

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V BLw 19/76

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

Beteiligte:

1. Arbeiterin Ingeborg H [REDACTED]
in R [REDACTED]-M [REDACTED],

als Verkäuferin,

2. Dipl.-Bauingenieur Rudi H i [REDACTED],
im O [REDACTED] in A [REDACTED],

als Käufer, Antragsteller
und Rechtsbeschwerdeführer,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 1. Juni 1977 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden sowie die ehrenamtlichen Richter Lechler und Komp

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Oberlandesgerichts Karlsruhe - Landwirtschaftssenat in Freiburg - vom 25. August 1976 wird auf Kosten des Antragstellers als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 54 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligte zu 1 hat am 4. August 1975 das im Grundbuch von A [REDACTED] Band [REDACTED] Heft [REDACTED] verzeichnete, 4 471 qm große Flurstück Nr. [REDACTED] 59 an den Beteiligten zu 2 verkauft. Das Grundstück war ursprünglich Bestandteil des ungeteilten, 5 556 qm großen Flurstücks Nr. [REDACTED] 59 (alt), das die Beteiligte zu 1 hatte neu vermessen und mit Genehmigung der Baurechtsbehörde (§ 19 BBauG) aufteilen lassen. Das Grundstück gehörte zum landwirtschaftlichen Betrieb des Josef Z [REDACTED]; Josef Z [REDACTED] ist im Zweiten Weltkrieg

- 3 -

gefallen. Nachdem seine Ehefrau im Jahre 1949 den Landwirt Alois J. [REDACTED] geheiratet hatte und auf dessen Hofstelle gezogen war, wurde das auf dem Grundstück befindliche Wohngebäude vermietet. Die Wirtschaftsgebäude haben die Eheleute J. [REDACTED] bis zum Jahre 1959 zum Lagern von Stroh und Heu benutzt. Die im Hausgarten stehenden Obstbäume hat J. [REDACTED] bis zum Jahre 1975 gepflegt. Das im Hausgarten wachsende Gras wurde bis zur Aufgabe der Viehhaltung im Jahre 1974 gemäht.

Der Beteiligte zu 2 will auf dem Grundstück ein Wohnhaus errichten und hat hierfür die Baugenehmigung erhalten.

Eigentümer des Nachbargrundstücks ist der Landwirt und Viehhändler Franz Josef H. [REDACTED]. H. [REDACTED] muß einen Teil seiner Ernte und seines Viehs in fremden Gebäuden unterbringen. Er ist an dem Erwerb des verkauften Grundstücks interessiert und auch bereit, den zwischen den Beteiligten ausgehandelten Kaufpreis zu bezahlen, um seine Stall- und Wirtschaftsgebäude erweitern zu können.

Landwirtschaftsamt und Landwirtschaftsgericht haben die Genehmigung versagt, da am Erwerb des Grundstücks ein hauptberuflicher Landwirt interessiert sei.

Gegen den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts hat der Beteiligte zu 2 sofortige Beschwerde mit dem Antrag eingelegt, ihm ein Negativattest nach § 5 Grundstücksverkehrsgesetz zu erteilen. Das Oberlandesgericht hat die Beschwerde zurückgewiesen.



Mit seiner hiergegen gerichteten Rechtsbeschwerde verfolgt der Beteiligte zu 2 in erster Linie seinen Antrag weiter, festzustellen, daß der Kaufvertrag nicht der Genehmigung gemäß § 2 Abs. 1 des Grundstücksverkehrsgesetzes bedarf; hilfsweise begehrt er die Erteilung der etwa erforderlichen Genehmigung; weiter hilfsweise beantragt er, das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung des vor dem Verwaltungsgericht Freiburg - VS II 156/76 - anhängigen Rechtsstreits auszusetzen, in dem der Nachbar H. auf Rücknahme der Baugenehmigung für den Beteiligten zu 2 klagt.

II.

Da das Oberlandesgericht die Rechtsbeschwerde nicht zugelassen hat (§ 24 Abs. 1 LwVG) und es sich auch nicht um die Unzulässigkeit der Beschwerde handelt (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG), wäre das Rechtsmittel nur zulässig, wenn das Oberlandesgericht von einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte oder des Bundesverfassungsgerichts abgewichen wäre und der Beschluß auf der Abweichung beruhte. Eine derartige Abweichung liegt hier nicht vor.

Nach der Auslegung, die § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG in der ständigen Rechtsprechung des Senats erfahren hat (grundlegend BGHZ 15, 5, 9 f), muß der Rechtsbeschwerdeführer in der Begründung der Abweichungsrechtsbeschwerde die von der angezogenen und der angefochtenen Entscheidung verschieden beantwortete Rechtsfrage bezeichnen so-

wie weiter darlegen, inwiefern beide Entscheidungen diese Rechtsfrage verschieden beantwortet haben und wieso die angefochtene Entscheidung auf der Abweichung beruht.

1. Das Oberlandesgericht hat den Standpunkt vertreten, daß der Kaufvertrag zwischen den Beteiligten zu 1 und 2 der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedürfe, da das verkaufte Grundstück seinen Charakter als landwirtschaftliche Hofstelle nicht verloren habe. Hierzu hat es u.a. ausgeführt: Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf dem Kaufgrundstück seien noch nicht umgebaut und trotz ihres Alters für landwirtschaftliche Zwecke noch brauchbar. Zumindest die Versorgungsanschlüsse, Fundamente und Keller der Gebäude seien für den Bewerber H. von Bedeutung, wenn er auf der für ihn günstig gelegenen Hofstelle das Wirtschaftsgebäude abreißen sollte, um Stallungen zu schaffen, die modernen Anforderungen entsprächen. Das Grundstück sei auch nach seiner Lage noch für längere Zeit als landwirtschaftliche Betriebstelle nutzbar. Zwar seien eine Reihe von Grundstücken in der Umgebung mit Wohnhäusern bebaut, doch fänden sich auch noch Grundstücke mit einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle. Der Einstufung des Grundstücks als landwirtschaftlich genutzte Hoffläche stehe auch nicht entgegen, daß der Beteiligte zu 2 die Genehmigung erhalten habe, die gekaufte Parzelle mit einem Wohnhaus zu bebauen.

2. Die Rechtsbeschwerde rügt, daß das Oberlandesgericht nicht die Frage erörtert habe, ob das veräußerte Grundstück auf Dauer einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könne. Sie meint, eine solche Prüfung sei Voraussetzung für die Beurteilung, ob § 1

Grundstückverkehrsgesetz anzuwenden sei und ein Grund vorliege, die Genehmigung des Kaufvertrages gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Grundstückverkehrsgesetz zu versagen. Die Rechtsbeschwerde glaubt, dem angefochtenen Beschluß entnehmen zu können, daß das Oberlandesgericht seine Entscheidung - zu Unrecht - auf den Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 Grundstückverkehrsgesetz (unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung von landwirtschaftlichem Grundbesitz) gestützt habe.

Die Rechtsbeschwerde meint, mit der Unterlassung der Prüfung und der Erörterung der Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 2 Grundstückverkehrsgesetz sei das Oberlandesgericht vom Beschluß des OLG Nürnberg vom 20. März 1967 (RdL 1967, 177) und von dem Beschluß des OLG Stuttgart vom 21. März 1972 (Agrarrecht 1973, 271) abgewichen. Nach der letztgenannten Entscheidung taue ein Grundstück dann nicht zur Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebes, wenn die Aufstockung nicht auf Dauer berechnet werden könne; demgegenüber habe das Beschwerdegericht nur Feststellungen darüber getroffen, ob gegenwärtig eine landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle möglich sei; es habe nicht bedacht, daß die verkaufte Parzelle Teil eines ursprünglich größeren Grundstücks gewesen ist, dessen Teilung die Verwaltungsbehörde genehmigt hat, so daß hierdurch gemäß §§ 19, 21 Bundesbaugesetz sowie aufgrund der erteilten Baugenehmigung für den Beteiligten zu 2 die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks auf Dauer ausgeschlossen sei.

3. Mit diesen Ausführungen ist eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht dargetan. Die Rechtsbeschwerde übersieht, daß eine solche Abweichung nur vorliegt, wenn das Beschwerdegericht eine bestimmte Rechtsfrage abweichend von einer Vergleichsentscheidung beantwortet hat. Die Rüge, daß eine Vergleichsentscheidung unberücksichtigt geblieben sei und eine darin entschiedene Rechtsfrage auch im angefochtenen Beschluß hätte behandelt werden müssen, reicht zur Darlegung einer Abweichung nicht aus (vgl. Pritsch, RdL 1959, 172, 175, 1. Sp. m. ausf. Nachw. in Fn. 33).

III.

Erweist sich die Rechtsbeschwerde hiernach als nicht statthaft, so ist sie ohne sachliche Nachprüfung des angefochtenen Beschlusses in Bezug auf die weiteren von der Rechtsbeschwerde erhobenen Rügen als unzulässig zu verwerfen.

Für die - ganz hilfsweise beantragte - Aussetzung des Verfahrens bis zum Abschluß des Verwaltungsrechtsstreits über die von dem Nachbarn H. erhobene Klage auf Rücknahme der Baugenehmigung ist deshalb kein Raum, weil der Ausgang jenes Verfahrens an der Unzulässigkeit der vorliegenden Beschwerde nichts ändert und daher für den Ausgang des Rechtsbeschwerdeverfahrens nicht vorgreiflich ist (§ 148 ZPO).

- 8 -

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 LwVG.

Hill

Hagen

Linden