

B e s c h l u ß

2184 088

In der Landwirtschaftssache

des Fabrikanten und Landwirts Reinold H. [REDACTED] in K. [REDACTED] bei
H. [REDACTED], K. [REDACTED],

Antragstellers (Käufers), Beschwerde- und Rechts-
beschwerdeführers,

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

und

der Ehefrau Katharina T. [REDACTED] geb. B. [REDACTED] in B. [REDACTED]-B. [REDACTED]
[REDACTED], Alte S. [REDACTED]straße [REDACTED], Verkäuferin,

wegen Genehmigung des am 9. Juli 1959 vor dem Notar Reis in
Beuel geschlossenen Kaufvertrages. (UR. Nr. 833/1959)

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 11. Oktober 1961
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der
Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie
der landwirtschaftlichen Beisitzer Dr. h.c. Berk und Schädel
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß
des 2. Zivilsenats - Senats für Landwirtschaf-
tsachen - des Oberlandesgerichts in Köln vom
29. Juni 1960 wird auf Kosten des Käufers als
unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-
verfahren wird auf 3384 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Ehefrau Katharina T. ist Eigentümerin des im Grundbuch von B. Band Blatt 10184 eingetragenen, als Ackerland genutzten Grundstücks Flur 43 Parzelle Nr. 45 in Größe von 33,84 a. Dieses Grundstück hat die Eigentümerin durch notariellen Vertrag vom 9. Juli 1959 an den Fabrikanten und Landwirt Heinrich H. verkauft. Der Kaufpreis beträgt 3384 DM.

Der Käufer ist Inhaber der K.-Werke, die sich mit der Verarbeitung von Kunststoff befassen. Ihm gehört ferner ein landwirtschaftlicher Betrieb in Größe von 19,36 ha, den er mit seiner Ehefrau bewirtschaftet. Dieses Anwesen liegt in der Nähe des industriellen Unternehmens.

Die untere Landwirtschaftsbehörde hat dem Kaufvertrag vom 9. Juli 1959 die Genehmigung versagt, weil dieser zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde; denn der Käufer betreibe die Landwirtschaft nur im Nebenberuf, während hauptberufliche Landwirte, deren Betriebe aufstockungsbedürftig seien, bereit und in der Lage seien, das verkaufte Grundstück zu den vereinbarten Bedingungen zu erwerben.

Der Käufer hat daraufhin gerichtliche Entscheidung beantragt und vorgebracht, die untere Landwirtschaftsbehörde halte zu Unrecht den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung für gegeben; denn er bezwecke mit dem Grundstückserwerb gerade die Ermöglichung einer gesunden und richtigen Verteilung des Bodens zwischen landwirtschaft-

licher und industrieller Nutzung. Er wolle das Grundstück erwerben, um im Flurbereinigungsverfahren eine andere Parzelle zugeteilt zu erhalten, die er zur Arrondierung seines Fabrikgeländes dringend benötige, da der ihm dort zur Verfügung stehende Raum für die K[REDACTED]-Werke nicht mehr ausreiche.

Die untere Landwirtschaftsbehörde hat sich gegen die Genehmigung des Vertrages ausgesprochen, weil der Käufer eine gutgehende Kunststoff-Fabrik betreibe und für ihn die Landwirtschaft nur eine Liebhaberei darstelle, so daß den erwerbswilligen Landwirten im Hauptberuf, deren Betriebe einer Erweiterung bedürften, der Vorrang gebühre. Sie hat ferner darauf hingewiesen, daß auch die Teilnehmergemeinschaft des Flurbereinigungsverfahrens B[REDACTED] II an dem Erwerb der Parzellen großes Interesse habe. Die Landwirtschaftskammer hat ferner geltend gemacht, der Käufer besitze eine große Menge Land, das er zum Austausch für die unmittelbar neben seiner Fabrik liegenden fremden Grundstücke verwenden könne.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat den Kaufvertrag nicht genehmigt. Es hat den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung für gegeben erachtet, weil das Grundstück landwirtschaftlich genutzt werde und hauptberufliche Landwirte mit aufstockungsbedürftigen Betrieben die Parzelle erwerben möchten, die Ortsbesichtigung auch ergeben habe, daß dem Käufer ein größerer Komplex landwirtschaftlich genutzten Geländes gehöre, auf den er bei der Umlegung ohne weiteres zurückgreifen könne.

Zur Begründung seiner sofortigen Beschwerde hat der Käufer noch vorgetragen: Von einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung könne keine Rede sein, da das gekaufte Grundstück im Wege des Flurbereinigungsverfahrens erneut

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



der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden solle. Es komme hinzu, daß er als Eigentümer eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst Landwirt sei, wenn er diese Tätigkeit auch nur nebenberuflich ausübe. Im übrigen habe man der Braunkohlenindustrie die Berechtigung zum Erwerb von Austauschgelände zuerkannt. Die verarbeitende Industrie sei aber ebenso schutzwürdig wie die Urproduktion. Da er damals keinen Grundbesitz bei seinem Werk in H [REDACTED] habe erwerben können, habe er im Jahre 1956 einen weiteren Verarbeitungsbetrieb in Rastatt errichten müssen. Zwei Jahre später sei er gezwungen gewesen, einen Teil der Fertigung von H [REDACTED] nach B [REDACTED] zu verlegen. Im Jahre 1960 habe er schließlich mit einem Unternehmen im Ruhrgebiet einen Liefervertrag schließen müssen. Diese Verlegungen von Teilen seines Betriebes seien unwirtschaftlich und volkswirtschaftlich ungesund. Das ihm gehörende, bei seiner Fabrik liegende Land könne er zur Erweiterung seines Werkes nicht verwenden, weil es von diesem durch eine Industriebahn und eine Hochspannungsleitung getrennt sei, es sich auch um aufgeschüttetes Gelände handle, das sich zur Errichtung von industriellen Bauten nicht eigne.

Die Landwirtschaftskammer hat aus den von der unteren Landwirtschaftsbehörde geltend gemachten Gründen um die Versagung der Genehmigung gebeten.

Das Beschwerdegericht hat die sofortige Beschwerde zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die von dem Oberlandesgericht nicht zugelassene Rechtsbeschwerde des Käufers, mit der er die Genehmigung des Kaufvertrages erstrebt.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist unzulässig.

Das Beschwerdegericht hat ausgeführt: Der Käufer sei ein tüchtiger Landwirt, der mit seiner Ehefrau einen landwirtschaftlichen Kleinbetrieb führe. Das ändere aber nichts daran, daß er im Hauptberuf Fabrikant sei und als solcher über ein auskömmliches Einkommen verfügen dürfte. Es könne dahingestellt bleiben, ob und inwieweit bei einem solchen selbstwirtschaftenden Landwirt ein Landzuerwerb, wenn er zur Aufstockung des Betriebes dienen solle, unter Berücksichtigung seines Hauptberufes als Fabrikant dann eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung darstelle, wenn ortsansässige hauptberufliche Landwirte mit aufstockungsbedürftigen Betrieben ebenfalls an dem Erwerb interessiert seien. Denn der Käufer habe nach seinen eigenen Angaben das Land nicht für seinen landwirtschaftlichen Betrieb gekauft, vielmehr solle das Gelände der Erweiterung seines Fabrikbetriebes dienen, indem es als Austauschland vorrätig sein solle. Auch schwebte dem Käufer vor, daß er eine von ihm vielleicht erstrebte Änderung des Bauleitplanes leichter werde durchsetzen können, wenn er in der Lage sei, den dadurch betroffenen Landwirten Ersatzgelände zur Verfügung zu stellen. Derartige Vorratskäufe würden aber von den gesetzlichen Bestimmungen des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 und der Britischen Militärregierungs-Verordnung Nr. 84 nicht gebilligt. Es bestehe auch keine Veranlassung, die genannten Bestimmungen nicht mehr anzuwenden, da der Entwurf des auf Bundesebene vorgesehenen landwirtschaftlichen Grundstückverkehrsgesetzes insoweit keine wesentlich anderen Bestimmungen vorsehe, die eine Genehmigung rechtfertigen könnten. Demnach bleibe nur noch zu prüfen, ob kaufinteressierte hauptberufliche Landwirte vorhanden seien. Das sei aber der Fall. Sowohl die Teilnehmer-schaft der Flurbereinigung B [REDACTED] sei zu den vereinbarten Bedingungen an dem Erwerb interessiert als auch der Zeuge R [REDACTED], der nur über 11 Morgen Eigenland verfüge und im übrigen auf Pachtland angewiesen sei. Der Landwirt Ri [REDACTED]

sei ebenfalls an dem Erwerb der Parzellen interessiert, doch wolle er dem Landwirt R. als Pächter des Landes den Vortritt lassen. Bei dieser Sachlage könne der Kaufvertrag vom 9. Juli 1959 nicht genehmigt werden.

Der Käufer hält die Rechtsbeschwerde auf Grund des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG für zulässig. Er meint, das Beschwerdegericht sei von zwei Entscheidungen des Oberlandesgerichts Hamm abgewichen und seine Entscheidung beruhe auch auf diesen Abweichungen. Er macht geltend, das Beschwerdegericht habe die These aufgestellt, daß Vorratskäufe landwirtschaftlicher Grundstücke seitens der Industrie von den gesetzlichen Bestimmungen des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 und der Britischen Militärregierungsverordnung Nr. 84 nicht gebilligt würden und daher eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung auch dann vorliege, wenn der Käufer das anzu-kaufende Gelände im Wege des Austausches wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuführen und das so gewonnene Land einer volkswirtschaftlich gebotenen industriellen Nutzung zuführen wolle. Der Käufer sieht hierin eine Divergenz zwischen der Entscheidung des Beschwerdegerichts und der Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm vom 18. Dezember 1953 (10 Wlw 102/53, RdL 1954, 153, nur Leitsatz). Der Käufer hält auch eine Abweichung des angefochtenen Beschlusses von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm vom 22. August 1951 (10 Wlw 193/51, JustMinBl. NRW 1952, 10) für gegeben.

Die gerügten Abweichungen liegen nicht vor. Dem Käufer ist allerdings zuzugeben, daß der von ihm angeführte Passus aus den Gründen des angefochtenen Beschlusses für eine Abweichung von den angezogenen Entscheidungen des Oberlandesgerichts Hamm spricht; denn diese Stelle der Gründe erweckt den Eindruck, als ob das Beschwerdegericht den Erwerb von Vorratsland zu Austauschzwecken durch ein industrielles

Unternehmen schlechthin für unzulässig halte. Dieser Rechtsansicht ist das Beschwerdegericht indessen tatsächlich nicht; denn sonst hätte es in der gleichzeitig entschiedenen Parallelsache (Kaufvertrag J. [REDACTED] an H. [REDACTED], V BLw 18/60) dem ganzen Verträge die Genehmigung versagen müssen. Daraus, daß das Beschwerdegericht in der Parallelsache den Kaufvertrag vom 2. Dezember 1958 insoweit genehmigt hat, als er die Parzelle in H. [REDACTED] zum Gegenstand hat, folgt, daß es den Erwerb von Vorratsland zu Austauschzwecken durch ein Industrieunternehmen dann für zulässig hält, wenn dem überwiegende Interessen der Landwirtschaft nicht entgegenstehen. Das ergibt sich mit aller Deutlichkeit daraus, daß das Beschwerdegericht ausgeführt hat, an dem Ankauf dieser Parzelle habe kein Landwirt Interesse gekundet. Das Beschwerdegericht vertritt nach der sonstigen Begründung seiner Entscheidung ersichtlich den Standpunkt, ein Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zu dem gedachten Zwecke sei nur zulässig, wenn dem nicht schutzwürdige Interessen der Landwirtschaft entgegenstünden. Hätte das Beschwerdegericht die von dem Käufer angenommene Ansicht vertreten, so hätten sich in den beiden von ihm entschiedenen Fällen Ermittlungen über die Erwerbsbereitschaft einheimischer Landwirte erübrigt, da es von diesem Standpunkt aus auf ein Erwerbsinteresse hauptberuflicher Landwirte nicht angekommen wäre.

Das Oberlandesgericht Hamm hat in seiner Entscheidung vom 22. August 1951 keinen abweichenden Standpunkt vertreten. In dem damals von ihm entschiedenen Falle hatte die Ehefrau eines Industriellen ein land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück von einem Bauern gekauft, um es einem von ihrem Ehemann geleiteten Unternehmen für Betriebszwecke zur Verfügung zu stellen. Das Oberlandesgericht Hamm hat erwogen, daß die Käuferin nicht wirtschaftsfähig sei und der Erwerb durch sie zu einer ungesunden Verteilung der

Bodennutzung führen würde, daß von diesen Versagungsgründen jedoch ausnahmsweise abgesehen werden müsse, wenn das Grundstück zu anderen Zwecken veräußert werde und ihnen dienen könne, sofern nachgewiesen werde, daß das Grundstück zu der anderen Nutzung wirklich benötigt werde. Das Oberlandesgericht Hamm hat in dieser Entscheidung zum Ausdruck gebracht, daß es schon genügen könne, wenn nur eine mittelbare Nutzung beabsichtigt sei, wie dies bei der Absicht des Austausches mit anderem Gelände der Fall sei, sofern nur die angegebene beabsichtigte Nutzung glaubhaft gemacht sei, wobei scharfe Anforderungen zu stellen seien, da in diesen Fällen die Möglichkeit einer bloßen Kapitalanlage bestehe. Es hat danach den Erwerb land- und forstwirtschaftlich genutzten Grund und Bodens durch die Industrie als Vorratsland zu Austauschzwecken für zulässig erachtet, sofern letztere das Grundstück wirklich benötigt und die Verwendung des Grundstücks zu dem angegebenen Zwecke gewährleistet erscheint. Das Oberlandesgericht Hamm hat also in dieser Entscheidung bei einem ernstlichen Bedarf eines industriellen Unternehmens einen Vorratskauf land- und forstwirtschaftlich genutzter Ländereien zu Austauschzwecken für zulässig erachtet, dabei aber auf die Lage des einzelnen Falles abgestellt. Das Beschwerdegericht hat keinen hiervon abweichenden Rechtsstandpunkt eingenommen, da es in der Parallelsache den Kauf der in H. [REDACTED] gelegenen Parzelle zu Austauschzwecken in Ermangelung entgegenstehender landwirtschaftlicher Interessen gebilligt hat, womit es zugleich einen Bedarf des Käufers insoweit anerkannt hat. Die Versagung der Genehmigung des Erwerbs der in der Gemarkung Beuel liegenden Grundstücke zeigt, daß das Beschwerdegericht den Landbedarf des Käufers nicht als so dringend angesehen hat, daß ihm der Vorzug vor den Interessen der Landwirtschaft gebühre. Darin liegt aber keine Abweichung in einer Rechtsfrage von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm vom 22. August 1951, welches dort verlangt hat, daß die

Industrie das Grundstück wirklich benötige, womit gesagt ist, daß ein dringender Bedarf der Industrie vorliegen muß, der die Hintansetzung entgegenstehender landwirtschaftlicher Interessen zu rechtfertigen vermag. Einen anderen Rechtsstandpunkt hat das Beschwerdegericht hier aber nicht eingenommen. Eine Abweichung in einer Rechtsfrage liegt danach nicht vor.

Das Beschwerdegericht ist auch nicht von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm vom 18. Dezember 1953 abgewichen. In jenem Falle hatte ein industrielles Unternehmen am Westrand der Stadt S [REDACTED] ein landwirtschaftliches Grundstück östlich dieser Stadt, das im freien Gelände liegt, gekauft, um es zu Austauschzwecken bei der Erweiterung des Werksgebietes zu verwenden. Das Oberlandesgericht Hamm hat hierin einen Verstoß gegen die gesetzliche Forderung einer gesunden Verteilung der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung gesehen und hat sich zu der Genehmigung des Kaufvertrages erst verstanden, nachdem es sich davon überzeugt hatte, daß das der Käuferin gehörige, unmittelbar bei ihrem Betriebe gelegene Gelände zur Erweiterung des Werkes nicht geeignet sei, und ein nördlich an den Grundbesitz des Unternehmens angrenzender Landwirt sich bereit erklärt hatte, einen Teil seines dort gelegenen Grundbesitzes gegen das von dem Industriewerk gekaufte Grundstück auszutauschen. Durch diese Konkretisierung der Pläne der Käuferin auf ein bestimmtes Grundstück, das unmittelbar für die Erweiterung der Werksanlagen der Käuferin Verwendung finden sollte, hat das Oberlandesgericht Hamm sich in diesem Falle zur Genehmigung des Kaufvertrages entschlossen. Es hat seine Entscheidung aber von mehreren Bedingungen abhängig gemacht, um sicherzustellen, daß der vorgesehene Grundstückstausch auch wirklich zur Durchführung komme. Das Oberlandesgericht Hamm

hat danach in diesem Falle an den Vorratskauf des industriellen Unternehmens noch strengere Anforderungen gestellt als in seiner Entscheidung vom 22. August 1951. Denn es hat im Grunde genommen einem Vorratskauf auf weitere Sicht die Genehmigung versagt und nur einen alsbaldigen, den angeblichen Plänen entsprechenden Grundstückstausch gebilligt. Das entsprach der in seinem Beschluß vom 22. August 1951 zum Ausdruck gekommenen Auffassung, daß an einen Vorratskauf der Industrie besonders scharfe Anforderungen zu stellen seien. Auch bei dieser Entscheidung hat es die Lage des Einzelfalles entscheidend sein lassen. Es hat dabei strengere Anforderungen gestellt, als es seitens des Beschwerdegerichts bei der Genehmigung des Ankaufs des in der Gemarkung H. [REDACTED] gelegenen Grundstücks geschehen ist, die von keiner Bedingung abhängig gemacht worden ist. Darin liegt zwar eine Abweichung von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm vom 18. Dezember 1953. Diese vermag aber die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde nicht zu begründen. Eine Abweichung kann für die Zulässigkeit dieses Rechtsmittels nur dann von Bedeutung sein, wenn die Rechtsansicht des Gerichts, von dessen Entscheidung das Beschwerdegericht abgewichen ist, zu einer dem Beschwerdeführer günstigeren Entscheidung geführt haben würde. Daran fehlt es hier. Soweit das Beschwerdegericht dem Kaufvertrag vom 9. Juli 1959 die Genehmigung versagt hat, beruht dies, wie oben bereits gesagt wurde, auf der tatsächlichen Würdigung des hier gegebenen Sachverhalts, nach der dem Interesse des Käufers an dem Erwerb der Parzellen kein Vorrang vor dem Interesse hauptberuflicher Landwirte an dem Ankauf der Grundstücke zukommt. Hätte das Beschwerdegericht den strenger Standpunkt des Oberlandesgerichts Hamm geteilt, so hätte es dem Kaufvertrag vom 9. Juli 1959 erst recht die Genehmigung versagen müssen.

Nach alledem ist das Beschwerdegericht nicht im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG in einer Rechtsfrage von den angezogenen Entscheidungen des Oberlandesgerichts Hamm abgewichen. Da das Beschwerdegericht die Rechtsbeschwerde nicht zugelassen hat und auch keiner der Fälle des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG gegeben ist, mußte das Rechtsmittel als unzulässig verworfen werden.

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

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock