

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V. BIW 16/65

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des Grundstückskauf-
vertrages vom 21. Februar 1964

Beteiligte:

1. die Erbengemeinschaft Maria M [REDACTED]
in H [REDACTED], vertreten durch den Bezirksnotar
Z [REDACTED] in E [REDACTED] als Testamentsvollstrecker,
2. der Fräser Ernst B [REDACTED] in H [REDACTED],
S [REDACTED]straße [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerdeführer und
Rechtsbeschwerdegegner,

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

3. das Regierungspräsidium Nord-Württemberg in
S [REDACTED],

Rechtsbeschwerdeführer,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat in der Sitzung vom 28. Oktober 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Groll sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Schulz und Raither beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Regierungspräsidiums Nord-Württemberg wird der Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 19. Februar 1965 aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtskosten werden für das Rechtsbeschwerdeverfahren nicht erhoben. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 6 366 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der Testamentsvollstrecker der im Mai 1963 in H [REDACTED] verstorbenen Witwe Maria M [REDACTED] hat am 21. Februar 1964 im Wege der freiwilligen Versteigerung Nachlaßgrundstücke veräußert. Hierbei hat der Fräser Ernst B [REDACTED] in H [REDACTED] (Beteiligter zu 2) ein Ackergrundstück in Größe von 21,22 a zum Preise von 6 366 DM ersteigert.

- 3 -

Das Landwirtschaftsamt G [REDACTED] hat der Veräußerung die Genehmigung versagt mit der Begründung, daß der Erwerb des Grundstücks durch Becher eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten würde, weil dieser die Landwirtschaft nur im Nebenberuf betreibe, während ein hauptberuflicher Landwirt, Friedrich H [REDACTED], gleichfalls an dem Erwerb des Grundstücks interessiert sei.

Der Käufer hat hiergegen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt und dazu vorgetragen, er bewirtschafte insgesamt 3,8418 ha Land. Hiervon seien 2,0669 ha sein Eigentum; 68,51 a habe er gepachtet, während die restlichen 1,0898 ha seiner ledigen geistesschwachen Schwester gehörten und ihm später zufallen würden. Er besitze eine Hofstelle, einen Ackerschlepper und sämtliche landwirtschaftlichen Geräte. Bis vor kurzem habe er mehrere Stücke Großvieh gehalten. Inzwischen sei er auf Schweinemast übergegangen, weil die Arbeit für seine Frau zuviel geworden sei. Er selbst sei über 25 Jahre als Werkzeugfrüher bei der Firma M [REDACTED] tätig. Er habe die Absicht, baldmöglichst dort auszuscheiden und die Landwirtschaft hauptberuflich zu betreiben. Aus diesem Grunde sei er bestrebt, seinen landwirtschaftlichen Betrieb zu vergrößern. Von seinen drei jetzt 17, 12 und 6 Jahre alten Söhnen wolle der mittlere wahrscheinlich Bauer werden und die Landwirtschaft übernehmen. Er sei auch auf zwei Seiten Anlieger der streitigen Parzelle. Friedrich H [REDACTED] besitze noch keinen Hof und sei auch nicht Anlieger des den Gegenstand des Verfahrens bildenden Grundstücks.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Das Landwirtschaftsamt und der Bauernverband haben sich dahin geäußert, daß B. [REDACTED] das Ziel, seine Landwirtschaft zu einer Vollbauernstelle auszubauen, kaum erreichen könne. H. [REDACTED] sei ausgebildeter Landwirt. Sein Schwiegervater habe ihm die Übertragung seines Hofes zugesichert, der mit rund 10 ha unter der für Holzhausen mit 13 ha anzunehmenden Mindestgröße liege, so daß ein Hinzuerwerb von Grundstücken gerechtfertigt sei.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat den Bescheid der Genehmigungsbehörde bestätigt. Auf die sofortige Beschwerde des Antragstellers hat das Oberlandesgericht den Kaufvertrag genehmigt. Mit der Rechtsbeschwerde erstrebt das Regierungspräsidium Nord-Württemberg die Versagung der Genehmigung. Der Antragsteller bitet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und ein Fall des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG nicht vorliegt, nur zulässig, wenn das Beschwerdegericht von einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte abgewichen ist und der Beschluß auf dieser Abweichung beruht.

1. Das Oberlandesgericht hält den Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung nicht für gegeben. Es führt dazu aus: Der Käufer B. [REDACTED] sei im Hauptberuf Industriearbeiter und nur im Nebenberuf Landwirt. Das Beschwerdegericht ist davon überzeugt, daß B. [REDACTED] den Aufbau einer Vollbauernstelle erstrebt. Es meint jedoch, daß die Verwirklichung dieser Absicht nahezu unüberwind-

lichen Schwierigkeiten begegnen werde. Der an dem Erwerb des Grundstücks interessierte Landwirt Friedrich Haug sei zwar bisher nicht Eigentümer eines Bauernhofes. Er habe die Landwirtschaft erlernt und in den rund 10 ha großen Betrieb seines Schwiegervaters Ernst L. eingeeheiratet. L., der noch zwei unverheiratete Töchter habe, trage sich mit der Absicht, seinen Hof in einigen Jahren an die Eheleute H. abzugeben. Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte entspreche eine solche Entwicklung der Dinge der Lebenserfahrung. Ein Landerwerb durch H. sei deshalb unter grundstückverkehrsrechtlichem Aspekt so zu beurteilen wie ein Erwerb durch den Inhaber des L.'schen Hofes. Die Frage, ob das Erwerbsinteresse eines hauptberuflichen Landwirts demjenigen eines nebenberuflichen vorgehe, sei nach Lage des Einzelfalles zu entscheiden, wobei unter dem Gesichtspunkt der gesunden Bodenverteilung sehr häufig der hauptberufliche Landwirt den Vorzug verdiene. Im vorliegenden Fall müsse der Umstand, daß B. auf zwei Seiten Anlieger des Grundstücks sei, dazu führen, daß der Grundstückserwerb durch ihn, obwohl er nebenberuflicher Landwirt sei, unter agrarstrukturellen Gesichtspunkten nicht ungesund sei.

2. Die Rechtsbeschwerde führt Entscheidungen des Bundesgerichtshofs sowie der Oberlandesgerichte Hamm und Karlsruhe an, von denen das Beschwerdegericht abgewichen sein soll. Die Voraussetzungen der Abweichungsrechtsbeschwerde liegen vor.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats, insbesondere auch nach den von der Rechtsbeschwerde angeführten Beschlüssen vom 10. Juli 1962 (V BLw 42/61, RdL 1962, 263) und 20. Oktober 1964 (V BLw 30/64, RdL 1964, 320), können Landwirte im Hauptberuf und solche im Neben-

beruf, wenn es sich um den Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks handelt, nicht ohne weiteres gleichgestellt werden. Auszugehen ist von dem Grundsatz, daß der land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie den hauptberuflichen Landwirten vorbehalten bleiben muß. Die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Landwirt im Hauptberuf kann deshalb nur ausnahmsweise zu einer ungesunden Bodenverteilung führen (Beschluß des Senats vom 11. Juli 1961, V BLw 20/60, RdL 1961, 229). Wenn dagegen der Käufer die Landwirtschaft nur im Nebenberuf betreibt und hauptberufliche Landwirte vorhanden sind, deren Betriebe dringend einer Aufstockung bedürfen und die auch gewillt und in der Lage sind, das Grundstück zu erwerben, bedeutet die Veräußerung an einen nebenberuflichen Landwirt in der Regel eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens. Der Grundsatz, daß beim Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks der Landwirt im Hauptberuf den Vorzug vor einem nebenberuflichen Landwirt hat, gilt allerdings nicht ausnahmslos. Die dem hauptberuflichen Landwirt von der Rechtsprechung eingeräumte Vorzugsstellung kommt, wie der Senat sowohl im Beschluß vom 20. Oktober 1964 wie auch bereits im Beschluß vom 26. Mai 1964 (V BLw 15/63) ausgeführt hat, dann nicht in Betracht, wenn für den Grundstückserwerb durch den nebenberuflichen Landwirt besondere Gründe vorliegen. Steht beispielsweise fest, daß der Landwirt im Nebenberuf in absehbarer Zeit seine hauptberufliche Tätigkeit aufgeben wird, um sich ganz der Landwirtschaft zu widmen, werden keine Bedenken dagegen zu erheben sein, daß, soweit es sich um den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks handelt, der Landwirt im Nebenberuf einem haupt-

beruflichen Landwirt gleichgestellt wird. Nach der Feststellung des Beschwerdegerichts muß davon ausgegangen werden, daß der Antragsteller, der die Landwirtschaft im Nebenberuf betreibt, die ernste Absicht hat, seinen Betrieb zu einer Vollbauernstelle aufzubauen. Die Bemerkung, daß die Verwirklichung dieser Absicht nahezu unüberwindlichen Schwierigkeiten begegnen dürfte, deutet darauf hin, daß das Oberlandesgericht Bedenken hat, ob der Antragsteller sein Vorhaben durchführen kann. Wenn das Beschwerdegericht gleichwohl den Grundstückserwerb durch B. [REDACTED] lediglich deshalb, weil er auf zwei Seiten Anlieger des streitigen Grundstücks ist, unter agrarstrukturellen Gesichtspunkten als nicht ungesund bezeichnet, so ist es damit von den in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidungen des Senats abgewichen. Die Rechtsbeschwerde ist deshalb zulässig.

3. Die Ausführungen des Beschwerdegerichts halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Bei der Frage, ob der an dem Erwerb des Grundstücks interessierte Landwirt H. [REDACTED] im Genehmigungsverfahren wie ein selbst wirtschaftender hauptberuflicher Landwirt zu behandeln ist, muß im Rechtsbeschwerdeverfahren von der Feststellung des Beschwerdegerichts ausgegangen werden, daß Haug in einigen Jahren den Hof seines Schwiegervaters L. [REDACTED] übernehmen wird. Wenn das Oberlandesgericht auf Grund dieser Tatsache einen Landerwerb durch H. [REDACTED] wie einen Erwerb durch den Inhaber des L. [REDACTED]'schen Hofes beurteilt, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Das Grundstückverkehrsgesetz hat Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zum Gegenstand. Zu diesen Maßnahmen gehört vor allem die Schaffung und Erhaltung selbständiger und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe. Im vorliegenden Fall steht das Bestreben eines nebenberuflichen Landwirts, seinen landwirtschaftlichen Kleinbetrieb zu einer Vollbauernstelle auszubauen, in Konkurrenz mit dem Aufstockungsinteresse eines hauptberuflichen Landwirts. Einer Stellungnahme zu der Frage, ob etwa aus agrarpolitischen Gründen der Verbesserung der Struktur eines bereits bestehenden selbständigen landwirtschaftlichen Betriebes gegenüber der Erweiterung eines kleinen landwirtschaftlichen Anwesens zu einem lebensfähigen landwirtschaftlichen Betrieb der Vorzug zu geben ist, bedarf es im gegenwärtigen Verfahren nicht. Die Absicht eines nebenberuflichen Landwirts, seinen Kleinbetrieb zu einem selbständigen landwirtschaftlichen Betrieb auszubauen, ist jedenfalls aus agrarpolitischen Gründen durchaus erwünscht und deshalb förderungswürdig (vgl. Wöhrmann, GrdstVG § 9 Anm. 74). Voraussetzung ist aber, daß der nebenberufliche Landwirt auch tatsächlich in der Lage ist, in absehbarer Zeit sein Vorhaben zu verwirklichen. Wenn das der Fall ist, kann ein Grundstückserwerb durch einen nebenberuflichen Landwirt nicht deshalb als ungesund bezeichnet werden, weil ein anderer (hauptberuflicher) Landwirt, dessen Betrieb einer Aufstockung bedarf, gleichfalls das Grundstück erwerben möchte. Da ein Grundstückseigentümer nicht gezwungen werden kann, sein Grundstück an eine bestimmte Person zu veräußern, muß die Auswahl unter mehreren geeigneten Bewerbern dem Verkäufer überlassen bleiben.

Das Beschwerdegericht hat, wie sich aus der Begründung des angefochtenen Beschlusses ergibt, offensichtlich - ebenso wie das Landwirtschaftsamt und auch der Bauernverband - ernste Zweifel, ob der Antragsteller sein Vorhaben durchführen kann. Wenn der Antragsteller nicht in der Lage sein sollte, seinen Plan in absehbarer Zeit zu verwirklichen, muß dem Erwerbsinteresse eines hauptberuflichen Landwirts, dessen Betrieb, um krisenfest zu sein, einer Aufstockung bedarf, der Vorrang eingeräumt werden. In einem solchen Fall würde der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen nebenberuflichen Landwirt eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten. Demgegenüber kann der Tatsache allein, daß der Antragsteller auf zwei Seiten Anlieger des streitigen Grundstücks ist, keine entscheidende Bedeutung zukommen, es sei denn, daß der Inhaber des L. 'schen Betriebes das Grundstück etwa wegen seiner Lage, insbesondere auch wegen zu großer Entfernung vom Hof, nicht rationell bewirtschaften könnte. Der angefochtene Beschluß enthält hierzu keine Ausführungen. Nach der bei den Akten befindlichen Skizze ist der Grundbesitz von L. durch ein fremdes Grundstück von der streitigen Parzelle getrennt.

Der Senat ist auf Grund der bisherigen Feststellungen des Beschwerdegerichts zu einer abschließenden Beurteilung nicht in der Lage. Die Frage, ob der Antragsteller imstande ist, sein landwirtschaftliches Anwesen in absehbarer Zeit zu einem selbständigen und lebensfähigen landwirtschaftlichen Betrieb auszubauen, bedarf unter Berücksichtigung des tatsächlichen Vorbringens des Antragstellers einer erneuten abschließenden tatrichterlichen

Prüfung. Dabei kann entgegen der Auffassung des Antragstellers der Gesichtspunkt, daß für ihn die Schaffung einer Vollbauernstelle erheblich schwieriger sein wird als für H. die Aufstockung des D.'schen Hofes, nicht ohne weiteres zugunsten des Antragstellers gewertet werden. Andererseits darf die Entscheidung auch nicht allein darauf abgestellt werden, daß Haug voraussichtlich sein Ziel in kürzerer Zeit erreichen wird als Becher. Entscheidend muß sein, ob der Antragsteller nach seinen wirtschaftlichen Verhältnissen und nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt seine Absicht, einen selbständigen landwirtschaftlichen Betrieb aufzubauen, in absehbarer Zeit verwirklichen kann. Gegebenenfalls wird auch zu prüfen sein, ob eine Veräußerungsauflage gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG in Betracht kommt.

4. Die Sache mußte deshalb unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 42 Abs. 2, 44, 45 LwVG.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell