

BUNDESGERICHTSHOF

V Blw 17/65

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des zwischen der Witwe
Marie G [REDACTED] und dem Landwirt Wilhelm
S [REDACTED] abgeschlossenen Kaufvertrages vom
30. Juni 1963

Beteiligte :

1. der Landwirt Wilhelm S [REDACTED] aus D [REDACTED],

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

2. der Präsident des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks
B [REDACTED] in B [REDACTED],

Rechtsbeschwerdeführer,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch Rechts-
anwalt [REDACTED] in [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat in der Sitzung vom 14. Juli 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Puresch und Müller beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Braunschweig gegen den Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 23. Februar 1965 wird als unzulässig verworfen.

Gerichtskosten für das Rechtsbeschwerdeverfahren bleiben ausser Ansatz. Der Rechtsbeschwerdeführer hat dem Beteiligten Schmidt die diesem im Rechtsbeschwerdeverfahren erwachsenen aussergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 10.020.-- DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Witwe Marie G. [REDACTED] geb. H. [REDACTED] ist Eigentümerin landwirtschaftlichen Grundbesitzes in einer Gesamtgröße von 2,2501 ha. Hiervon verkaufte sie durch notariellen Vertrag vom 30. Juli 1963 Land in Größe von 1,2622 ha (1 Morgen Wiesen und 4 Morgen Acker) an den Landwirt und Fuhrunternehmer S. [REDACTED] (Beteiligter zu 1). Dieser ist zusammen mit seiner Ehefrau Eigentümer von 4,6081 ha

Land. Er ist gelernter Landwirt, übt aber diesen Beruf wegen seines vorgeschrittenen Alters (68 Jahre) nicht mehr aus, betreibt vielmehr zusammen mit seinem Sohn ein Omnibusunternehmen. Seinen Landbesitz hat er verpachtet.

Der Landkreis Goslar hat die erbetene Genehmigung des Vertrages abgelehnt. Das vom Käufer fristgemäß angerufene Landwirtschaftsgericht ist diesem Bescheid beigetreten, weil der Verkauf zu einer ungesunden Bodenverteilung führen würde. Die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 1 hatte indessen Erfolg. Das Oberlandesgericht genehmigte den Kaufvertrag. Hiergegen richtet sich die vom Oberlandesgericht nicht zugelassene Rechtsbeschwerde des Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Braunschweig. Sie ist form- und fristgerecht eingereicht und begründet worden; der Rechtsbeschwerdeführer ist auch kraft Gesetzes beschwerdeberechtigt. Das Rechtsmittel ist aber, da es, wie bemerkt, nicht zugelassen wurde, nur statthaft, wenn das Beschwerdegericht von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs oder eines Oberlandesgerichtes in einer Rechtsfrage abgewichen ist und hierauf die angefochtene Entscheidung beruht (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG). Der Rechtsbeschwerdeführer führt denn auch Entscheidungen des erkennenden Senats an, von denen nach seiner Meinung das Beschwerdegericht abgewichen ist.

II.

Das Beschwerdegericht führt zur Begründung seiner Entscheidung aus:

Der erstinstanzliche Beschluß des Amtsgerichts hätte aufrechterhalten werden können, wenn die Gesetzeslage,



die durch die MRVO Nr. 84 geschaffen worden war, noch fortbestände. Dies sei aber nicht der Fall, denn diese Verordnung könne als Entscheidungsgrundlage nicht mehr herangezogen werden, nachdem das Grundstücksverkehrsgesetz vom 28. Juli 1961 in Kraft getreten sei. Das Landwirtschaftsgericht hätte daher seine Entscheidung nicht ohne weiteres auf den Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 10. Juli 1962 (RdL 1962, 263) abstellen dürfen. Aus der Begründung dieses Beschlusses gehe nämlich hervor, daß wegen des Zeitpunkts des Vertragsschlusses noch die erwähnte Verordnung als Entscheidungsgrundlage gedient habe. Durch das Inkrafttreten des Gesetzes habe sich die Rechtslage insofern geändert, als die landwirtschaftliche Grundstückslenkung zugunsten einer größeren Freiheit und Lockerung im Grundstücksverkehr weitgehend eingeschränkt worden sei. Demzufolge sei der Grundsatz, daß lediglich ein Landwirt im Hauptberuf landwirtschaftlichen Grund und Boden erwerben dürfe, aufgehoben worden. Die Gründe, die ausnahmsweise die Versagung einer Genehmigung rechtfertigen sollten, seien grundsätzlich eng auszulegen. Diesen Gesichtspunkt habe das Landwirtschaftsgericht verkannt. Es hätte davon ausgehen müssen, daß die Witwe G. [REDACTED] berechtigt sei, ihren Grundbesitz an denjenigen zu verkaufen, an den sie verkaufen wolle. Das Landwirtschaftsgericht sei aber offenbar davon ausgegangen, daß die Genehmigung grundsätzlich zu versagen sei, solange es mindestens einen Landwirt gebe, der den Grund und Boden noch besser gebrauchen könne als der Käufer S. [REDACTED]. Damit habe das Landwirtschaftsgericht die Privatinteressen des Käufers S. [REDACTED] gegen die eines anderen Landwirts abgewogen, der gern als Käufer fungieren würde. Das entspreche nicht dem Sinn des Grundstücksverkehrsgesetzes, sondern stelle eine unberechtigte dirigistische Einmischung des Staates in die Gestaltung privater Rechtsverhältnisse dar. Selbstverständlich könne es Fälle geben, in denen der Verkauf landwirtschaftlichen

Grundbesitzes an einen Nichtlandwirt zu einer ungesunden Bodenverteilung führe. Unter welchen besonderen Umständen eine solche Annahme gerechtfertigt erscheine, könne hier unerörtert bleiben, denn ein solcher Fall sei unzweifelhaft nicht gegeben. S. überlasse die Bewirtschaftung seines gesamten landwirtschaftlich nutzbaren Grundbesitzes seinem Pächter Paul B., den die Landwirtschaftskammer selbst zu denjenigen Landwirten rechne, gegen die keine Bedenken bestünden, wenn sie den Kaufvertrag abgeschlossen hätten. Sei aber ein Käufer bereit, den erworbenen Grundbesitz an einen Landwirt zu verpachten, dann entfielen nach § 10 Abs. 1 Ziff. 1 GrdstVG die Voraussetzungen, unter denen die Genehmigung eines Grundstückkaufvertrages versagt werden könne, kraft Gesetzes. Der Gesetzgeber habe in § 10 Abs. 1 Ziff. 1 GrdstVG gerade deshalb vorgesehen, daß dem Erwerber die Auflage gemacht werden könne, das erworbene Grundstück an einen Landwirt zu verpachten und im Interesse der Aufrechterhaltung des Rechtsgeschäftes den Beteiligten die Möglichkeit zu geben, einen etwaigen Versagungsgrund auszuräumen. Da somit der Gesetzgeber die Veräußerung landwirtschaftlichen Grund und Bodens an eine Nichtlandwirt nicht als ungesunde Bodenverteilung gewerte wissen wolle und der Erwerber verpflichtet werde, den Grundbesitz an einen Landwirt zu verpachten, könne sie auch dann nicht als ungesunde Bodenverteilung angesehen werden, wenn der Erwerber von sich aus beabsichtige, in dieser Weise zu verfahren. Deshalb sei der Vertrag zu genehmigen.

Die Rechtsbeschwerde sieht in dieser Begründung ein Abweichen von den Beschlüssen des Senates vom 10. Juli 1962 (RdL 1962, 263) und vom 12. Februar 1963 (RdL 1963 S. 90). Hier sei die Auffassung vertreten worden, daß bei der Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG von den Grundsätzen

auszugehen sei, die bisher in der Rechtsprechung zur Frage der ungesunden Verteilung von Grund und Boden entwickelt worden seien. Danach sei dem hauptberuflichen Landwirt der Vorrang vor einem Nichtlandwirt zu gewähren. Demgegenüber meint der Beteiligte S [REDACTED], er sei, weil er den Beruf als Landwirt erlernt und jahrzehntelang ausgeübt habe, als Landwirt auch dann noch anzusehen, wenn er infolge seines Alters den Beruf seit einigen Jahren aufgegeben habe. Er dürfe keinesfalls einem Nichtlandwirt gleichgeachtet werden.

Die Prüfung der Rechtslage ergibt, daß die Rechtsbeschwerde unzulässig ist. Ihr ist allerdings zuzugeben, daß das Beschwerdegericht, was die Auslegung des Rechtsbegriffes der ungesunden Verteilung von Grund und Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG) anlangt, von den angeführten Entscheidungen des Senats abweicht. Das gilt zunächst hinsichtlich der Frage, ob der Rechtsbegriff der ungesunden Verteilung von Grund und Boden etwas wesentlich anderes beinhaltet als jener der ungesunden Bodennutzung im Sinne der Britischen MRVO Nr. 84. Der Senat hat dies verneint und deshalb die bisherige Rechtsprechung auf diesem Gebiet als weiterhin verwertbar bezeichnet; das Beschwerdegericht bejaht die Frage und will die bisherige Rechtsprechung "nicht ohne weiteres" zur Entscheidung herangezogen wissen. Eine Abweichung liegt ferner vor, wenn das Beschwerdegericht an dem Grundsatz nicht festhalten will, daß dem Landwirt im Hauptberuf in der Regel der Vorrang vor einem Landwirt im Nebenberuf einzuräumen ist, wenn es sich um den Erwerb eines landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücks handelt.

Auf den gekennzeichneten Abweichungen in der Auslegung des Gesetzes beruht indessen die angefochtene Entscheidung nicht. Sie wird vielmehr von der Überlegung getragen, es stehe den Landwirtschaftsgerichten nicht zu,

die Interessen von Landwirten, die als Bewerber für ein Grundstück in Frage kommen, gegeneinander abzuwägen; eine dirigistische Einschaltung des Staates sei im Gesetz nicht vorgesehen. Eine entgegenstehende Auffassung hat der Senat in den beiden Vergleichsentscheidungen nicht vertreten. Eine solche Tendenz liegt in der Tat dem Gesetz auch nicht zugrunde. Das Beschwerdegericht geht nun, wie die Bemerkung vom "ändern Landwirt (Beschlußabschrift S. 5)" ergibt, bei seinen Überlegungen davon aus, daß der Käufer S. [REDACTED] als Landwirt im Hauptberuf anzusehen sei, obwohl er diesen erlernten Beruf nicht mehr ausübt, sondern ein Omnibusunternehmen betreibt, weil er wegen seines fortgeschrittenen Alters nicht mehr in der Lage ist, dem landwirtschaftlichen Beruf nachzugehen. Das Beschwerdegericht hält diesen Umstand nicht für entscheidend, weil das zu erwerbende Grundstück einem tüchtigen Landwirt in Pacht gegeben werden soll. Demnach beruht die angefochtene Entscheidung letztlich auf der Auffassung, eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden sei nicht gegeben, wenn der Erwerber ein gelernter, ehemals hauptberuflicher Landwirt ist, infolge seines Alters diesen Beruf nicht mehr ausübt und das zu erwerbende Grundstück einem Landwirt in Pacht geben will. Ob dieser Auffassung sachlich beizustimmen ist, ist nicht zu entscheiden. Für die hier allein maßgebliche Frage der Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde ist nur zu prüfen, ob der erkennende Senat in beiden Vergleichsentscheidungen eine von der eben beschriebenen Auffassung des Beschwerdegerichtes abweichende Meinung vertreten hat. Das ist zu verneinen. Die beiden Entscheidungen zugrunde liegenden Sachverhalte waren so gelagert, daß diese Frage überhaupt nicht zur Beantwortung stand.

Beruhet die Entscheidung im vorliegenden Fall aber nicht auf einer Abweichung von den genannten Entscheidungen des Senats, so erweist sich die Rechtsbeschwerde, unbeschadet des Umstandes, daß in den Gründen des angefochtenen Beschlusses abweichende Auffassungen vertreten werden, als nicht statthaft (§ 24 Abs. 2 LwVG). Der Rechtsbeschwerde muß daher der Erfolg versagt werden mit der Kostenfolge des § 45 Abs. 2 LwVG.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell

stü