

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2212 063

KRG 45 Art. IV Abs. 4 Buchst. c;
BrMilRegVO 84 Art. III Nr. 5 Buchst. b

Die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks
an einen Landwirt kann nur ausnahmsweise zu einer ungesunden
Verteilung der Bodennutzung führen.

BGH, Beschl. v. 11. Juli 1961 - V BLw 20/60 - OLG Celle

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

der Landwirtschaftskammer H[REDACTED] in H[REDACTED],

Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführerin,

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

gegen

den Landwirt Klaus S[REDACTED] in F[REDACTED] Nr. [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdegegner,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED] -

wegen Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 11. Juli 1961 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Meyer und Raither beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts in Celle vom 27. Juni 1960 wird zurückgewiesen.

Gerichtskosten werden für das Rechtsbeschwerdeverfahren nicht erhoben. Die Rechtsbeschwerdeführerin hat dem Antragsteller die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 24 054,76 DM festgesetzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Die Ehefrau Margareta V. [REDACTED] geb. I. [REDACTED] ist Eigentümerin des im Grundbuch von F. [REDACTED] Band 2 Blatt [REDACTED] eingetragenen Hofes, der ursprünglich 12,4867 ha groß war. Auf Betreiben verschiedener Gläubiger stand der Grundbesitz am 14. Juli 1959 zur Zwangsversteigerung. Vor dem Versteigerungstermin entschloß sich die Eigentümerin, die Gläubiger durch Veräußerung von 6,6627 ha im Wege der freiwilligen Versteigerung gegen sofortige Barzahlung zu befriedigen und so die Zwangsversteigerung des ganzen Hofes abzuwenden. Auf Grund der abgegebenen Höchstgebote kam es zum Abschluß von Verträgen mit fünf Interessenten. Drei Käufer waren Eigentümer von landwirtschaftlichen Betrieben zwischen 3 und 14 ha Größe, ein vierter Käufer (einziger Interessent für das von ihm erworbene Moorgelände) Eigentümer eines Hofes in Größe von 24,56 ha. Der fünfte Käufer ist der Landwirt Klaus S. [REDACTED] in F. [REDACTED] (Antragsteller). Dieser ist Eigentümer eines Hofes in Größe von 27,1416 ha. Hiervon sind 10,6690 ha Ackerland und 13,3747 ha Grünland. Durch Vertrag vom 10. Juli 1959 - ergänzt durch Vertrag vom 18. Juli 1959 - hat die Ehefrau V. [REDACTED] ein 1,9399 ha großes Ackergrundstück an den Antragsteller für den von ihm bei der freiwilligen Versteigerung gebotenen Kaufpreis von 3 100 DM je 25 ar verkauft. Der Kaufpreis war nach dem Vertrag sofort fällig.

In dem freiwilligen Versteigerungstermin hatte auf dieses Grundstück auch der Bürgermeister und Vertrauensmann des Niedersächsischen Landvolks, der Landwirt Hinrich H. [REDACTED] in F. [REDACTED], Gebote abgegeben, jedoch nur bis zum Betrage von 3 000 DM je 25 ar, weil ihm dieser Preis als "reichlich angemessen"

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



[JLaw - Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

erschien. Nachträglich hat er sich angesichts der günstigen Lage des Grundstücks zu seinen Ländereien und der nur 13,2008 ha umfassenden Größe seines Hofes entschlossen, für das Grundstück ebenfalls 3 100 DM je 25 ar zu zahlen. H [REDACTED] bewirtschaftet 5,7913 ha Ackerland und 5,7985 ha Grünland.

Während die übrigen Teilverkäufe genehmigt wurden, hat die Landwirtschaftsbehörde dem Verkauf des Grundstücks an S [REDACTED] die Genehmigung versagt, weil die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe; denn der Betrieb des H [REDACTED] sei aufstockungsbedürftig, der Betrieb des Antragstellers aber nicht. Die Zerschlagung des Betriebes der Verkäuferin lasse sich nur dann rechtfertigen, wenn das abgetretene Land im Sinne der Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zur Vergrößerung aufstockungsbedürftiger und aufstockungswürdiger Betriebe verwendet werde. Hiergegen hat der Landwirt S [REDACTED] Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt und geltend gemacht, daß nach den für seinen Betrieb maßgebenden Verhältnissen der Erwerb des Grundstücks keine ungesunde Verteilung der Bodennutzung darstelle. Zur Erhaltung des Betriebes der Verkäuferin habe der Kaufpreis sofort bezahlt werden müssen. Der Landwirt H [REDACTED] habe in dem freiwilligen Versteigerungstermin erklärt, einen über 3 000 DM hinausgehenden Kaufpreis nicht innerhalb von 24 Stunden flüssig machen zu können. Er habe sich nachträglich als Bürgermeister und Vertrauensmann des Landvolks mit Mitgliedern des Grundstücksverkehrsausschusses in Verbindung gesetzt, um die Nichtgenehmigung des Vertrages zu erreichen und selbst als Käufer auftreten zu können.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat den Kaufvertrag genehmigt, das Oberlandesgericht die sofortige Beschwerde der Landwirtschaftskammer zurückgewiesen. Mit der (vom Oberlandesgericht zugelassenen) Rechtsbeschwerde

erstrebt die Landwirtschaftskammer die Versagung der Genehmigung. Der Antragsteller bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 24 Abs. 1 LwVG zulässig, jedoch nicht begründet.

Das Oberlandesgericht geht zutreffend davon aus, daß die Genehmigung der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks nur aus den in Art. IV Abs. 4 KRG Nr. 45 und den in seinen Durchführungsvorschriften enthaltenen Gründen versagt werden darf. Schon der Oberste Gerichtshof für die Britische Zone (OGHZ 3, 216) hat ausgesprochen, daß die Versagung der Genehmigung für eine Rechtshandlung, die sonst grundsätzlich erlaubt ist, einen Eingriff in das freie Verfügungsrecht des Staatsbürgers bedeutet, und daß Vorschriften, die eine Versagung der Genehmigung zulassen, Ausnahmenvorschriften sind, die keine ausdehnende Auslegung dulden. Diese Auffassung hat auch der Senat in ständiger Rechtsprechung vertreten (vgl. z.B. Beschlüsse vom 30. Januar 1951, V BLw 57/49, BGHZ 1, 121 = RdL 1951, 129 und 11. Oktober 1956, V BLw 39/56, RdL 1959, 318). Von den gesetzlichen Versagungsgründen kommt im vorliegenden Fall allein die Vorschrift des Art. III Abs. 5 Buchst. b BrMilRegVO Nr. 84 in Betracht, wonach die Genehmigung versagt werden soll, wenn die Durchführung des Rechtsgeschäfts zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde. Wann diese Voraussetzung gegeben ist, sagt das Gesetz nicht. Eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung liegt jedenfalls dann vor, wenn der Grundstückserwerb nach den ganzen Umständen, insbesondere bei Berücksichtigung des großen Landbedarfs, eine ungesunde Erscheinung darstellt (vgl. Beschluß des Senats vom 7. Dezember 1954, V BLw 47/54, RdL 1955,

39 und die weiteren dort angeführten Entscheidungen). Ob dies der Fall ist, kann nur nach Lage des einzelnen Falles beurteilt werden, wobei allerdings bestimmte Grundsätze zu berücksichtigen sind.

Es ist das Ziel der Agrarpolitik, leistungsfähige landwirtschaftliche Betriebe zu erhalten und zu fördern sowie die Ertragslage der Landwirtschaft zu steigern. Diesem Zweck dienen die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, die u.a. darauf gerichtet sind, aufstockungsbedürftige Betriebe zu stärken und bei der fortschreitenden Technisierung der Landwirtschaft die Voraussetzungen für den rationellen Einsatz von Maschinen zu schaffen. Da landwirtschaftlicher Grund und Boden nicht in unbeschränktem Umfang zur Verfügung steht, muß der vorhandene landwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie den Landwirten zukommen und vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften wollen. Die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt ist deshalb grundsätzlich zu mißbilligen. Demgemäß ist auch in der Rechtsprechung anerkannt, daß der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt in der Regel zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt, es sei denn, daß der Erwerb zu Zwecken erfolgt, denen der Vorrang vor den Interessen der Landwirtschaft zugebilligt werden muß, oder Interessenten aus dem Kreise der Landwirtschaft, die gewillt und in der Lage sind, das Grundstück zu angemessenen Bedingungen zu erwerben, nicht vorhanden sind.

Im gegenwärtigen Verfahren handelt es sich um die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen hauptberuflichen Landwirt zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt. Der Bundesgerichtshof hat, wie die Rechtsbeschwerde unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Senats (vgl. die bereits oben erwähnten Beschlüsse vom 7. Dezember 1954

und 11. Oktober 1956 sowie Beschluß vom 11. November 1958, V BLw 24/58, RdL 1959, 12) zutreffend ausführt, wiederholt ausgesprochen, daß eine Grundstücksveräußerung auch dann zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen könne, wenn der Käufer selbst Landwirt sei und ein an sich berechtigtes Interesse an dem Erwerb des Grundstücks habe, jedoch andere Bewerber aus dem Kreise der Landwirtschaft dringender auf das Grundstück angewiesen seien als der im Vertrag vorgesehene Käufer. In dem einen Fall (Beschluß vom 7. Dezember 1954) war der Erwerber Kaufmann und Eigentümer eines 24 ha großen Hofes, der ausschließlich zum Zwecke der Samenzucht und Samenvermehrung genutzt wurde und die Lebensgrundlage des Erwerbers bildete. In dem der Entscheidung vom 11. November 1958 zugrunde liegenden Fall war der Käufer im Hauptberuf Postbeamter und als Eigentümer einer landwirtschaftlichen Besitzung in Größe von 2 ha Landwirt im Nebenberuf. Die Entscheidung vom 11. Oktober 1956 befaßt sich mit dem Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Metzgermeister, der über 4,25 ha Weideland verfügte, lediglich unter dem Gesichtspunkt der Abweichung im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde. Die in diesen Entscheidungen zum Ausdruck gebrachte Auffassung, daß die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Landwirt bei einem vordringlichen Erwerbsinteresse eines anderen Landwirts eine ungesunde Erscheinung darstelle, läßt sich in dieser Allgemeinheit nicht aufrecht erhalten. Sie bedarf vielmehr einer Einschränkung.

Aus dem Grundsatz, daß der verfügbare landwirtschaftliche Grundbesitz den selbst wirtschaftenden Landwirten vorbehalten bleiben soll, ergibt sich, daß der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Berufslandwirt in aller Regel nicht zu beanstanden ist. Dies muß auch dann gelten, wenn der Käufer bereits über eine ausreichende und gesicherte bäuerliche Existenz verfügt und andere erwerbswillige und erwerbs-

fähige Landwirte das Grundstück dringender benötigen. Bei der heutigen Lage der Landwirtschaft stehen Betriebe mit größeren Wirtschaftsflächen, die den Einsatz von Maschinen gestatten, im Vordergrund des agrarpolitischen Interesses. Der Rechtsbeschwerde ist zuzugeben, daß aufstockungsbedürftige Betriebe den Vorzug vor anderen verdienen und daß im Hinblick auf das Erfordernis der Rationalisierung und Technisierung der Bewirtschaftung eine ausreichende Größe der Wirtschaftsflächen anzustreben ist. Dieser Gesichtspunkt ist jedoch für die Frage, ob im Einzelfall ein Grundstückserwerb zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt, allein nicht entscheidend. Eine positive Lenkung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs ist mit der Einführung des Genehmigungsverfahrens nicht beabsichtigt. Sie würde auch nicht durchführbar sein, weil ein Grundstückseigentümer nicht gezwungen werden kann, sein Grundstück an eine bestimmte Person zu veräußern, die Auswahl unter mehreren geeigneten Bewerbern vielmehr dem Eigentümer überlassen bleiben muß. Die behördliche Kontrolle des Grundstücksverkehrs wirkt sich somit dahin aus, daß eine Grundstücksveräußerung, wenn kein Versagungsgrund vorliegt, zu genehmigen und eine vom Gesetzgeber mißbilligte Veräußerung durch Versagung der Genehmigung zu verhindern ist. Da für die Frage, ob eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung vorliegt, in erster Linie die Verhältnisse des Erwerbers maßgebend sind, kann der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Landwirt nicht allein oder schon deshalb als ungesund bezeichnet werden, weil aus agrarpolitischen Gründen dem Erwerb durch einen anderen Interessenten der Vorzug zu geben wäre. Dem Beschwerdegericht ist deshalb darin zuzustimmen, daß es im Falle der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen hauptberuflichen Landwirt bei der Prüfung des Versagungsgrundes der ungesunden Verteilung der Bodennutzung in aller Regel nicht darauf ankommt, ob andere Landwirte ein vordringliches Erwerbsinteresse haben (vgl. dazu auch Wöhrmann RdL 1960, 18, 20, 21). Vielmehr ist davon auszugehen, daß grundsätzlich

ein Grundstückserwerb durch einen Landwirt keine ungesunde Erscheinung darstellt. Abgesehen hiervon würde, wenn bei jeder Veräußerung an einen Landwirt das Vorhandensein von Inhabern aufstockungsbedürftiger Betriebe als Erwerbsinteressenten zu prüfen und zu berücksichtigen wäre, dies zu einer einseitigen Bevorzugung von Kleinbetrieben und, wie das Oberlandesgericht weiter mit Recht hervorhebt, auch zu einer praktisch kaum durchführbaren Beschränkung bei der Erteilung von Bietgenehmigungen führen.

Das Beschwerdegericht verkennt im übrigen nicht, daß auch ein Grundstückserwerb durch einen Landwirt unter Umständen ungesund sein kann. Dies kann der Fall sein, wenn, wie Wöhrmann (aaO) zutreffend bemerkt, die Veräußerung zu einer wirtschaftlich und volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigten Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand führt oder der Erwerb für den Käufer lediglich eine Kapitalanlage bedeutet. In derartigen Fällen stellt ein Grundstückserwerb durch einen Landwirt jedenfalls dann eine ungesunde Erscheinung dar, wenn andere Landwirte, insbesondere Inhaber aufstockungsbedürftiger Betriebe, das Grundstück dringender benötigen. Es ist somit bei der Prüfung der Frage, ob ein Grundstückserwerb durch einen Berufslandwirt zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt, nur ausnahmsweise geboten, ein vordringliches Erwerbsinteresse anderer Landwirte zu berücksichtigen.

Ein solcher Ausnahmefall liegt hier nicht vor. Der Käufer Schröder ist Eigentümer eines mittelgroßen Hofes, der eine gesicherte Existenz bietet. Eine Vergrößerung seines Betriebes ist deshalb nicht erforderlich, selbst wenn, wie das Oberlandesgericht meint, eine Verbesserung des Acker- Grünlandverhältnisses erwünscht sein sollte. Der Hof ist jedoch keineswegs so groß, daß ein Hinzuerwerb von 2 ha Ackerland als ungesund zu bezeichnen wäre. Infolgedessen kann es dahingestellt bleiben, ob, wie die Rechtsbeschwerde geltend macht, der Betrieb

des Landwirts H [REDACTED] wegen dürftiger Bodenverhältnisse keine ausreichende Familienwirtschaft gewährleistet und deshalb eine Aufstockung nicht nur erwünscht, sondern sogar geboten erscheinen läßt. Die Auffassung des Beschwerdegerichts, daß der Erwerb des Grundstücks durch S [REDACTED] nicht zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe, ist frei von Rechtsirrtum, auch wenn ein vordringliches Erwerbsinteresse des Landwirts Hastedt zu bejahen ist. Da sonstige Versagungsgründe nicht vorliegen, ist die Genehmigung zu Recht erteilt worden.

Die Rechtsbeschwerde mußte deshalb als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 42 Abs. 2, 45 LwVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock