

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des am 24. April 1962 zwischen den Beteiligten zu 1 und 2 abgeschlossenen notariellen Kaufvertrages

Beteiligte:

1. Ehefrau Gerda B [REDACTED] geb. D [REDACTED] in T [REDACTED],
L [REDACTED] weg [REDACTED],
Antragstellerin, Beschwerdeführerin und Rechtsbeschwerdegegnerin,
2. Witwe Maria S [REDACTED] geb. B [REDACTED] in O [REDACTED],
H [REDACTED] straße [REDACTED], Rechtsbeschwerdegegnerin,
- Verfahrensbevollmächtigter zu 1 und 2: Rechtsanwalt und
Notar Dr. [REDACTED] in M [REDACTED] (Westfalen) -
3. Ehefrau Klara O [REDACTED] geb. B [REDACTED] in T [REDACTED],
V [REDACTED],
Rechtsbeschwerdeführerin,
- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Rudolf He [REDACTED]
in H [REDACTED] (Westfalen) -
4. Landwirtschaftskammer W [REDACTED]-L [REDACTED], M [REDACTED] (Westfalen),
S [REDACTED] straße [REDACTED],
Rechtsbeschwerdeführerin,
- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]
[REDACTED] in M [REDACTED] (Westfalen) -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 12. Dezember 1963 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Augustin und Dr. Piepenbrock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Dr. h.c. Berk und Lechler beschlossen:

Die Rechtsbeschwerden der Ehefrau Klara O [REDACTED] und der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe gegen den Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm (Westf) vom 10. Mai 1963 werden als unzulässig verworfen.

Die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens hat die Ehefrau O [REDACTED] zu tragen. Die den Rechtsbeschwerdegegnerinnen im Rechtsbeschwerdeverfahren erwachsenen außergerichtlichen Kosten haben die Ehefrau O [REDACTED] und die Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe je zur Hälfte den Rechtsbeschwerdegegnerinnen zu erstatten.

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

G r ü n d e :

I.

Die Witwe Maria S. [REDACTED] geb. B. [REDACTED] (Beteiligte zu 2) ist Eigentümerin des in Telgte gelegenen Grundstückes Flur 5 Flurstück 55 in Größe von 1,9532 ha. Durch notariellen Verkauf vom 24. April 1962 veräußerte sie das Grundstück zum Preis von 25 000 DM an die Beteiligte zu 1 und ließ es auf. Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet und grenzt an den landwirtschaftlichen Besitz der Beteiligten zu 3 unmittelbar an. Zugunsten des 1956 verstorbenen Vaters der Letztgenannten und Bruders der Verkäuferin ist für alle Verkaufsfälle im Grundbuch ein Vorkaufsrecht eingetragen. Die Beteiligte zu 3 ist bereit, die verkaufte Parzelle zu einem angemessenen Preis zu erwerben.

Die Genehmigungsbehörde hat den Vertrag vom 24. April 1962 nicht genehmigt, weil der Vertrag zu einer ungesunden Bodenverteilung führe. Das Grundstück sei ein Waldgrundstück, es müsse auch in Zukunft forstwirtschaftlich genutzt und dürfe nicht für Bauzwecke freigegeben werden. Die Erwerberin sei weder Berufslandwirtin noch Berufsforstwirtin. In Telgte bestünde Landbedarf zur Aufstockung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und zum Austausch für Land, das zu Bauzwecken benötigt werde.

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung, den die Beteiligte zu 1 gestellt hat, hatte keinen Erfolg. Das Landwirtschaftsgericht war der Meinung, eine Veräußerung an die Beteiligte zu 1 widerspreche der forstwirtschaftlichen Zielsetzung. Das Grundstück solle zu dem landwirtschaftlichen Betrieb der Beteiligten zu 3 gelangen, weil dadurch dessen Wirtschaftlichkeit verbessert werde.

- 3 -

Auf die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1 hat das Oberlandesgericht nach Augenscheinseinnahme und Vernehmung des Amtsdirektors des Amtes Telgte den Vertrag genehmigt. Hiergegen richten sich die Rechtsbeschwerden der Landwirtschaftskammer und der Beteiligten zu 3. Die Beteiligten zu 1 und 2 haben Verwerfung der Rechtsmittel beantragt.

II.

1. Die Rechtsmittel sind rechtzeitig eingelegt und begründet worden.

Bei der Landwirtschaftskammer als der höheren Landwirtschaftsbehörde (§ 32 LwVG) bestehen hinsichtlich ihrer Beschwerdeberechtigung keine Bedenken.

Dagegen ist die Rechtsbeschwerdeführerin zu 3 nicht beschwerdeberechtigt, so daß dahingestellt bleiben kann, ob die Begründung ihrer Rechtsbeschwerde den gesetzlichen Anforderungen genügt. Die Beteiligte zu 3 leitet aus dem Vorkaufsrecht ihres Vaters keine Rechte ab, sie hat insbesondere nicht behauptet, daß sie das Recht rechtzeitig in Anspruch genommen habe (§§ 1098, 505, 510 BGB). Es braucht daher zu der Frage keine Stellung genommen zu werden, ob sie als Vorkaufsberechtigte durch den angefochtenen Beschluß beschwert wäre. Allordings ist sie formell in das Verfahren durch eine Anordnung des Amtsgerichtes einbezogen worden; sie ist auch im weiteren Verlauf des Verfahrens als Beteiligte behandelt worden, was durchaus erwünscht war. Gleichviel, ob sie im Verfahren Anträge gestellt hat und damit nicht durchgedrungen ist, schafft aber die Zurückweisung solcher Anträge noch keine Beschwerdeberechtigung im Sinne der §§ 22, 24 LwVG (Pritsch, LwVG § 22 D II c S. 268). Die Versagungsgründe (§ 9 Abs. 1 GrdstVG)



dienen öffentlichen Interessen, deren Wahrung allein Aufgabe der Landwirtschaftsbehörden ist. Kein Vertragsteil kann solche Versagungsgründe mit der Beschwerde verfolgen; das gilt ebenso für Privatpersonen, die nicht am Verträge beteiligt sind. Das Interesse der Beteiligten zu 3 am Erwerb des im Streit stehenden Grundstücks steht nicht einem Recht gleich, das durch die Erteilung der Genehmigung beeinträchtigt sein könnte; es ist noch nicht einmal eine Anwartschaft auf Erwerb dieses Grundstücks gegeben. Ohne daß es daher auf die Beantwortung der Frage ankommt, ob das Rechtsmittel nach § 24 Abs. 2 LwVG zulässig ist (die Rechtsbeschwerdeführerin meint, der angefochtene Beschluß weiche von einem Beschluß des beschließenden Senats ab) und ob ihre sachlichen Bedenken gerechtfertigt sind, muß die Rechtsbeschwerde dieser Beteiligten schon aus dem Grunde der mangelnden Beschwerdeberechtigung als unzulässig verworfen werden.

2. Was das Rechtsmittel der Landwirtschaftskammer anlangt, so ist es nur zulässig, wenn (da das Beschwerdegericht die Zulassung nicht ausgesprochen hat) der angefochtene Beschluß von dem in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Beschluß des Senats vom 12. Februar 1963 abweicht und auf dieser Abweichung auch beruht (§ 24 Abs. 2 LwVG). Das trifft indessen nicht zu.

Das Beschwerdegericht führt aus: Eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG) liege in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspräche. Das sei im allgemeinen dann der Fall, wenn ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück an einen Nichtlandwirt oder Nichtforstwirt veräußert werde. Der land- und forstwirtschaftliche Besitz solle in erster Linie den Berufslandwirten und Berufsforstwirten als Grundlage für ihre Existenz vorbehalten bleiben; solche Grundstücke sollten grundsätzlich nur an solche

Personen veräußert werden, die sie auch selbst bewirtschaften und an der bisherigen Nutzung nichts ändern wollten. Das schloße aber nicht aus, daß in Ausnahmefällen auch Nichtlandwirte landwirtschaftlichen Grundbesitz erwerben könnten, wenn wichtige Gründe dafür vorlägen. Hier seien nun besondere Verhältnisse gegeben. Das Grundstück, dessen Ertragswert außerordentlich niedrig sei, habe einen sehr hohen Verkehrswert. Die Beteiligte zu 1 rechne damit, daß für dieses Grundstück demnächst eine Baugenehmigung erteilt werde; dieser Gedanke sei nicht abwegig. In unmittelbarer Nähe des Grundstücks seien bereits mehrere Wohnhäuser erbaut, in der nächsten Umgebung 9833 qm in Bauplätze umgewandelt und weitere 10 Morgen Land als Bauland veräußert worden. Die Gemeinde Telgte beabsichtige, unmittelbar neben dem verkauften Grundstück ein Freibad zu errichten. In seiner Nähe befänden sich seit 1928 Tennis- und Sportplätze (1,5 ha). Die Versagung der Genehmigung würde eine unzumutbare Härte für die Verkäuferin bedeuten. Mit 40 000 DM, welchen Betrag die Käuferin nunmehr zu zahlen bereit und willens sei, sei der innere Wert des Grundstücks ausgedrückt. Die Verkäuferin könne nicht gezwungen werden, das Grundstück zu einem Kaufpreis abzugeben, der ihm lediglich als forstwirtschaftlich genutztes Grundstück zukomme. Ihr Wunsch, das Grundstück zu veräußern und den Erlös an ihre Kinder zum Zwecke der Auseinandersetzung zu verteilen, müsse berücksichtigt werden. Allerdings seien sowohl die Beteiligte zu 3 wie auch eine Berufslandwirtin bereit, den Kaufpreis von 40 000 DM zu zahlen. Dann könne aber darüber kein Zweifel bestehen, daß sie das Grundstück zu Spekulationszwecken und nicht etwa zur forstwirtschaftlichen Nutzung erwerben wollten. Sei das aber der Fall, so führe die Veräußerung an die Beteiligte zu 1 nicht zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden. Denn Sinn und Zweck des Grundstücksverkehrsgesetzes sei nicht, landwirtschaftlichen Grund und Boden Berufslandwirten zu belassen, die ihn nicht landwirtschaftlich nutzen wollten, sondern als Spekulationsobjekt betrachteten.

Mit diesen Erwägungen hat sich das Beschwerdegericht nicht mit den Ausführungen des Senats im Beschluß vom 12. Februar 1963, V BLw 29/62 (RdL 1963, 90, 93 f = MDR 1963, 488) in Widerspruch gesetzt. Der Senat hat dort ausgesprochen, eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden liege vor, wenn ein Nichtlandwirt landwirtschaftlichen Grund und Boden erwerben wolle. Das sei vor allem dann der Fall, wenn geeignete Landwirte vorhanden seien, die bereit und in der Lage seien, das Grundstück zu angemessenen Bedingungen zu erwerben. Ein Erwerb lediglich zum Zwecke der Kapitalanlage sei zu mißbilligen, ohne daß es darauf ankomme, ob im Einzelfall das veräußerte Grundstück zur Verbesserung der Agrarstruktur verwendet werden solle. In allen diesen Punkten vertritt das Beschwerdegericht keine entgegengesetzte Meinung. Es hat insbesondere nicht, wie die Rechtsbeschwerde meint, verkannt, daß der Erwerb für die Beteiligten zu 1 eine Kapitalanlage darstellt. Seine Entscheidung beruht letztlich auf der Besonderheit des gegebenen Falles, die nach den Ausführungen des Beschwerdegerichts darin liegt, daß auch Berufslandwirte und Berufsforstwirte, die sich für das Grundstück interessieren, dieses zu Spekulationszwecken und nicht zur Fortsetzung der forstwirtschaftlichen Nutzung erwerben wollten; denn sonst würden sie, wie das Beschwerdegericht meint, den hohen Anschaffungspreis nicht der Verkäuferin zukommen lassen. Nach Ansicht des Beschwerdegerichts liegt unter solchen Umständen, wo das Grundstück Landwirten wie Nichtlandwirten bei einem Ankauf nur als Kapitalanlage dienen würde, keine ungesunde Verteilung von Grund und Boden vor, wenn das Grundstück an einen Nichtlandwirt oder Nichtforstwirt übertragen wird. Ob dieser Auffassung zuzustimmen wäre, könnte nur bei Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde entschieden werden. Bei der Prüfung der Zulässigkeit kommt aber entscheidend in Betracht, daß der Senat in seinem erwähnten Beschluß vom 12. Februar 1963 zu einer so gestalteten Sachlage nicht Stellung genommen, ins-

besondere nicht ausgesprochen hat, eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden liege bei einem Ankauf durch einen Nichtlandwirt zum Zwecke der Kapitalanlage selbst dann vor, wenn auch Landwirte das Grundstück nur zu Spekulationszwecken erwerben wollten. Mithin weicht der angefochtene Beschluß nicht von den Ausführungen des Senats im Beschluß vom 12. Februar 1963 ab. Der Senat hat in der genannten Entscheidung entgegen der Meinung der Rechtsbeschwerde nicht ausgesprochen, der Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Zwecke der Kapitalanlage führe immer und ausnahmslos zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG. Eine Abweichung liegt auch nicht darin, daß die Genehmigung einer Nichtlandwirtin erteilt worden ist. Denn der Senat hat in dem erwähnten Beschluß nicht ausgeführt, daß die Erteilung der Genehmigung für Nichtlandwirte schlechthin ausgeschlossen sei. Das gilt auch für die Meinung der Rechtsbeschwerde, eine Abweichung liege darin, daß das Grundstück anderen Landwirten vorenthalten werde, die bereit und in der Lage seien, es zu angemessenen Bedingungen zu erwerben. Das Beschwerdegericht hat das nicht übersehen, aber aus den besonderen Gründen des gegebenen Falles die Genehmigungserteilung für gerechtfertigt angesehen. Dabei ist es auch nicht, wie die Rechtsbeschwerde meint, von der Auffassung ausgegangen, die Käuferin habe vorrangige Gründe für den Erwerb des Grundstücks.

Handelt es sich sonach bei der Auffassung des Beschwerdegerichts nicht um eine Abweichung von dem erwähnten Beschluß des Senats, sondern um die Beurteilung einer besonderen Sachlage, für die das Beschwerdegericht eine ungesunde Verteilung von landwirtschaftlichem Grund und Boden verneint, so fehlt es an der Zulässigkeit des Rechtsmittels; auf die sachlichrechtlichen Bedenken der Landwirtschaftskammer kann daher,

wie bereits ausgeführt ist, nicht eingegangen werden. Das Rechtsmittel ist vielmehr als unzulässig zu verwerfen.

3. Die Gerichtskosten für das Rechtsbeschwerdeverfahren treffen die Ehefrau Osthuus; eine Beteiligung der Landwirtschaftskammer scheidet auf Grund des § 42 Abs. 2 LwVG aus; die den Rechtsbeschwerdegegnerinnen im Rechtsbeschwerdeverfahren erwachsenen außergerichtlichen Kosten müssen dagegen auch von der Landwirtschaftskammer, und zwar zur Hälfte erstattet werden; § 42 Abs. 2 LwVG schließt nach der ständigen Rechtsprechung des Senats (Beschluß vom 11. Oktober 1955 V BLw 24/55 S. 9 ff) den Ersatz der außergerichtlichen Kosten nicht aus. Die andere Hälfte hat die Ehefrau Osthuus gemäß § 45 Abs. 1 LwVG zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren ergibt sich aus dem notariell vereinbarten Kaufpreis des Grundstücks.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock