

B e s c h l u ß

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des Kaufvertrags vom 24. Juli 1962
abgeschlossen zwischen den Beteiligten zu 1 bis 4,

Beteiligte:

1. Kaufmann Otto Heinrich F [REDACTED], M [REDACTED]
über K [REDACTED], H [REDACTED]weg [REDACTED]
2. Kaufmann Alfons K [REDACTED] in B [REDACTED], B [REDACTED] Straße [REDACTED],
3. Kaufmann Paul R [REDACTED] in M [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerde- und Rechtsbe-
schwerdeführer,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch Rechtsanwalt
[REDACTED] in [REDACTED] -

4. Gastwirt Heinrich Alois A [REDACTED] in [REDACTED] N [REDACTED],
H [REDACTED]straße,
5. Landwirtschaftskammer Rheinland-Nassau, K [REDACTED], B [REDACTED]-
platz [REDACTED],

Beschwerde- und Rechtsbeschwerdegegner,

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 7. Juli 1964
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und
der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Groll sowie
der landwirtschaftlichen Beisitzer Filter und Müller
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerden gegen den Beschluß des
3. Zivilsenats - Landwirtschaftssenat - des Ober-
landesgerichts Koblenz vom 21. Januar 1964 werden
als unzulässig verworfen.

Die Rechtsbeschwerdeführer haben die Gerichts-
kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu je 1/3 zu
tragen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdever-
fahren wird auf 15 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der Beteiligte zu 4 verkaufte mit notariellem Vertrag vom 24. Juli 1962 an die Antragsteller (Beteiligte 1-3) eine Ackerparzelle in N in Größe von 0,273 ha zum Preise von 15 000 DM. Nach Baureife sollte das Grundstück in drei Teile geteilt und vermessen werden, damit jeder Erwerber ein Baugrundstück erhalte. Die Parzelle liegt etwa 300 m vom Kurviertel der Stadt entfernt in unmittelbarer Nähe des Friedhofes, aber außerhalb des Baugeländes und ist als Futterwiese benutzt worden.

Das Landratsamt lehnte die Genehmigung des Vertrages ab, weil es sich um eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden handle und der Kaufpreis in einem groben Mißverhältnis zum Grundstückswert stehe. Das Landwirtschaftsgericht bestätigte den ablehnenden Bescheid.

In der Beschwerdeinstanz haben die Käufer geltend gemacht, das Grundstück liege seit Jahrzehnten brach. Es sei mit Unkraut und wild wuchernden Brombeeren bewachsen. Auch die Nachbargrundstücke befänden sich in diesem Zustande. Mit landwirtschaftlichen Maschinen sei das Grundstück schwer zu erreichen, weil von der Straße aus eine steile Böschung herantühre. Kein Landwirt sei an der Pachtung interessiert, wohl aber die Stadt am Erwerb zum Zwecke der Erweiterung des Friedhofgeländes. Im Flächennutzungsplan der Stadt sei denn auch das Grundstück als Friedhofgelände ausgewiesen. Die Stadt habe aber schon genügenden Grundbesitz. Wenn Landwirte das Grundstück erwerben wollten (was nicht bestritten werden solle), so nur zur Kapitalanlage, weil das Grundstück Bauerwartungsland darstelle.

- 3 -

Die sofortigen Beschwerden der Antragsteller hatten keinen Erfolg. Mit den Rechtsbeschwerden, die von den Beteiligten zu 1 bis 3 eingelegt und form- und fristgerecht begründet worden sind, verfolgen die Rechtsbeschwerdeführer ihren Antrag auf Genehmigung des Vertrages weiter. Die Rechtsmittel sind jedoch, da sie vom Beschwerdegericht nicht zugelassen worden sind, nur statthaft, wenn einer der Fälle des § 24 Abs. 2 LwVG gegeben ist. Die Rechtsbeschwerdeführer behaupten denn auch, das Beschwerdegericht sei von den Entscheidungen des Senats (RdL 1958, 12) und des Oberlandesgerichts Celle (RdL 1958, 10) abgewichen.

II.

Hierzu ist zu bemerken:

Nach Auffassung des Beschwerdegerichts kommt es nicht darauf an, ob das Grundstück seit Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird; maßgebend sei vielmehr, daß es sich um ein landwirtschaftlich nutzbares Grundstück handle. Es könne auch Ödland in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden. Im übrigen seien Landwirte vorhanden, die das Grundstück zu angemessenem Preis erwerben wollten und könnten. Die Antragsteller seien berufsfremd. Sie wollten das Grundstück als Bauerwartungsland erwerben. Der Ankauf stelle sich deshalb als Kapitalanlage dar. Der Einwand, eine Kapitalanlage erfordere einen Nutzen oder einen Vermögenszuwachs bringende Anlage von Geld- oder Sachwerten, greife nicht durch. Das verkaufte Grundstück sei kein Baugelände und es sei gar nicht vorauszusehen, ob und wann es diese Eigenschaft erwerben werde.

a) Mit diesen Ausführungen ist das Beschwerdegericht nicht abgewichen von der Entscheidung des Oberlandesgerichts



Celle vom 9. September 1957 (RdL 1958, 10). Denn auch dieses Gericht hält für maßgebend, ob ein Grundstück nach seiner Beschaffenheit und Lage geeignet ist, landwirtschaftlich genutzt zu werden. Wenn es fortführt, auch ein Grundstück, das gegenwärtig nicht in dieser Weise benutzt werde, das aber bei verständiger Betrachtung landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich kultiviert werden könne, unterliege der Genehmigungspflicht, so bezieht sich die "verständige Betrachtung" auf die Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks (etwa kein Felsengelände u.ä.). Daß das hier in Frage stehende Grundstück aber landwirtschaftlich nutzbar ist, hat das Beschwerdegericht ersichtlich den Angaben des in der Beschwerdeverhandlung anwesenden Verkäufers entnommen, er habe noch bis nicht allzulange Zeit vor der Veräußerung das Grundstück als Futterwiese genutzt. Ob es dabei, wie die Rechtsbeschwerdeführer meinen, seiner Ermittlungspflicht nach § 9 LwVG, § 12 FGG nicht nachgekommen ist, könnte erst geprüft werden, wenn die Rechtsmittel überhaupt zulässig sind. Das ist aber nicht der Fall.

b) In der Entscheidung des Senats vom 12. November 1957 (RdL 1958, 12) ist nicht eine Feststellung für geboten erachtet worden, daß ein Landwirt das Kaufobjekt für landwirtschaftliche Nutzung zu erwerben bereit und willig sei. Vielmehr ist dort gesagt, es müsse näher dargelegt werden, ob Landwirte vorhanden seien, die bereit seien, den Preis zu zahlen, der bei einer Veräußerung zur landwirtschaftlichen Nutzung angemessen und bei dieser Nutzungsart tragbar sei. Das verwechselt ersichtlich die Rechtsbeschwerde. Zu Unrecht sieht sie deshalb eine Abweichung darin, daß das Beschwerdegericht nicht festgestellt habe, es seien Landwirte vorhanden, die das Grundstück zur landwirtschaftlichen Benutzung ankaufen wollten. Was sodann die Frage der Erwerbsbereitschaft selbstwirtschaftender Landwirte anlangt, so hat der Senat in der oben erwähnten Entscheidung zum Ausdruck gebracht, daß hierüber

das Beschwerdegericht eine zuverlässige und sorgfältige Prüfung anstellen müsse, wobei den Besonderheiten des gegebenen Falles Rechnung getragen werden müsse. Auch hiervon weicht das Beschwerdegericht nicht ab. Es hat ersichtlich sich die Angaben des in der Beschwerdeverhandlung anwesenden Vertreters des Landratsamts in N [REDACTED] zu eigen gemacht, die schon im Schreiben dieses Amtes vom 30. Oktober 1963 (GA Bl. 35 f) niedergelegt sind. Daß das Gericht stets eigene Ermittlungen anstelle, hat der Senat in dem erwähnten Beschluß nicht gefordert. Auch insoweit liegt deshalb eine Abweichung nicht vor.

c) Fehlt es sonach an der Abweichung und demnach an der Zulässigkeit der Rechtsmittel (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG), so kann auch nicht auf den sachlich-rechtlichen Einwand der Rechtsmittelführer eingegangen werden, das Beschwerdegericht habe den Begriff der Kapitalanlage verkannt. Die Rechtsmittel waren vielmehr als unzulässig zu verwerfen, weil die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Rechtsmittel nach § 24 Abs. 1 und 2 LwVG nicht vorliegen. Zu einer Anwendung des § 45 LwVG (Überbürdung der außergerichtlichen Kosten auf die Rechtsmittelführer) bestand kein An-

laß, da die Rechtsbeschwerdegegnerin anwaltschaftlich im
Rechtsbeschwerdeverfahren nicht vertreten war.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell