

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 11/79

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages
nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Landwirt Friedrich R [REDACTED], G [REDACTED]-V [REDACTED],

Verkäufer,

2. Apotheker Gerhard L [REDACTED]-J [REDACTED], K [REDACTED]-G [REDACTED]-Straße [REDACTED],
S [REDACTED]-A [REDACTED],

Käufer und Beschwerdeführer,
auch hinsichtlich der Rechtsbeschwerde,

- vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED], Dr. [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED], Postfach [REDACTED] in [REDACTED] -

3. S [REDACTED]-H [REDACTED] L [REDACTED] Gesellschaft mbH,
H [REDACTED]-Straße [REDACTED], K [REDACTED], vertreten durch die
Geschäftsführer Egon F [REDACTED] von G [REDACTED] und
Dr. agr. Sönke T [REDACTED], ebenda,

Vorkaufsberechtigte,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und [REDACTED],
[REDACTED] in [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 4. Juli 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden - gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 LwVG ohne Hinzuziehung ehrenamtlicher Richter -

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats (Senat für Landwirtschaftssachen) des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 5. Dezember 1978 wird auf Kosten des Beteiligten zu 2 als unzulässig verworfen.

Der Beteiligte zu 2 hat der Beteiligten zu 3 die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 25 000 DM festgesetzt.

- 3 -

G r ü n d e

I.

Der Beteiligte zu 2 betreibt in S- -A- eine Apotheke. Seit dem 19. Januar 1977 ist er Eigentümer des im Grundbuch von G- -V- Blatt eingetragenen, 34,3457 ha großen Hofes. Ihm gehört ferner ein im Grundbuch von G- -V- Blatt eingetragenes 3,9166 ha großes Waldgrundstück, das er nach seinen Angaben selbst bewirtschaftet. Den landwirtschaftlichen Betrieb hat er verpachtet.

Durch notariellen Vertrag vom 3. Februar 1977 kaufte der Beteiligte zu 2 von dem Landwirt Friedrich R- das im Grundbuch von G- -V- Blatt verzeichnete, 3,3625 ha große Grundstück zum Preise von 25 000 DM. Es handelt sich um Grünland, von dem etwa 4 000 qm sumpfig sind. Das gekaufte Land grenzt auf zwei Seiten an Grundstücke des Beteiligten zu 2; bis 1982 ist es an den Landwirt Hans Jürgen H- verpachtet.

Die S- -H- L- gesellschaft (Beteiligte zu 3) hat ihr Vorkaufsrecht nach § 4 RSG ausgeübt. Daraufhin hat das Amt für Land- und Wasserwirtschaft durch dem Notar zugestellten Bescheid festgestellt, daß die Genehmigung des Kaufvertrages nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG hätte versagt werden müssen.

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
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Hiergegen hat der Beteiligte zu 2 gerichtliche Entscheidung angetragen. Das Landwirtschaftsgericht hat die Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts zurückgewiesen.

Die dagegen eingelegte sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 2 hat das Oberlandesgericht als unbegründet zurückgewiesen, ohne die Rechtsbeschwerde zuzulassen.

Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt der Beteiligte zu 2 das Ziel der Genehmigung des Kaufvertrages weiter. Die Beteiligte zu 3 beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

II.

Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Die Genehmigung des Kaufvertrages wäre gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu versagen gewesen, weil die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden geführt hätte. Die drohende Verschlechterung der Agrarstruktur bestehe darin, daß das Kaufgrundstück an einen Landwirt im Nebenberuf veräußert werden solle, obwohl der hauptberufliche Landwirt H. es dringend zur Aufstockung seines (gepachteten) landwirtschaftlichen Betriebes benötige und auch bereit und in der Lage sei, den vereinbarten Kaufpreis aufzubringen. Durch eine Verpachtungsauflage nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG könne der Versagungsgrund nicht ausgeräumt werden, da auf unabsehbare Zeit nicht gewährleistet

wäre, daß die Kauffläche Landwirten zur Bewirtschaftung zur Verfügung stände (Hinweis auf OLG Celle, RdL 1978, 100, 102).

III.

Da die Rechtsbeschwerde vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG), wäre sie nur statthaft, wenn es sich entweder um die Unzulässigkeit der Beschwerde handelte (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG) oder das Oberlandesgericht 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 Beschluß auf der Abweichung beruhte. Keine dieser Voraussetzungen ist hier gegeben. Insbesondere liegt keine Abweichung in dem genannten Sinne vor.

1. Die Rechtsbeschwerde beruft sich auf die Beschlüsse des Bundesgerichtshofes vom 10. Juli 1975, V BLw 26/74, LM GrdstVG § 9 Nr. 15 und vom 11. November 1976, V BLw 6/76, LM GrdstVG § 9 Nr. 17 (= BGHZ 67, 330); sie macht geltend, daß nach ihnen eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens nur gegeben sei, wenn bestimmte Tatsachen vorlägen, denen zufolge die Eigentumsverschiebung unternommenen oder beabsichtigten konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspreche.

Damit ist die Abweichung in einer Rechtsfrage nicht dargetan, denn auch das Beschwerdegericht geht von eben jenem Rechtssatz aus (Beschwerdebeschuß S. 11). Ob das Beschwerdegericht diesen Rechtssatz auf den vorliegenden Fall richtig angewandt hat, setzt als Frage der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels dessen Zulässigkeit voraus.

2. Die Rechtsbeschwerde meint, der Beschwerdebeschuß weiche von dem Beschluß des Bundesgerichtshofes vom 20. Oktober 1964, V BLw 30/64, LM GrdstVG § 9 Nr. 4 ab; nach jenem Beschluß komme die Vorzugsstellung eines Landwirts im Hauptberuf nicht in Betracht, wenn für den Grundstückserwerb durch den nebenberuflichen Landwirt oder Nichtlandwirt besondere Gründe vorlägen, so z.B. wenn feststehe, daß der Landwirt im Nebenberuf in absehbarer Zeit einem hauptberuflichen Landwirt gleichgestellt werde.

Auch insoweit ist eine Abweichung nicht gegeben. Dem Beschwerdebeschuß ist - auch sinngemäß - nicht zu entnehmen, daß das Beschwerdegericht von einem der Vergleichsentscheidung widersprechenden Rechtssatz ausgegangen wäre. Da der Beteiligte zu 2 selbst nicht behauptet hat, den Betrieb seiner Apotheke aufzugeben, hatte das Berufungsgericht keine Veranlassung, auf die möglichen rechtlichen Folgerungen einzugehen, die sich in einem solchen Falle ergeben hätten. Aus dem Schweigen des Beschwerdebeschlusses kann daher keine Abweichung von der angeführten Entscheidung des Bundesgerichtshofes entnommen werden.

3. Die Rechtsbeschwerde verweist darauf, daß das Oberlandesgericht Stuttgart in einem Beschluß vom 18. April 1974 (RdL 1975, 105, 106) das Aufstockungsinteresse des Eigentümers eines Pachtbetriebes gegenüber einem vom Eigentümer selbst geführten Betrieb anerkannt und ihm sogar den Vorrang eingeräumt habe.

Auch damit ist eine die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde begründende Abweichung nicht dargetan. Das Oberlandesgericht Stuttgart zieht in der Vergleichsentscheidung nicht den Grundsatz in Zweifel, daß das Aufstockungsinteresse eines vom Eigentümer selbst geführten Betriebes dem Aufstockungsinteresse des Eigentümers eines Pachtbetriebes vorgehe. Es hat lediglich für einen besonders gelagerten Einzelfall eine abweichende Würdigung getroffen. Daß das Beschwerdegericht derartige Ausnahmen ausschließen wollte, ist dem angefochtenen Beschluß nicht zu entnehmen.

4. Die Rechtsbeschwerde führt weiter aus, selbst wenn man die Auffassung des Oberlandesgerichts im Ausgangspunkt teile, weiche der Beschwerdebeschluß vom Beschluß des Oberlandesgerichts Karlsruhe, veröffentlicht in RdL 1966, 207, ab. Nach dieser Entscheidung könne der Versagungsgrund der Veräußerung an einen Nichtlandwirt trotz erwerbswilliger hauptberuflicher Landwirte durch eine Verpachtungsauflage ausgeräumt werden.

Auch dieser Hinweis geht fehl. In der Vergleichsentscheidung hat das Oberlandesgericht Karlsruhe lediglich den Rechtssatz aufgestellt, daß der bei Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt im Regelfall gegebene Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden "in einem Ausnahmefall auch

durch eine Verpachtungsauflage, verbunden mit der Auflage, dem Pächter ein dingliches Vorkaufsrecht zu bestellen, ausgeräumt werden" könne. Eine derartige theoretische Möglichkeit schließt auch der Beschwerdebeschluß nicht aus. Er kommt jedoch in einzelfallbezogener Würdigung zu dem Ergebnis, daß der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG hier durch eine Verpachtungsauflage nicht ausgeräumt werden könne. Darin liegt keine Abweichung in einer Rechtsfrage.

5. Die Rechtsbeschwerde beruft sich weiter darauf, daß nach dem Beschluß des Bundesgerichtshofes vom 17. Dezember 1964, V BLw 10/64, NJW 1965, 816 ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht z.B. nicht bestehe, wenn eine Grundstücksveräußerung unter einer Auflage genehmigt werden kann.

Auch damit ist eine entscheidungserhebliche Abweichung nicht dargetan; denn der angeführte Beschluß behandelt eine Veräußerungsauflage (nicht - wie hier - eine Verpachtungsauflage) und setzt voraus, daß der Versagungsgrund durch die Auflage beseitigt werde. Eben jene Voraussetzung aber sieht der Beschwerdebeschluß in einzelfallbezogener Würdigung hier als nicht gegeben an.

6. Die Rechtsbeschwerde verweist darauf, daß nach einem Beschluß des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 9. November 1965, veröffentlicht in RdL 1965, 98, der Erwerber eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks als Landwirt anzusehen sei, wenn er das Anwesen als Grundlage des von ihm ernstlich gewollten Berufs verwenden wolle.

Auch hier liegt keine Abweichung vor, denn die Vergleichsentscheidung behandelt die Landwirtseigenschaft eines Käufers, der den Hof selbst bewirtschaften will; demgegenüber geht es im vorliegenden Fall darum, daß der Beteiligte zu 2 das Land verpachten will. Die beiden Entscheidungen behandeln daher nicht, wie es für die Zulässigkeit der Abweichungsrechtsbeschwerde vorausgesetzt ist, eine und dieselbe Rechtsfrage.

Da es hiernach an der Darlegung einer Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG fehlt, ist die Rechtsbeschwerde unzulässig und damit dem Rechtsbeschwerdegericht die sachliche Überprüfung des angefochtenen Beschlusses verwehrt. Das Rechtsbeschwerdegericht kann insbesondere auch nicht nachprüfen, ob der Beschwerdebeschluß, wie die Rechtsbeschwerde meint, gegen einzelne Artikel des Grundgesetzes verstößt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Rechtsbeschwerde sind in § 24 LwVG so unmißverständlich umrissen, daß eine erweiternde Auslegung nicht möglich ist (vgl. auch den Senatsbeschluß vom 4. Juli 1979, V BLw 13/79).

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 44, 45 LwVG.

Hill

Hagen

Linden