken entgegenstehen, wird er zu erwägen haben, ob die Versagung nicht eine unzumutbare Härte für den Veräußerer bedeuten würde (§ 9 Abs. 7 GrdstVG). Die Rechtsbeschwerde rügt angesichts der nur kurz begründeten Ablehnung eines solchen Härtefalls nämlich zu Recht, daß das Beschwerdegericht seine Aufklärungs- und Ermittlungspflicht verletzt hat. Es ist der Frage nicht nachgegangen, wie hoch der Rechtsbeschwerdeführer verschuldet ist und ob er mit dem Erlös aus dem Verkauf der Baumwiese auf der Gemarkung A [REDACTED] seine Schulden ganz oder teilweise tilgen will. Das behauptet die Rechtsbeschwerde. Der bisherige Vortrag des Rechtsbeschwerdeführers gab zu einer Erörterung in dieser Richtung Anlaß (vgl. BGHZ 40, 54, 57 und Beschluß des Senats vom 25. Mai 1966 S. 10 und 14). Wenn seine Behauptungen über die Verschuldung und die beabsichtigte Verwendung des Käuferlöses zutreffen, kann die Anwendung des § 9 Abs. 7 GrdstVG gerechtfertigt sein.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 33, 34 LwVG
in Verbindung mit § 131 KostO.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell