

BUNDESGERICHTSHOF

V. BLw 15/69

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung der zwischen den Beteiligten am
■. ■ 1968 abgeschlossenen Kaufverträge Nr. ■/68 und
■/68

Beteiligte:

1. Gemeinde H ■, vertreten durch ihren Bürgermeister,

Antragstellerin und Rechts-
beschwerdeführerin,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch Rechtsanwalt
■ ■, ■ ■, ■ ■ straße ■ ■ -

2. die Landwirtheleute Philipp und Elisabeth Re ■,
H ■-R ■

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 9. Oktober 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Rothe und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Carstensen und Schmidt

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Gemeinde H [REDACTED] wird der Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 14. April 1969 aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtsgebühren werden für das Rechtsbeschwerdeverfahren nicht erhoben. Eine Erstattung aussergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 150.000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Landwirtscheteute Re [REDACTED] haben am [REDACTED] 1968 in zwei getrennten notariellen Verträgen an die Gemeinde H [REDACTED] 3,0197 ha landwirtschaftlich nutzbare Fläche zu 150.000 DM verkauft. Das Landwirtschaftsamt

- 3 -

La [REDACTED] hat die Genehmigung im Hinblick auf das Kaufinteresse hauptberuflicher Landwirte und wegen des nach seiner Ansicht zu hohen Kaufpreises versagt. Die Anrufung des Bauerngerichts durch die Käuferin hatte keinen Erfolg. Mit der sofortigen Beschwerde trug die Käuferin u.a. vor, die Verkäufer hätten ihren landwirtschaftlichen Betrieb aufgegeben und seien daher gezwungen, von dem Verkaufserlös zu leben; die Gemeinde benötige Ackergelände zur Verpachtung an ortsansässige Landwirte.

Das Beschwerdegericht hat die sofortige Beschwerde zurückgewiesen. Es hat dazu ausgeführt: Einer Erörterung oder Entscheidung darüber, ob im Streitfall der jeweilige Kaufpreis in grobem Mißverhältnis zu dem Wert der Grundstücke stehe, bedürfe es nicht, weil jedenfalls der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG durchgreife. Die Beschwerdeführerin verkenne den Sinn dieser Vorschrift, wenn sie meine, daß sie hauptberuflichen Landwirten gleichzustellen sei, weil sie eine Aufstockung einheimischer Landwirtschaftsbetriebe durch Vergabe von Pachtland anstrebe. Aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG sei der Grundsatz zu entnehmen, daß die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt in der Regel zu einer ungesunden Bodenverteilung führe, wenn hauptberufliche Landwirte, wie im Streitfall, gewillt und in der Lage seien, landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke zum angemessenen Preis zu erwerben. Es gehe daher nicht an, einer Gemeinde landwirtschaftlich nutzbare Fläche zu Eigentum zu überlassen und die kaufinteressierten Landwirte auf Pachtland zu verweisen. Eine Genehmigung könne vorliegend auch nicht unter dem Gesichtspunkt des § 9 Abs. 7 GrdstVG erteilt werden. Eine unzumutbare Härte im Sinne dieser Vor-

**JLaw – Gesetze und Urteile**Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile[\(mobile App\)](#)[JLaw – für Android](#)[JLaw – für iOS](#)

schrift liege nicht schon dann vor, wenn die Versagung der Genehmigung wirtschaftliche Nachteile für die Veräußerer mit sich bringe. Es müsse vielmehr hinzukommen, daß sich die Versagung besonders hart auswirke und deshalb nicht zumutbar sei. Selbst wenn man mit der Beschwerdeführerin davon ausgehe, daß die Eheleute Re [REDACTED] ihren landwirtschaftlichen Betrieb aufgegeben hätten und daher den Verkaufserlös zu ihrem Lebensunterhalt benötigten, liege in der Versagung zwar ein wirtschaftlicher Nachteil, aber keine unzumutbare Härte.

Nach dem Vortrag des Landwirtschaftsamts liege der landwirtschaftlich zu vertretende, ortsübliche Preis etwa bei 2,50 DM pro qm. Die Veräußerer würden danach etwa 75.000 DM für die in Frage stehenden Grundstücke erzielen. Sie hätten außerdem Ende 1968 für den Verkauf eines Flurstückes 19.955 DM Erlöst. Der Lebensunterhalt der Veräußerer sei also gesichert. Sie seien außerdem noch Eigentümer von 5,7 ha Grund und Boden, den sie erforderlichenfalls ebenfalls verkaufen könnten.

II.

Gegen diesen Beschluß richtet sich die Rechtsbeschwerde der Gemeinde H [REDACTED].

1. Die Rechtsbeschwerde ist zulässig. Sie ist rechtzeitig und formgerecht eingelegt, allerdings nicht innerhalb Monatsfrist begründet worden. Das Oberlandesgericht hatte indessen die Rechtsbeschwerdeführerin unvollständig über das Rechtsmittel belehrt. Der vom Oberlandesgericht

hierzu verwendete Vordruck unterrichtet über die Frist zur Einlegung der Rechtsbeschwerde, nicht aber über die Frist zur Begründung (vgl. §§ 25, 21 LwVG). Durch diese unvollständige Belehrung wurde die Frist zur Begründung des Rechtsmittels nicht in Lauf gesetzt, so daß die unter dem 18. Juni 1969 beim Bundesgerichtshof eingegangene Rechtsmittelbegründung als rechtzeitig anzusehen ist.

Das Oberlandesgericht hat die Rechtsbeschwerde nicht zugelassen. Daher ist das Rechtsmittel nur statthaft, wenn es sich um die Unzulässigkeit der Beschwerde handelt oder eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG vorliegt. Auf den letzteren Zulassungsgrund stützt sich die Rechtsbeschwerde. Sie trägt vor, das Oberlandesgericht sei von mehreren Entscheidungen des Senats sowie einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Schleswig abgewichen. Auf der Abweichung beruhe die Entscheidung. Dem ist beizutreten.

In den von der Rechtsbeschwerde angeführten Entscheidungen des Senats (V BLw 10/67 vom 5. Juli 1967, RdL 1968, 66 und V BLw 4/66 vom 25. Mai 1966, RdL 1966, 204) ist ausgeführt, von den interessierten Landwirten sei zu verlangen, daß sie bereit wären, den mit dem Nichtlandwirt abgesprochenen Kaufpreis zu entrichten. Auch das Oberlandesgericht Schleswig (RdL 1967, 177) vertritt diesen Standpunkt. Wenn demgegenüber das Beschwerdegericht nur nachprüft, ob hauptberufliche Landwirte gewillt und in der Lage seien, die Grundstücke zu einem angemessenen Preis zu erwerben, so stellt es für die Genehmigung des Kaufvertrages größere Anforderungen als der Senat und weicht damit von den angeführten Entscheidungen ab. Die Niederschrift über die

Verhandlung vor dem Bauerngericht ergibt, daß die in Betracht kommenden Landwirte willens waren, für die Grundstücke Kaufpreise bis zu 2,50 DM pro qm zu zahlen. Der ausgehandelte Kaufpreis ist demnach bei weitem nicht erreicht. Auf den angeführten Abweichungen beruht auch der angefochtene Beschluß. Es läßt sich nach den bisherigen Feststellungen nicht ausschliessen, daß das Beschwerdegericht die Genehmigung erteilt hätte, wenn es die Auffassung des Senats seiner Entscheidung zugrunde gelegt hätte.

2. Die Rechtsbeschwerde ist auch begründet. Der Senat hält an seiner Auffassung, die er in den angeführten Entscheidungen niedergelegt und begründet hat, nach nochmaliger Prüfung fest. Der Ansicht hat sich inzwischen das Bundeslandwirtschaftsministerium (vgl. hierzu die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 19. Juni 1969 1 BvR 353/67 S. 5 ff) angeschlossen. Die Bedenken, die Horn (RdL 1968, 113) geltend gemacht hat, beruhen im wesentlichen auf der Erwägung, daß bäuerlichen Interessenten der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch diese Gesetzesauslegung erschwert wird. Das trifft zwar zu; das Genehmigungsverfahren dient indessen der Abwehr von Gefahren für die Agrarstruktur, nicht der Lenkung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs. Die Ermittlung des angemessenen Preises und die Forderung an den Grundstückseigentümer, zu diesem Preis an einen hauptberuflichen Landwirt zu verkaufen, bedeuten aber eine Lenkung, die das Gesetz bei verfassungskonformer Auslegung nicht im Auge hat. Der Umstand, daß hauptberufliche Landwirte die verkauften Grundstücke zu einem angemessenen Preis übernehmen wollen, steht daher der Genehmigung der Kaufverträge nicht entgegen.

Der angefochtene Beschluß kann mithin nicht aufrecht erhalten werden.

Das Oberlandesgericht wird nunmehr untersuchen müssen, ob der Kaufpreis in einem groben Mißverhältnis zum Wert der Grundstücke steht. Verneint es diese Frage, so kann die Genehmigung nur versagt werden, wenn durch den Eigentumsübergang auf die Käuferin nachteilige Folgen für die Agrarstruktur eintreten würden. Dafür ist bisher nichts konkretes dargetan.

Auf die Rechtsbeschwerde der Käuferin war daher der angefochtene Beschluß aufzuheben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Grell
