

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 18/66

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betr. Genehmigung des vor dem Bezirksnotar S [REDACTED]
in M [REDACTED] geschlossenen Grundstückskaufvertrags
vom 12. Mai 1965

Beteiligte:

1. Reinhold K [REDACTED], Kaufmann, M [REDACTED],
U [REDACTED] str. [REDACTED] (verstorben am 17. November 1965,
Testamentsvollstrecker: Raimund A [REDACTED], M [REDACTED],
R [REDACTED] str. [REDACTED]),
2. Fräulein Helene B [REDACTED], Angestellte,
St [REDACTED]-Si [REDACTED], Sc [REDACTED] str. [REDACTED],

Antragstellerin, Beschwerdeführerin
und Rechtsbeschwerdegegnerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roland Sch [REDACTED],
St [REDACTED]-Bad C [REDACTED], B [REDACTED] str. [REDACTED] -

3. Regierungspräsidium Südwürttemberg-Hohenzollern,
Tübingen,

Rechtsbeschwerdeführer,

- vertreten durch Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und [REDACTED],
Dr. R [REDACTED]-H [REDACTED], W [REDACTED], St [REDACTED], Wi [REDACTED].

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 15. November 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Schmidt und Vogt

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Regierungspräsidiums Süd-Württemberg-Hohenzollern gegen den Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 4. April 1966 wird als unzulässig verworfen.

Gerichtskosten für das Rechtsbeschwerdeverfahren bleiben außer Ansatz. Der Rechtsbeschwerdeführer hat der Rechtsbeschwerdegegnerin die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 15 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Durch notariellen Vertrag vom 12. Mai 1965 hat die Antragstellerin von dem am 17. November 1965 verstorbenen Kaufmann Reinhold K., ihrem Onkel, an dessen Erbschaft sie nunmehr als Miterbin beteiligt ist, die Grundstücke Parzelle Nr. 55, 87, 55 und 91 mit insgesamt 73 a 21 qm auf Markung M. zum Preis von 15 000 DM gekauft. Das Landwirtschaftsamt R. hat dem Vertrag die Genehmigung versagt, weil die Er-

- 3 -

werberin keine Landwirtschaft betreibt. Durch Beschluß vom 4. November 1965 hat das Landwirtschaftsgericht Urach die Versagung bestätigt. Auf die sofortige Beschwerde der Antragstellerin hat das Oberlandesgericht den Kaufvertrag unter der Auflage genehmigt, daß die Erwerberin die Grundstücke an hauptberufliche Landwirte verpachtet. Die Rechtsbeschwerde hat es nicht zugelassen.

Hiergegen hat das Regierungspräsidium Südwürttemberg-Hohenzollern Rechtsbeschwerde eingelegt, mit der es die Zurückweisung der sofortigen Beschwerde der Antragstellerin erstrebt. Die Antragstellerin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und auch der Fall des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG nicht vorliegt, nur statthaft, wenn das Beschwerdegericht von einer in der Beschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte abgewichen ist und der Beschluß auf der Abweichung beruht. Diese Voraussetzungen sind nicht erfüllt.

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt:

Die in Betracht kommenden Flurstücke lägen zwar nicht innerhalb der in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohngebiet ausgewiesenen Fläche, sondern seien lediglich in einem - noch nicht rechtskräftigen - Flächennutzungsplan als künftiges Wohngebiet ausgewiesen. Indessen ergebe die Auskunft der Stadtgemeinde M. eindeutig, daß das Gebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Baugebiet werde und fraglich nur sei, ob sich diese Ab-



sicht bilden oder erst später verwirklichen lasse. Das sei zwar noch kein Grund, den Kauf landwirtschaftlich genutzter Flächen durch nichtbäuerliche Bodenspekulanten in einem solchen Gebiet zuzulassen. So liege der Fall aber nicht. Die Grundstücke sollten nach der Absicht des Verkäufers, des inzwischen verstorbenen Onkels der Klägerin, in der Hand eines Familienmitglieds erhalten bleiben, bis sich die hinsichtlich jener Grundstücke feststehende Bauerwartung realisieren lassen werde. Dem Interesse der Käuferin am Erwerb dieser Grundstücke ständen zwar als Konkurrenten mehrere hauptberufliche Landwirte gegenüber, die die Grundstücke ebenfalls gern haben möchten. Aus den Preisangeboten, die die landwirtschaftlichen Interessenten in der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht gemacht haben, ergebe sich aber, daß auch sie im vorliegenden Fall auf den Charakter der Grundstücke als Bauerwartungsland spekulieren. Bei Preisen von 3,50 DM je qm und mehr, welche die Landwirte hier anlegen wollen, für Baumwiesen mit überaltertem Bestand könne von einer vernünftigen landwirtschaftlichen Rendite nicht mehr gesprochen werden. Stehe sonach dem Interesse der Erhaltung von Bauerwartungsland im Familienbesitz das Spekulationsinteresse hauptberuflicher Landwirte gegenüber, so könne im Interesse der Öffentlichkeit an einer gesunden Verteilung von Grund und Boden auch durch eine Verpachtungsauflage an die Erwerberin Genüge getan werden. Der Gesichtspunkt, daß vor allem der Eigenbesitz hauptberuflicher Landwirte gestärkt werden müsse, schlage dann nicht durch, wenn es sich um Bauerwartungsland handelt.

B) 1. a) Demgegenüber trägt die Rechtsbeschwerde vor:

Das Oberlandesgericht sei von den Beschlüssen des Bundesgerichtshofs vom 10. Juli 1962 - V BLw 42/61

(RdL 1962, 263); vom 20. Oktober 1964 - V BLw 11/64 und vom 20. Oktober 1964 - V BLw 30/64 (RdL 1964, 320) dadurch abgewichen, daß es den Verkauf an eine Nichtlandwirtin genehmigt habe, obwohl mehrere hauptberufliche Landwirte am Erwerb der Grundstücke interessiert seien. Einer der in der Rechtsprechung vorgesehenen Ausnahmefälle liege nicht vor, weil die verkauften Grundstücke von der Gemeinde lediglich in ihre Bauplanung einbezogen seien und noch nicht feststehe, ob und wann diese Flächen Bauland werden.

b) $\propto$ Die Entscheidung vom 10. Juli 1962 - V BLw 42/61 befaßt sich mit der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Landwirt im Nebenberuf. In ihr ist im Hinblick auf BrMilRegVO Nr. 84 Art. III Nr. 5 Buchst. b zum Ausdruck gebracht, daß Landwirte im Haupt- und im Nebenberuf nicht ohne weiteres gleichgestellt werden können, wenn es sich um die Genehmigung des Erwerbs landwirtschaftlicher Grundstücke handelt. Der Grundsatz, daß die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Landwirt nur ausnahmsweise zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen könne, gelte nicht, wenn der Erwerber die Landwirtschaft nur im Nebenberuf betreibe.

Von dieser Rechtsauffassung ist das Beschwerdegericht nicht abgewichen. Die Abweichungsrechtsbeschwerde setzt voraus, daß es sich um die unterschiedliche Beurteilung der gleichen Rechtsfrage, d.h. des Rechtsgrundsatzes, handelt. Im vorliegenden Fall geht es nicht um den Erwerb landwirtschaftlichen Grundbesitzes durch einen Landwirt im Nebenberuf, sondern durch einen Nichtlandwirt. Danach fehlt es bereits an gleichen oder ähnlichen Tatbeständen, die verschieden beurteilt worden sind.

β) Zu dem gleichen Ergebnis führt die Betrachtung des Beschlusses vom 20. Oktober 1964 - V BLw 30/64. Er behandelt die Frage, ob der Grundsatz, daß beim Erwerb landwirtschaftlichen Bodens der Landwirt im Hauptberuf den Vorzug vor dem nebenberuflichen Landwirt hat, ausnahmslos gilt. Die Rechtslage im Falle der Veräußerung an einen Nichtlandwirt wird in der Vergleichsentscheidung nicht erörtert. Unter solchen Umständen kommt eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht in Betracht.

γ) Der Beschluß vom 20. Oktober 1964 - V BLw 11/64 hält an der Auffassung fest, daß es regelmäßig eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet, wenn ein Nichtlandwirt ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück erwirbt. Solcher Grundbesitz soll jener Begründung zufolge im allgemeinen nur den Personen zukommen und vorbehalten bleiben, die an der landwirtschaftlichen Nutzung nichts ändern und ihn auch selbst bewirtschaften wollen. Das besage indessen nicht, daß land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz unter keinen Umständen in das Eigentum von Personen übergehen dürfe, die keine Landwirte seien und auch die Landwirtschaft nicht selbst ausüben. Ausnahmsweise könne der Erwerb der Grundstücke durch solche Interessenten aber gerechtfertigt sein. Das sei in einem Fall anzunehmen, in dem einem Altenteiler seit Jahrzehnten ein rechtswirksamer Anspruch auf das Grundstück, bei dem es sich um Bauerwartungsland handle, zustehe.

Dem Rechtsbeschwerdeführer ist zuzugeben, daß das Oberlandesgericht den zum Ausgangspunkt der Prüfung zu wählenden Grundsatz nicht klar herausgestellt hat, der Erwerb landwirtschaftlichen Bodens durch einen Nichtland-

wirt dürfe nur genehmigt werden, wenn ein triftiger Grund vorliegt (vgl. BGHZ 45, 279, 282). Das Beschwerdegericht steht aber nach dem Zusammenhang der Gründe auf diesem Standpunkt. Es hat gemeint, ein derartiger Grund sei hier darin zu erblicken, daß es sich bei dem veräußerten Grundbesitz um Bauerwartungsland handelt, das in der Hand eines Familienmitglieds erhalten bleiben soll und hinsichtlich dessen der Erwerberin überdies nach dem Testament des inzwischen verstorbenen Veräußerers ein Übernahmerecht zusteht. In diesen Ausführungen hat das Oberlandesgericht nicht die Rechtsfrage, wann der Erwerb landwirtschaftlichen Bodens durch einen Nichtlandwirt genehmigt werden darf, anders als die Vergleichsentscheidung beantwortet. Es hat vielmehr für einen besonders gelagerten Sachverhalt geglaubt, eine - nach der Rechtsprechung zulässige - Ausnahme von dem Grundsatz, daß der Erwerb landwirtschaftlichen Grundbesitzes durch einen Nichtlandwirt zu mißbilligen sei, machen zu müssen. Die nach den Ausführungen der Rechtsbeschwerdebegründung berechnete Frage, ob das Beschwerdegericht zu Unrecht einen solchen Ausnahmefall angenommen hat, darf in diesem Stadium des Verfahrens, in dem nur der Gesichtspunkt der Abweichung eine Rolle spielt, nicht geprüft werden. Darauf könnte erst eingegangen werden, wenn die Rechtsbeschwerde infolge einer Abweichung statthaft wäre.

Der weitere von der Rechtsbeschwerde herausgestellte Gesichtspunkt, daß hier Landwirte vorhanden sind, die das verkaufte Grundstück für ihren eigenen Betrieb benötigen, es erwerben wollen und dazu in der Lage sind, spielt in der Vergleichsentscheidung keine Rolle. Infolgedessen ist insoweit für die Erörterung der Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LWVG kein Raum.

2. Weiterhin ist nach der Ansicht des Rechtsbeschwerdeführers das Beschwerdegericht von den Beschlüssen des Bundesgerichtshofs vom 28. Oktober 1965 - V BLw 25/65 (RdL 1966, 16) und des Oberlandesgerichts Celle vom 13. August 1964 - 7 WLw 79/64 (RdL 1965, 17) dadurch abgewichen, daß es mit der Verpachtungsaufgabe den der Genehmigung entgegenstehenden Umstand hat ausräumen wollen, daß die Antragstellerin Nichtlandwirtin ist und hauptberufliche Landwirte - nicht nur aus Spekulationsgründen - am Erwerb interessiert sind. Die Antragstellerin will der Rechtsbeschwerde zufolge das Land überhaupt nicht als land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitz erwerben.

a) In dem Beschluß vom 28. Oktober 1965 - V BLw 25/65 bestätigt der Bundesgerichtshof seinen bisherigen Standpunkt, es sei im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG regelmäßig davon auszugehen, daß landwirtschaftlich genutzter Boden in den Händen von Landwirten bleiben soll und nur in Ausnahmefällen Nichtlandwirte zu berücksichtigen sind. Grundsätzlich bezeichnet er in diesem Zusammenhang die Auffassung als verfehlt, die Bedenken gegen die Genehmigung könnten dadurch ausgeräumt werden, daß dem Erwerber die Auflage der Verpachtung gemacht werde. § 10 Nr. 1 GrdstVG sehe zwar solche Auflagen vor. Die Vorschrift setze dabei aber voraus, daß durch die Auflage der bestehende Hinderungsgrund tatsächlich ausgeräumt werden könne. Das wäre beispielsweise der Fall, wenn ein Nichtlandwirt ein landwirtschaftliches Grundstück erwerbe, von dem mit Sicherheit zu rechnen sei, daß es in absehbarer Zeit in einen Bebauungsplan einbezogen und damit Bauland werde.

Dieser Rechtsauffassung ist das Oberlandesgericht im angefochtenen Beschluß ersichtlich gefolgt. Nachdem

es einen triftigen Grund für den Erwerb des Bodens durch einen Nichtlandwirt als gegeben erachtet hat, vertritt es die Ansicht, dem Interesse der Öffentlichkeit an einer gesunden Verteilung von Grund und Boden könne im vorliegenden Fall, in dem sich das Interesse an der Erhaltung von Bauerwartungsland im Familienbesitz und das Spekulationsinteresse hauptberuflicher Landwirte gegenüberständen, auch durch eine Verpachtungsauflage Genüge getan werden. Dabei würdigt das Beschwerdegericht die Auskunft der Stadtverwaltung M [REDACTED], von einer Ausweisung der verkauften Baumwiesen als Baugebiet könne in absehbarer Zeit "wohl" nicht gesprochen werden, zunächst dahin, daß das Gebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Baugebiet wird. (Im Schreiben der Stadtverwaltung heißt es demgegenüber, zur Bebauung und Erschließung müßte auch eine Baulandumlegung angeordnet und abgeschlossen sein !). Weiterhin gibt das Oberlandesgericht offensichtlich seiner Auffassung Ausdruck, daß sich der Zeitpunkt hierfür noch nicht bestimmen läßt, er aber absehbar ist, zumal der Flächennutzungsplan, der jene Baumwiesen als Teile eines Wohngebiets ausweist, bereits im November 1963 ausgearbeitet worden ist, und die hohen Preisgebote der interessierten Landwirte auf die allgemeine Überzeugung schließen lassen, daß die veräußerten Grundstücke in absehbarer Zeit Bauland werden. Ob diese tatrichterliche Würdigung des Sachverhalts rechtlich zu beanstanden wäre, ist im Rahmen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LWVG nicht zu erörtern. Da das Beschwerdegericht keinen von der Vergleichsentscheidung abweichenden Rechtsstandpunkt eingenommen hat, fehlt es schon an der Statthaftigkeit des Rechtsmittels.

b) Der Beschluß des Oberlandesgerichts Celle vom 13. August 1964 - 7 WLw 79/64 vertritt zwar die Auffassung, daß die Verpachtungsauflage nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG bei einem Erwerb durch einen Nichtlandwirt, sofern erwerbswillige und erwerbsfähige Landwirte vorhanden sind, deren Erwerbsinteresse den Belangen des Nichtlandwirts vorgeht, nicht geeignet ist, den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung zu beseitigen. Sofern diese Entscheidung die Zulässigkeit der Verpachtungsauflage auch für Fälle verneinen will, in denen ein Grundstück veräußert wird, hinsichtlich dessen mit Sicherheit zu rechnen ist, daß es in absehbarer Zeit in einen Bebauungsplan einbezogen und damit Bauland wird, könnte sie aber nicht zur Begründung einer Abweichung herangezogen werden. Es genügt bei Prüfung der Voraussetzung des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht, daß eine Rechtsfrage früher von einem Oberlandesgericht anders beantwortet worden ist, als es in einer späteren Entscheidung des Bundesgerichtshofs geschehen ist. Maßgeblich ist dann nur dessen Auffassung (vgl. Beschluß des Senats vom 7. Dezember 1954 - V BLw 48/54, RdL 1955, 75).

3. Schließlich weist die Rechtsbeschwerde darauf hin, das Beschwerdegericht sei von dem Beschluß des Oberlandesgerichts München vom 25. Juni 1962 - W XV 70/62 (RdL 1962, 261) dadurch abgewichen, daß es "privatrechtliche Erwägungen" angestellt habe, insofern es seine Entscheidung auf die Feststellung gestützt habe, der inzwischen verstorbene Verkäufer Klett habe die Absicht gehabt, das Grundstück in der Hand eines Familienmitglieds zu erhalten.

In dem angeführten Beschluß des Oberlandesgerichts München ist unter Hinweis auf zwei Entscheidungen des

Bundesgerichtshofs ausgeführt, das Erfordernis der Genehmigung im Grundstücksverkehr stelle eine im allgemeinen öffentlichen Interesse erlassene Verfügungsbeschränkung des Eigentümers dar. Das Genehmigungsverfahren diene daher nicht der Durchsetzung privater Rechte oder wirtschaftlicher Interessen der Vertragsparteien, sondern allein allgemeinen öffentlichen Belangen; das Genehmigungsverfahren gehöre daher zu den Amtsverfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Hieraus folge, daß im Genehmigungsverfahren bestimmte Sachanträge der Parteien, etwa im Sinne des § 308 ZPO, nicht erforderlich seien.

Von dieser Rechtsauffassung ist das Beschwerdegericht nicht abgewichen. Mit der von der Rechtsbeschwerde beanstandeten Feststellung hat das Oberlandesgericht seine Ansicht begründet, daß hier eine Ausnahme von dem Grundsatz zu machen sei, der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch einen Nichtlandwirt dürfe nicht genehmigt werden. Das Oberlandesgericht hat damit aber nicht den Standpunkt eingenommen, im Genehmigungsverfahren könnten private Rechte oder wirtschaftliche Interessen der Vertragsparteien durchgesetzt werden. Die bei der Prüfung des § 9 GrdstVG gebotene Berücksichtigung der Verhältnisse der Beteiligten und ihrer mit dem Veräußerungsgeschäft verfolgten Absichten wird in den ein ganz anderes Problem behandelnden Ausführungen der Vergleichsentscheidung nicht berührt. Von einer Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG kann demnach keine Rede sein.

4. Die von der Rechtsbeschwerde angeführten Entscheidungen des Oberlandesgerichts Nürnberg vom "30.3.1966 (RdL 1966 S. 175)" - dort nicht abgedruckt - und des Oberlandesgerichts München vom 25. März 1965 (RdL 1965, 267) sollen nach Ansicht des Rechtsbeschwerdeführers

dartun, daß das Beschwerdegericht auch in anderer Hinsicht das Gesetz verletzt habe. Da für die Abweichungsrechtsbeschwerde die bloße Anführung angeblicher Gesetzesverletzungen ohne Bezeichnung der verschieden beantworteten Rechtsfrage nicht genügt, weil Gesetzesverletzungen die Abweichung der Rechtsbeschwerde nicht begründen können, kommt eine Erörterung jener Entscheidungen nicht in Betracht.

C) Die Rechtsbeschwerde muß hiernach ohne sachliche Nachprüfung als unzulässig verworfen werden. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 45 LWVG.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell