

BUNDESGERICHTSHOF

V BLW 19/78

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend gerichtliche Entscheidung über Einwendungen
gegen ein Vorkaufsrecht

Beteiligte:

1. Landwirt Karl-Ludwig F. [REDACTED] von H. [REDACTED],
Gut S. [REDACTED] Krs. P. [REDACTED],

Antragsteller und
Rechtsbeschwerdegegner,

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

2. der Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
des Landes Schleswig-Holstein in K. [REDACTED],

Rechtsbeschwerdeführer,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 9. November 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill, die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden sowie die ehrenamtlichen Richter Miehe und Hunze

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats - Senat für Landwirtschaftssachen - des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 18. April 1978 wird zurückgewiesen.

Der Rechtsbeschwerdeführer hat dem Antragsteller die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 251 028,72 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Der Antragsteller, ein hauptberuflicher Landwirt, ist Eigentümer des Gutes S [REDACTED], zu dem 218 ha Ackerland, 150 ha Wald, 70 ha Grünland (verpachtet), 150 ha Gewässer (verpachtet) und 10 ha ungenutzte Streuwiesen gehören. Im Jahre 1956 sind etwa 160 ha Land teils für Siedlungszwecke, teils im Zusammenhang mit einer Erbaus-

- 3 -

einandersetzung abgetrennt worden. Das Gut nebst Vorwerk H [REDACTED] war zu jener Zeit an die P [REDACTED] S [REDACTED] GmbH (im folgenden: "S [REDACTED]") verpachtet. Im Jahre 1956 war der Eigentümer alt genug, um den Hof selbst zu bewirtschaften; deshalb wurde mit der "S [REDACTED]" eine vorzeitige Beendigung des - bis 1958 laufenden - Pachtverhältnisses hinsichtlich des Hauptgutes S [REDACTED] vereinbart und als Ausgleich für die vorzeitige Pachtaufgabe eine Ackerfläche von etwa 25 ha an die "S [REDACTED]" übereignet. Als im Jahre 1974 der Pachtvertrag über das Vorwerk H [REDACTED] auslief, verpachtete die "S [REDACTED]" die Fläche von etwa 25 ha an den Antragsteller. Mit Kaufvertrag vom 24. Juli/25. August 1975 verkaufte die "S [REDACTED]" diese Fläche, die nach Abzug einer geringen Gebäudefläche noch 22,6152 ha betrug, an den Antragsteller.

Nachdem der Antragsteller die Genehmigung des Kaufvertrages nach § 2 Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) beantragt hatte, teilte das Amt für Land- und Wasserwirtschaft K [REDACTED] mit, daß die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz ausgeübt habe und daß die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG hätte versagt werden müssen.

Hiergegen hat der Antragsteller beim Landwirtschaftsgericht auf gerichtliche Entscheidung angetragen.

Nach Einholung eines Gutachtens über die Bedeutung einer Aufstockung für das Gut S [REDACTED] und die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe hat das Landwirtschaftsgericht den Bescheid des Amtes für Land- und Wasserwirtschaft K [REDACTED] aufgehoben und den Kaufvertrag genehmigt.



Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Schleswig-Holstein in K. - des Beteiligten zu 2 - hat das Oberlandesgericht - unter Abänderung der erstinstanzlichen Kostenentscheidung - zurückgewiesen.

Die dagegen eingelegte - vom Oberlandesgericht zugelassene - Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 2 verfolgt den Antrag, den angefochtenen Beschluß aufzuheben und den Antrag des Antragstellers auf gerichtliche Entscheidung zurückzuweisen.

II.

Das Beschwerdegericht hat den Standpunkt vertreten, daß die Veräußerung keine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG bedeute: In aller Regel sei der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen hauptberuflichen Landwirt - wie den Antragsteller - nicht zu beanstanden; es komme daher regelmäßig auch nicht darauf an, ob - wie hier - andere Landwirte ein vordringliches Erwerbsinteresse hätten. Zwar könne ausnahmsweise auch ein Grundstückserwerb durch einen hauptberuflichen Landwirt eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten, wenn die Veräußerung zu einer wirtschaftlich und volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigten Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand führe oder der Erwerb für den Käufer lediglich eine Kapitalanlage darstelle; in diesen Fällen führe der Grundstückserwerb jedenfalls dann zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens, wenn andere Landwirte, insbesondere Inhaber aufstockungsbedürftiger Betriebe, ein vordringliches Erwerbsinteresse hätten.

Einen solchen Ausnahmetatbestand hat das Beschwerdegericht verneint: Der Erwerb von knapp 25 ha Ackerland durch den Antragsteller führe trotz der stattlichen Größe des Gutes nicht zu einer betriebswirtschaftlich ungerechtfertigten Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand. Nach den Ausführungen des Sachverständigen Dr. Ziesemer, denen der Senat folge, sei nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, insbesondere wegen der im Verhältnis zur bewirtschafteten Fläche besonders hohen Gebäudelast, der Hinzuerwerb von Ackerland eine richtige Maßnahme. Der Grundstückserwerb bedeute daher für den Antragsteller auch nicht lediglich eine Kapitalanlage. Es könne auch nicht unberücksichtigt bleiben, daß die rückzuführenden landwirtschaftlichen Nutzflächen schon früher lange Zeit zu dem Gut gehört hätten.

Daß die Inhaber angrenzender Höfe die Kauffläche dringend zur Aufstockung ihrer Betriebe benötigten, hat das Beschwerdegericht für unbeachtlich gehalten, da der Erwerb des Landes durch den Antragsteller auf keine agrarstrukturellen Bedenken stoße und die Versagung der Genehmigung daher eine unzulässige Lenkung des Grundstücksverkehrs wäre.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist zulässig (§ 24 Abs. 1 LwVG), hat jedoch sachlich keinen Erfolg.

1. Die Rechtsbeschwerde rügt, daß das Beschwerdegericht seine Überzeugung, der Zuerwerb von Ackerland sei für den Antragsteller eine betriebswirtschaftlich richtige Maßnahme, durch widersprüchliche Erwägungen gewonnen habe: Einerseits gehe das Gericht davon aus, daß die Aufstockung zu einer betriebswirtschaftlich nicht gerechtfertigten Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand führen könne, andererseits folge es dem Sachverständigen-gutachten, das zu der Schlußfolgerung gelangt sei, das Wachstum "eines solchen Betriebes (d.h. eines Großbe-triebes)" könne nur auf den vermehrten Einsatz von Boden gerichtet sein. Die Rechtsbeschwerde versteht das Sach-verständigen-gutachten dahin, daß der Sachverständige die Aufstockung jedes Großbetriebes unabhängig von seiner Größe als betriebswirtschaftlich gerechtfertigt ansehe, und sieht hierin einen Widerspruch zu dem erwähnten recht-lichen Ausgangspunkt des Beschwerdegerichts.

Die Rüge ist unbegründet. Das Beschwerdegericht hat seine Überzeugung, der Hinzuerwerb von Ackerland sei für den Antragsteller eine richtige Maßnahme, ersichtlich auf jene Ausführungen des Sachverständigen gestützt, die auf die besonderen Verhältnisse des Gutes S. [REDACTED] abge-stellt waren (Beschwerdebeschuß S. 9, Sachverständigen-gutachten S. 5 Nr. 6). In diesem Zusammenhang hat der Sachverständige hervorgehoben, daß von diesem Gut im Jahre 1956 160 ha abgetrennt worden seien und die Gebäude-last im Verhältnis zur bewirtschafteten Fläche daher be-sonders hoch sei. Daß das Beschwerdegericht jene "im Ver-hältnis zur bewirtschafteten Fläche besonders hohe Ge-bäudelast" als maßgeblichen Gesichtspunkt für die Bewer-tung des Hinzuerwerbs herausgestellt hat, ist hiernach aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

2. Die Rechtsbeschwerde meint, bei der näheren Bestimmung des Begriffs "Agrarstruktur" hätte das Beschwerdegericht berücksichtigen müssen, daß nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. d des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes" vom 3. September 1969 (BGBl I 1573) zur Verbesserung der Agrarstruktur insbesondere die Aufstockung landwirtschaftlicher Betriebe gehöre; in den einschlägigen hierzu erlassenen Richtlinien des Landes Schleswig-Holstein vom 14. April 1978 sei festgelegt, daß der Landzukauf nur bis zu einer Vergrößerung der Eigentumsfläche auf höchstens 75 ha landwirtschaftliche Nutzfläche förderungsfähig sei. Die Rechtsbeschwerde meint, da der Gesetzgeber die Bedeutung des Familienbetriebs jetzt stärker als bisher betone, sei zu der früher vom Bundesgerichtshof vertretenen Ansicht zurückzukehren, wonach eine Grundstücksveräußerung auch dann zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe, wenn der Käufer selbst Landwirt sei und an sich berechtigtes Interesse am Grundstückserwerb habe, andere sich bewerbende Landwirte das Grundstück aber dringender benötigten (Hinweis auf BGH RdL 1955, 39 und BGH RdL 1959, 12).

Die Rüge geht fehl. Wie das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluß vom 12. Januar 1967 (RdL 1967, 92, 93) ausgeführt hat, entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG (nur) dann noch der Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG, wenn man ihn einschränkend auslegt. Eine "ungesunde Bodenverteilung" liege bei verfassungskonformem Verständnis in der Regel nur dann vor, wenn sich aus bestimmten Tatsachen ergebe, daß die Eigentumsübertragung unternommenen oder von den zuständigen Stellen beabsichtigten konkreten Maß-

nahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspreche. Lügen solche Maßnahmen nicht vor, so könne die Veräußerung trotzdem ausnahmsweise eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten, wenn wenigstens nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur erkennbar seien. In seinem Beschluß vom 11. April 1967 (RdL 1968, 64, 65) hat das Bundesverfassungsgericht ergänzend ausgeführt, eine Veräußerung könne zwar eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten und die Versagung der Genehmigung auch von der Verfassung gerechtfertigt sein, wenn der Erwerber nicht in der Lage sei, den erworbenen Besitz sachgerecht zu bewirtschaften; es entspreche aber nicht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, wenn nicht hierauf, sondern auf die bessere Bewirtschaftungsmöglichkeit abgestellt werde. Dieser Rechtsprechung hat sich der Bundesgerichtshof angeschlossen (vgl. etwa BGH Beschl. v. 19. Dezember 1967, V BLw 30/67, WM 1968, 326 = BB 1968, 403). Eine behördliche oder gerichtliche Auswahl unter mehreren erwerbswilligen hauptberuflichen Landwirten würde daher, wie das Beschwerdegericht zu Recht angenommen hat, auf eine unzulässige Lenkung des Grundstücksverkehrs hinauslaufen (vgl. auch Augustin, Agrarrecht 1973, 136, 137 l.Sp. unter Nr. 1).

Daß die Eigentumsverschiebung hier unternommenen oder von den zuständigen Stellen beabsichtigten konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspreche, ist nicht ersichtlich. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur hat das Beschwerdegericht rechtsfehlerfrei mit der Begründung verneint, daß der Hinzuerwerb für den Hof des Antragstellers angesichts der besonders hohen Gebäudelast eine betriebswirtschaftlich richtige Maßnahme sei.

3. Die Rechtsbeschwerde bemängelt, daß das Beschwerdegericht auch den Umstand berücksichtigt habe, daß es sich hier um die Rückführung von landwirtschaftlichen Nutzflächen handele, die bereits früher längere Zeit zum Gut gehört hätten.

Der Rechtsbeschwerde ist zuzugeben, daß dieser Gesichtspunkt für die Frage, ob die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet, unmittelbar nichts hergibt. Es handelt sich dabei aber ersichtlich nicht um eine tragende Erwägung des Beschwerdebeschlusses; vielmehr hat das Beschwerdegericht den Gesichtspunkt nur dazu benutzt, um - im Ergebnis mit Recht - zu begründen, daß die Beschränkung der Förderung mit öffentlichen Mitteln auf Betriebe bis zu 75 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche für die Frage der ungesunden Verteilung des Grund und Bodens unerheblich sei.

4. Die Rechtsbeschwerde rügt, daß der Sachverständige entgegen den ihm erteilten Auftrag bei seinem Gutachten nur drei der insgesamt fünf als aufstockungsbedürftig bezeichneten Betriebe untersucht und berücksichtigt habe.

Die Rüge greift nicht durch, da das Beschwerdegericht den Grad der Aufstockungsbedürftigkeit der benachbarten Betriebe - mit Recht - für unerheblich gehalten hat und daher auch dann zu keinem anderen Ergebnis gelangt wäre, wenn der Sachverständige dargelegt hätte, daß nicht nur die drei untersuchten Betriebe, sondern auch die beiden weiteren dringend aufstockungsbedürftig seien.

5. Die Rechtsbeschwerde meint, das Beschwerdegericht hätte der Frage nachgehen müssen, ob eine ungesunde, volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigte Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand vorliege, wenn ein Betrieb über 10 ha ungenutztes Ödland verfüge und dennoch meine, beinahe 25 ha Land hinzuerwerben zu müssen.

Auch diese Rüge ist unbegründet, da die Rechtsbeschwerde nicht aufzeigt und auch sonst nicht ersichtlich ist, aufgrund welcher besonderen Umstände das Ödland hier hätte rentabel bewirtschaftet werden können.

IV.

Nach alledem war die sofortige Beschwerde als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 42, 45 LwVG.

Hill

Hagen

Linden