

025

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des am 29. Oktober 1958 vor dem  
Notar Dr. K [REDACTED] in B [REDACTED] (UR Nr. [REDACTED]/58) zwischen

1. dem Schmiedemeister und Landwirt Karl M [REDACTED] in H [REDACTED]  
als Verkäufer und
  2. dem Gutsbesitzer Friedrich Ko [REDACTED] in H [REDACTED] als Käufer
- abgeschlossenen Kaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für  
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 25. April 1961 unter  
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrich-  
ter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der landwirt-  
schaftlichen Beisitzer Buresch und Müller

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des  
Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlan-  
desgerichts in Celle vom 23. Mai 1960 wird auf  
Kosten des Käufers als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-  
verfahren wird auf 53 200 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der jetzt etwa 65 Jahre alte Schmiedemeister und Landwirt Karl M. in H. ist Eigentümer des in H. gelegenen, im Grundbuch von H. Band 2 Blatt eingetragenen Anwesens Nr. 5, das 8,3607 ha umfaßt. Der Einheitswert des landwirtschaftlichen Betriebes dieses ehemaligen Anerbengutes, auf dem sich auch eine Schmiede und ein zweites Wohnhaus befinden, beträgt 8.600,-- DM.

Diese Stelle wurde im Jahre 1901 in einer Größe von 7.8607 ha von dem Gut H., das jetzt dem Käufer gehört, abgetrennt und bei ihrer Auslegung auf Grund eines bestätigten Rentengutsvertrages vom 20. September 1901 auf den Vater des gegenwärtigen Eigentümers, den Landwirt und Schmied Ernst M., übertragen. Dieser überließ das Anwesen durch Übergabevertrag vom 18. Januar 1926 dem gegenwärtigen Eigentümer, der seit September 1921 verheiratet ist. Im Jahre 1930 wurde das Anwesen im Wege der Anliegersiedlung durch Zuschreibung von 50 a Weideland vergrößert, die unter Mitwirkung des Kulturamts im Wege der Enteignung ebenfalls von dem Gut Holm abgetrennt wurden.

Durch notariellen Vertrag vom 29. Oktober 1958 hat der Eigentümer Karl M. der auf der Besitzung das Schmiede- und Klempnerhandwerk sowie den Bau von Brunnen betreibt, ein noch zu vermessendes Trennstück in Größe von rund 22 Morgen an den jetzigen Eigentümer des Gutes Holm, den Gutsbesitzer Friedrich K., zur Arrondierung des diesem gehörigen Grundbesitzes verkauft. Der Käufer soll dafür an den Verkäufer 10.000,-- DM und auf die Dauer von 18 Jahren eine Rente von monatlich 200,-- DM zahlen.

Die untere Landwirtschaftsbehörde hat dem Vertrage die Genehmigung versagt, weil er zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde.

- 3 -

Der Käufer hat daraufhin gerichtliche Entscheidungen beantragt und geltend gemacht: Dem Verkäufer sei eine rentable Bewirtschaftung der verkauften 5 1/2 ha schlecht bonitierten Ackerlandes nicht mehr möglich, da er keine modernen Maschinen einsetzen könne. Zudem liege seine Haupttätigkeit auf gewerblichem Gebiet, die seine ständige Anwesenheit in der Werkstatt erfordere. Seit der Schaffung der Rentengüter in Holm im Jahre 1901, durch welche die Landarbeiter des Gutes seßhaft gemacht werden sollten, habe sich die wirtschaftliche Lage grundlegend geändert. Die Veräußerung diene jetzt der besseren Bodennutzung. Der ihm gehörige landwirtschaftliche Betrieb umfasse neben 107 Morgen Grünland 85 Morgen dräniertes und 25 Morgen undränniertes Ackerland. Sein Betrieb kranke an dem im Verhältnis zum Dauergrünland zu geringen Ackerland. Das verkaufte Grundstück grenze an eine ihm gehörige 15 Morgen große Ackerparzelle, so daß die Zusammenfassung der Bewirtschaftung beider Grundstücke zu einer besseren Nutzung des Bodens führe. Von einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung könne daher keine Rede sein.

Die untere Landwirtschaftsbehörde hat die Ansicht vertreten, der Vertrag würde zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen; denn es würde sich eine Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand über das erforderliche Maß hinaus ergeben, da der Käufer noch über einen Forstbestand von etwa 550 Morgen verfüge, es sich bei seinem Betrieb also vorwiegend um Forst- und Grünlandwirtschaft handle. Die Landwirtschaftsbehörde hat ferner darauf hingewiesen, daß hier eine Siedlerstelle durch die Abtrennung von 22 Morgen zerschlagen würde, daß aber ähnliche Siedlungen wie die des Verkäufers heute noch und auch in Zukunft von dem Kulturamt gefördert und errichtet würden.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat nach einer Beweisaufnahme den die Genehmigung ablehnenden Bescheid der Landwirtschaftsbehörde bestätigt. Nach seiner Ansicht würde der Kaufvertrag zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des Anwesens und zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen.



Zur Begründung seiner sofortigen Beschwerde hat der Käufer noch vorgetragen: Von einer unwirtschaftlichen Zerschlagung könne keine Rede sein; denn unwirtschaftlich sei die Abtrennung von Grundstücken eines Betriebes nur dann, wenn durch sie geringere landwirtschaftliche Erträge erzielt würden. Eine Ertragsminderung sei hier aber nicht zu befürchten, vielmehr sei mit Sicherheit eine erhebliche Erhöhung der Erträge zu erwarten. Außerdem biete das Anwesen des Verkäufers einem Landwirt im Hauptberuf keine gesicherte Existenz, während sie andererseits als Neben-erwerbsbetrieb zu groß sei, weil der Eigentümer sie neben seinem Hauptberuf nicht so bewirtschaften könne, daß sie die höchstmöglichen Erträge bringe.

Die obere Landwirtschaftsbehörde hat sich dahin ausgesprochen, daß vom rein landwirtschaftlichen Standpunkt aus betrachtet gegen die Abtrennung der 22 Morgen keine Bedenken beständen, da das Anwesen ohne die verkauften Grundstücke immer noch eine gesunde Handwerkerstelle darstellen würde.

Das Beschwerdegericht hat die sofortige Beschwerde des Käufers zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die von dem Oberlandesgericht nicht zugelassene Rechtsbeschwerde des Käufers, mit der er seinen Antrag auf Genehmigung des Vertrages vom 29. Oktober 1958 weiter verfolgt.

## II.

Die Rechtsbeschwerde ist unzulässig.

Das Beschwerdegericht hat zunächst geprüft, ob die Abtrennung der 22 Morgen von der landwirtschaftlichen Besitzung des Verkäufers etwa deshalb gerechtfertigt sei, weil der Käufer auf den Erwerb des Ackerlandes dringend angewiesen sei. Es hat die Frage verneint und ferner erwogen, ob der Verkäufer ein

beachtliches Interesse an der Veräußerung der 22 Morgen habe. Ein solches hat das Beschwerdegericht nicht für gegeben erachtet, weil der Entschluß des Verkäufers zur Veräußerung dieses Teiles seines Betriebes auf persönlichen Gründen beruhe, die letzten Endes in dem Zerwürfnis mit seiner Familie zu finden seien. Es hat unter diesen Umständen in der Abtrennung der Ländereien eine unwirtschaftliche Zerschlagung des Anwesens gesehen und die Beschwerde aus diesem Grunde zurückgewiesen.

Der Käufer hält die Rechtsbeschwerde nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG für zulässig, weil das Beschwerdegericht von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 21. August 1958 (RdL 1958 300) abgewichen sei und seine Entscheidung auch auf dieser Abweichung beruhe. Er macht geltend, das Oberlandesgericht Oldenburg habe in diesem Beschluß ausgesprochen, daß für die Frage der unwirtschaftlichen Zerschlagung wesentlich sei, ob die Besetzung, von der Grundstücke abgetrennt werden sollten, als wirtschaftliche Einheit in einer ihre Bewirtschaftung wesentlich beeinträchtigenden Weise von der Veräußerung betroffen werde. Der Käufer meint, gerade diesen Gesichtspunkt habe das Beschwerdegericht unerörtert gelassen, das nicht dargelegt habe, inwiefern die Bewirtschaftung der Stelle durch die Veräußerung der 22 Morgen wesentlich beeinträchtigt werde. Er vermißt zugleich eine Begründung der Ansicht des Beschwerdegerichts, daß die verkauften Ländereien für das Anwesen von entscheidender Bedeutung seien.

Die von dem Käufer angenommene Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG liegt nicht vor. Wie seine weiteren Ausführungen erkennen lassen, sieht der Käufer einmal als entscheidend an, daß auch nach der Ansicht des Beschwerdegerichts die Bewirtschaftung der 22 Morgen bei ihm in besseren Händen liegen würde als bei dem Verkäufer. Er hält die Abtrennung auch deshalb nicht für unwirtschaftlich, weil die Ländereien des Anwesens zu groß seien,

um neben dem ausgedehnten Handwerksbetrieb des Verkäufers ordnungsmäßig bewirtschaftet werden zu können, während nach der Abtrennung des verkauften Ackerlandes eine gesunde Handwerkerstelle übrigbleibe. Der Käufer will also die Entscheidung allein darauf abgestellt wissen, wie sich nach der Trennung die Bewirtschaftung der 22 Morgen einerseits und des restlichen Anwesens andererseits gestalten wird, wobei er davon ausgeht, daß die Veräußerung des Ackerlandes sich für beide Teile des jetzt einheitlichen Betriebes wirtschaftlich günstig auswirken werde, was auch die Landwirtschaftskammer in ihrer Stellungnahme angenommen hat. Hierauf kommt es indessen für die Frage der Abweichung von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Oldenburg nicht an. Der Käufer erkennt offensichtlich den Sinn des von ihm angeführten Satzes jenes Beschlusses. Das Oberlandesgericht Oldenburg hatte in dem von ihm zu entscheidenden Falle darüber zu befinden, ob in der Veräußerung von 4 Morgen eines 22 ha umfassenden Hofes eine unwirtschaftliche Zerschlagung zu erblicken sei. Das Oberlandesgericht ist dabei nicht auf die Frage eingegangen, wie sich die Bewirtschaftung der an einen benachbarten Pächter verkauften 4 Morgen künftig gestalten werde, sondern hat lediglich die Auswirkungen der Veräußerung auf den Hof des Verkäufers geprüft und dabei alle nach Lage des Falles in Betracht kommenden Gesichtspunkte gewürdigt, wobei es zu dem Ergebnis gelangt ist, daß die beabsichtigte Abtrennung unwirtschaftlich sein würde. Es hat also seine Entscheidung allein auf die Auswirkungen des Verkaufs auf den Hof des Verkäufers abgestellt. Daß es hierauf entscheidend ankomme, besagt aber auch der von dem Käufer angeführte Satz jener Entscheidung.

Das Beschwerdegericht hat im vorliegenden Falle keinen anderen Rechtsstandpunkt eingenommen. Es hat ebenso wie das Oberlandesgericht Oldenburg geprüft, welche Folgen die beabsichtigte Abtrennung von 22 Morgen für das Anwesen des Verkäufers haben würde. Seine Ausführungen darüber, daß die verkauften Ländereien sich bei dem Käufer in besseren Händen befinden würden als bei dem Verkäufer und letzterem eine ausreichende Handwerkerstelle verbleiben würde, sind für die Frage der Abweichung ohne Bedeutung.

denn die Entscheidung des Beschwerdegerichts beruht nicht auf ihnen. Dieses hat vielmehr seine Feststellungen entscheidend sein lassen, daß die Ertragsfähigkeit des Anwesens des Verkäufers zwar an der unteren Grenze einer Ackernahrung liege, die Besitzung aber nach Lage und Beschaffenheit bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung selbst ohne die Verbindung mit einem auf ihr unterhaltenen Handwerksbetrieb als Siedlerstelle geeignet sei und die Lebensgrundlage für eine Familie bilden könne. Es versteht sich von selbst, daß diese Möglichkeit entfallen würde, wenn das nur 33 Morgen umfassende Anwesen eine Einbuße von 22 Morgen erlitte. Darauf beruht offensichtlich die Ansicht des Beschwerdegerichts, daß das verkaufte Land für das Anwesen als selbständige Siedlerstelle von entscheidender Bedeutung sei. Das Beschwerdegericht hat ferner erwogen, daß diese Stelle im Jahre 1901 unter Inanspruchnahme öffentlicher Mittel als Rentengut geschaffen und im Jahre 1931 erweitert worden sei, um auf die Dauer einer Familie als Lebensgrundlage zu dienen, daß sie diesen Zweck auch voll erfüllt habe und erfüllen könne. Das Beschwerdegericht hat sich weiter dahin ausgesprochen, daß die landwirtschaftliche Besitzung des Verkäufers unter diesen Umständen als Siedlerstelle erhalten bleiben müsse, zumal da der Verkäufer keine stichhaltigen Gründe für die Veräußerung des Ackerlandes habe und er nach seinen Angaben den ihm verbleibenden Restbesitz wegen des Zerwürfnisses mit seinem ältesten Sohn an Fremde verpachten wolle. Das Beschwerdegericht hat also für seine Entscheidung das Interesse an der Erhaltung der Siedlerstelle maßgebend sein lassen. Eine Abweichung in einer Rechtsfrage von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Oldenburg liegt danach entgegen der Meinung des Käufers nicht vor.

Der allgemeine Hinweis des Käufers auf andere - nicht näher bezeichnete - richtige Entscheidungen der Oberlandesgerichte und des Bundesgerichtshofs zur Frage der unwirtschaftlichen Zerschlagung vermag die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde nicht zu begründen; denn in den Fällen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LWVG ist nach der ständigen Rechtsprechung des Senats die Entscheidung, von der abgewichen sein soll, nicht nur hinsichtlich

des Gerichts, des Datums und der Fundstelle zu bezeichnen, sondern auch darzulegen, welche Rechtsfrage von der angezogenen Entscheidung anders als von der angefochtenen beantwortet sein soll, inwiefern beide Entscheidungen diese Rechtsfrage abweichend beantworten und wieso die angefochtene Entscheidung auf dieser Abweichung beruht (vgl. BGHZ 15, 5). Die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde hat der Käufer danach nicht dargetan.

Da das Beschwerdegericht dieses Rechtsmittel nicht zugelassen hat und einer der Fälle des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG nicht vorliegt, war die Rechtsbeschwerde als unzulässig zu verwerfen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 34, 44 LwVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock