

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des gerichtlichen Vergleichs vom 23. Oktober 1961 - 13 O 50/61 LG Kiel - über die Veräußerung des im Grundbuch von G. Band 1 Blatt 2 eingetragenen Hofes des Bauern Hermann W. in G.

Beteiligte:

1. die Erben des am 1963 verstorbenen Fabrikanten und Landwirts Peterheinz V. in K.-E. (),

(Antragstellers und Beschwerdeführers),

nämlich

- a) Billemarie V.,
- b) Peterheinz V.,
- c) Ludwig V.,
- d) Clemens V.,

sämtlich in K., gesetzlich vertreten durch ihre Mutter, die Ehefrau Peterheinz V. in K.,

Rechtsbeschwerdeführer,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. , Dr. und Dr. in -

2. der Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Schleswig-Holstein in K., D. Weg ,

Beschwerdeführer und Rechtsbeschwerdegegner,

3. Bauer Hermann W. in G., Kreis P., gesetzlich vertreten durch seinen Gebrechlichkeitspfleger Rechtsanwalt W. in P.,
 4. Landwirt Ludwig W. , z.Zt. vermißt, vertreten durch seinen Abwesenheitspfleger Rechtsanwalt Dr. R. in P.,
 5. Ehefrau Lina W. geb. K. in G., Kreis P.,
 6. Ehefrau Ruth W. geb. W. in G., Kreis P.,
- zu 5 und 6 vertreten durch Rechtsanwalt K. in P. -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 4. Februar 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Augustin und Dr. Piepenbrock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Brückel und Lindemann beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats - Senats für Landwirtschaftssachen - des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 30. Mai 1963 wird auf Kosten der Rechtsbeschwerdeführer, die den Beteiligten zu 5 und 6 die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten haben, als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 365 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

Der etwa 75 Jahre alte Bauer Hermann W. (Beteiligter zu 3) ist Eigentümer des im Grundbuch von G. Band Blatt 2 eingetragenen Hofes, der 33,1460 ha groß ist und einen Einheitswert von 49 800 DM hat. Aus seiner Ehe mit der Beteiligten zu 5, die etwa 76 Jahre alt ist, sind ein Sohn namens Ludwig (Beteiligter zu 4), der unverheiratet war und im Kriege vermißt ist, sowie eine Tochter, die jetzige Ehefrau Ruth W. geb. W. (Beteiligte zu 6), hervorgegangen.

Durch Vertrag vom 15. März 1960 verpflichtete sich Hermann W. unter Zustimmung seiner Ehefrau, den Hof mit Ausnahme des Wohnhauses nebst Garten in einer Größe von 0,1178 ha und der sogenannten Dorfwiese von 1,2519 ha dem inzwischen verstorbenen Fabrikanten und Landwirt Peterheinz V. (Antragsteller) zu Eigentum zu übertragen. Dieser hatte an den Veräußerer und seine Ehefrau eine lebenslängliche Rente von 400 DM monatlich zu zahlen. Außerdem sollte Hermann W. vom Antragsteller 10 000 - 12 000 DM zwecks Ablösung von Schulden erhalten. Beim Tode des Veräußerers und seiner Ehefrau, auf deren Verlangen auch schon früher, sollte der

- 3 -

Antragsteller weitere 40 000 DM zahlen. Für den Fall, daß Ludwig W. vor dem 28. Februar 1965 zurückkehren würde, hatte der Antragsteller nochmals 40 000 DM und bei Nicht-eintritt dieser Bedingung statt der 40 000 DM einen Betrag von 20 000 DM zu zahlen.

Die Landwirtschaftsbehörde hat den Vertrag unter der "Bedingung" genehmigt, daß der Antragsteller eine ihm gehörende Landstelle von etwa 2,5 ha veräußere und hinzugepachtete Ländereien von etwa 3,2 ha aufgebe. Hiergegen haben Hermann und Ludwig W. sowie die Ehefrau Ruth W. gerichtliche Entscheidung beantragt. Sie haben zur Begründung im wesentlichen vorgetragen, daß über die Genehmigung des Vertrages, weil es sich um einen Hofübergabevertrag handle, das Landwirtschaftsgericht zu entscheiden habe, und daß gegen eine Genehmigung Bedenken beständen, weil der Veräußerer beim Abschluß des Vertrages nicht mehr geschäftsfähig gewesen sei und die Gegenleistungen viel zu gering bemessen seien. Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat die Anträge als unzulässig zurückgewiesen, das Oberlandesgericht die sofortige Beschwerde des Beteiligten Ludwig W. als unzulässig verworfen und auf die sofortige Beschwerde des Landwirtschaftsministers und des Beteiligten Hermann W. dem Vertrag die Genehmigung aus dem Gesichtspunkt der ungesunden Verteilung der Bodennutzung versagt. Über die Rechtsbeschwerde des Antragstellers ist noch nicht entschieden. Das Verfahren ist bis zur rechtskräftigen Erledigung des gegenwärtigen Verfahrens ausgesetzt.

Der Beteiligte Hermann W. hatte gegen den Antragsteller Klage erhoben mit dem Antrage festzustellen, daß der Vertrag vom 15. März 1960 nichtig sei, und den Antragsteller zu verurteilen, den in seinem Besitz befindlichen Hof herauszugeben und die Löschung der für den Antragsteller eingetragenen Auflassungsvormerkung zu bewilligen



(13 O 50/61 LG Kiel). Am 23. Oktober 1961 schlossen Hermann W. und der Antragsteller vor dem Prozeßgericht einen Vergleich. Sie einigten sich dahin, daß der im Vertrag vom 15. März 1960 vereinbarte Kaufpreis durch ein Schiedsgutachten ermittelt werden solle. Die Sachverständigen haben nach Maßgabe des Vergleichs den Kaufpreis auf 365 000 DM festgesetzt. Das Vormundschaftsgericht hat die Genehmigung des Vergleichs, bei dem Hermann W. durch seinen Gebrechlichkeitspfleger vertreten war, verweigert. Über die Beschwerde des Antragstellers hiergegen ist noch nicht entschieden.

Im gegenwärtigen Verfahren hat der Antragsteller um Genehmigung des Vergleichs nach den Grundstücksverkehrsvorschriften nachgesucht. Die Landwirtschaftsbehörde hat die Genehmigung versagt. Auf den Antrag des Käufers auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) den Vergleich genehmigt. Auf die sofortige Beschwerde des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat das Oberlandesgericht die Genehmigung verweigert. Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde, mit der die Erben des am 23. Juli 1963 verstorbenen Antragstellers die Genehmigung des Vergleichs erstreben. Die Beteiligten zu 5 und 6 haben gebeten, das Rechtsmittel als unzulässig, hilfsweise als unbegründet zurückzuweisen.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und auch keiner der Fälle des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG in Betracht kommt, nur dann zulässig, wenn das Beschwerdegericht von einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte abgewichen ist und der Beschluß auf der Abweichung beruht.

1. Das Oberlandesgericht hat gemäß § 32 Abs. 2 Satz 1 GrdstVG den Sachverhalt nach dem bisherigen Recht beurteilt. Es ist der Auffassung, daß der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung gemäß Art. III Nr. 5 b BrMilRegVO Nr. 84 regelmäßig gegeben sei, wenn ein Fabrikant, dessen wirtschaftliche Lebensgrundlage durch seinen Gewerbebetrieb gesichert ist, einen Hof erwirbt, den er durch einen Bewirtschafter betreuen lassen will, und selbstwirtschaftende Landwirte bereit sind, den Hof zu einem angemessenen Preis zu erwerben. Das Beschwerdegericht führt dazu aus: Der Antragsteller sei mit 20 % an dem seinem Vater gehörenden Steinzeugröhrenwerk beteiligt. Dieser Anteil habe sich durch den Tod des Vaters sicher nicht vermindert. Als seine Lebensgrundlage sei weiterhin der Gewerbebetrieb anzusehen. Der Antragsteller habe, weil er selbst wegen seiner gewerblichen Tätigkeit sich nicht ständig auf dem Hof aufhalten könne, bereits einen Wirtschaftler angestellt. Mindestens ein selbstständiger Landwirt, nämlich Hans Wu[REDACTED] in H[REDACTED]-N[REDACTED], werde bereit sein, den Hof zu einem angemessenen Preis, den übrigens in dem Vergleich vom 23. Oktober 1961 auch der Antragsteller bewilligt habe, zu erwerben. Wu[REDACTED] habe allerdings erklärt, daß er, wenn er durch den Kauf zu einem Prozeß mit dem Antragsteller genötigt sei, auf den Erwerb des Hofes verzichte. Ein solcher Rechtsstreit werde jedoch für den Antragsteller praktisch aussichtslos sein, weil ihm die Errichtung von Bauten auf dem Hof nach dem Kaufvertrag nicht gestattet gewesen sei, so daß der Erwerber etwaige Ansprüche des Antragstellers abwehren könne, indem er ihm die Bauten zum Abbruch zur Verfügung stelle. Es sei indessen damit zu rechnen, daß Wullenweber, wenn er von berufener Seite in geeigneter Weise auf diese Rechtslage hingewiesen werde, sich zum Kauf des Hofes entschlöße.

2. Die Auffassung des Beschwerdegerichts, daß die Veräußerung eines Hofes an einen Nichtlandwirt, der eine ander-

weitige gesicherte Existenz hat und den Hof nicht persönlich bewirtschaften will, in der Regel zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe, wenn selbstwirtschaftende Landwirte bereit seien, den Hof zu einem angemessenen Preis zu erwerben, steht im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung des Senats (vgl. z.B. Beschlüsse vom 5. Februar 1957, V BLw 36/56, RdL 1957, 177, vom 4. Juli 1957, V BLw 66/56, BGHZ 25, 96 = RdL 1957, 241, 12. November 1957, V BLw 30/57, RdL 1958, 12, 25. April 1961, V BLw 30/60, RdL 1961, 148 und 10. Juli 1962, V BLw 42/61, RdL 1962, 263). Die Rechtsbeschwerde, die ebenfalls von dieser Rechtsprechung ausgeht, meint jedoch, das Oberlandesgericht sei von den vom Bundesgerichtshof aufgestellten Rechtsgrundsätzen abgewichen. Sie erblickt eine Abweichung von dem Beschluß vom 4. Juli 1957 und auch von den weiter angeführten Entscheidungen des Senats darin, daß das Oberlandesgericht nicht festgestellt habe, ob der Landwirt Wu [REDACTED] im Zeitpunkt der Beschlußfassung bereits zum Erwerb des Hofes entschlossen gewesen sei, sondern lediglich die Möglichkeit unterstellt habe, daß Wullenweber später den Hof übernehmen werde. Das Beschwerdegericht habe damit nicht das Vorliegen einer konkreten Erwerbsbereitschaft für erforderlich gehalten, sondern die bloße spätere Möglichkeit einer Erwerbsbereitschaft für ausreichend erachtet. Der Rechtsbeschwerde ist darin zuzustimmen, daß, soweit es für die Frage der ungesunden Verteilung der Bodennutzung auf das Erwerbsinteresse von Landwirten ankommt, nach der Rechtsprechung des Senats festgestellt werden muß, ob Kaufinteressenten aus dem Kreise der Landwirtschaft im Zeitpunkt der Entscheidung des Beschwerdegerichts vorhanden sind. Die Rechtsbeschwerde erkennt nicht, daß, wie der Senat im Beschluß vom 4. Juli 1957 ausgeführt hat, eine rechtlich bindende Erklärung eines Landwirts, die ihn zum Erwerb des Hofes verpflichtet, nicht vorzuliegen braucht. In allen Fällen, in denen sich ein Kaufinteressent noch nicht rechtlich

- - -

gebunden hat, muß deshalb mit der Möglichkeit gerechnet werden, daß sich entgegen der Feststellung des Gerichts über das Vorhandensein von erwerbswilligen Landwirten später doch kein Käufer findet. Auch ein Bewerber, der bei seiner Vernehmung als Zeuge dem Gericht gegenüber erklärt hat, daß er gewillt sei, den Hof zu erwerben, ist in seiner endgültigen Entschließung über den Ankauf des Hofes frei. Die Ausführungen des Oberlandesgerichts sind, da sie im Anschluß an die Wiedergabe der Rechtsprechung des Senats gemacht sind, offensichtlich dahin zu verstehen, daß die Erwerbsbereitschaft des Landwirts Wu [REDACTED] für den Zeitpunkt der Entscheidung des Beschwerdegerichts bejaht werden soll, obwohl Wullenweber seine Erwerbsabsicht eingeschränkt hat.

Einer abschließenden Stellungnahme zur Frage der Abweichung bedarf es jedoch in diesem Zusammenhang nicht, weil das Beschwerdegericht seine Entscheidung noch auf einen weiteren Grund gestützt hat. Das Oberlandesgericht hält nämlich den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung auch dann für gegeben, wenn der Landwirt Wu [REDACTED] sich nicht zum Ankauf des Hofes entschließen wollte; denn dann, so führt das Beschwerdegericht aus, habe der Antragsteller in nicht nur vertragswidriger, sondern auch in wirtschaftlich ungesunder Weise unter Einsatz bedeutender Geldmittel durch Bauten, deren Kosten er mit 267 000 DM angegeben habe, auf dem ihm noch gar nicht gehörenden Hof vollendete Tatsachen geschaffen und dadurch den Berufslandwirt aus dem Felde geschlagen. Eine auf so ungesunde Weise erzwungene Bodenverteilung wäre selbst ungesund. Ein Grund, der ausnahmsweise eine andere Beurteilung rechtfertigen könnte, sei nicht ersichtlich.

Die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde im Falle des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG setzt voraus, daß der angefochtene Beschluß auf der Abweichung beruht. Die Abweichung muß also für die

Entscheidung ursächlich gewesen sein. Dies ist nur dann der Fall, wenn das Oberlandesgericht ohne die geltend gemachte Abweichung anders entschieden haben würde (vgl. Beschluß des Senats vom 11. Dezember 1956, V BLW 43/56, RdL 1957, 76). Hat das Beschwerdegericht seine Entscheidung auf zwei verschiedene Gründe gestützt und liegt nur bei einem dieser Gründe eine Abweichung vor, so beruht der angefochtene Beschluß nicht auf der Abweichung, wobei es gleichgültig ist, ob es sich um zwei selbständige Gründe oder um eine Haupt- und eine Hilfsbegründung handelt. Die von der Rechtsbeschwerde angeführten Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts (RdL 1954, 337; 1956, 52) scheiden für die Beurteilung aus, weil sie auf einer anderen Rechtsgrundlage beruhen. Für die Frage der Abweichung bei Auslegung des Art. III Nr. 5 Buchst. b BrMilRegVO Nr. 84 kommt es, soweit eine bestimmte Rechtsfrage bereits vom Bundesgerichtshof entschieden ist, allein auf dessen Rechtsprechung an. Daß, wie die Rechtsbeschwerde meint, das Oberlandesgericht mit seiner Hilfsbegründung von den Beschlüssen des Senats vom 25. April 1961 und 5. Februar 1957 abgewichen sei, trifft nicht zu. Es ist zwar richtig, daß der Senat in diesen Entscheidungen ausgeführt hat, daß auch ein Nichtlandwirt land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitz erwerben könne, wenn dies zu Zwecken geschehen solle, denen der Vorrang vor den Interessen der Landwirtschaft eingeräumt werden müsse, oder wenn in den Kreisen der Landwirte kein Interessent für den Erwerb vorhanden sei. Damit ist jedoch nicht gesagt, daß beim Fehlen von erwerbswilligen Landwirten die Veräußerung an einen Nichtlandwirt in jedem Fall zu genehmigen sei. Es kommt vielmehr, wie der Senat im Beschluß vom 25. April 1961 in Übereinstimmung mit der bisherigen Rechtsprechung zum Ausdruck gebracht hat, entscheidend darauf an, ob der Grundstückserwerb nach den ganzen Umständen eine ungesunde Erscheinung darstellt, was jeweils

nur nach der gegebenen Sachlage beurteilt werden kann. Der Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt kann auch bei Nichtvorhandensein von Bewerbern aus dem Kreise der Landwirtschaft aus dem Gesichtspunkt der ungesunden Verteilung der Bodennutzung zu mißbilligen sein. Das ist beispielsweise der Fall, wenn der Grundstückserwerb lediglich zum Zweck der Kapitalsanlage erfolgt (vgl. Beschluß vom 12. Februar 1963, V BLw 29/62, RdL 1963, 90 = MDR 1963, 488). Das von der Rechtsbeschwerde angeführte Beispiel betrifft einen anderen als den hier vorliegenden Sachverhalt. Wenn ein Landwirt seinen Betrieb unter Aufwendung beträchtlicher Geldmittel in einen Pferdezuchtbetrieb umgewandelt hat und sich alsdann kein anderer Landwirt zum Kauf entschließen würde, so beruht diese Einschränkung der Verkaufsmöglichkeit auf Maßnahmen, die der Eigentümer selbst vor der Veräußerung getroffen hat. Die angefochtene Entscheidung bezieht sich jedoch auf einen Fall, in dem der Käufer durch seine vor dem Wirksamwerden des Vertrages getroffenen Maßnahmen das Erwerbsinteresse eines Landwirts ausgeschaltet hat. Mit der Auffassung, daß eine auf solche Weise erzwungene Bodenverteilung ungesund sei, ist das Oberlandesgericht deshalb nicht von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs abgewichen.

Ebensowenig kann eine Abweichung von dem Beschluß vom 5. Februar 1957 darin erblickt werden, daß das Oberlandesgericht sich nicht ausdrücklich mit dem Interesse des Eigentümers an der Veräußerung des Hofes befaßt hat. Der Senat hat in der angeführten Entscheidung zum Ausdruck gebracht, daß es nicht angängig sei, dem auf eine Grundstücksveräußerung dringend angewiesenen Eigentümer die Möglichkeit zum Verkauf deshalb zu nehmen, weil das Grundstück grundsätzlich in die Hand eines Landwirts gehöre, obwohl in den Kreisen

der Landwirtschaft ein Interesse an dem Erwerb dieses Grundstücks überhaupt nicht bestehe, daß andererseits das dringende wirtschaftliche Interesse des Eigentümers bei einem Verkauf an einen Nichtlandwirt den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung nicht auszuschließen vermöge, wenn Landwirte an dem Erwerb interessiert seien. Der angefochtene Beschluß läßt nicht erkennen, daß das Oberlandesgericht eine hiervon abweichende Auffassung vertreten habe. Die Tatsache allein, daß das Oberlandesgericht die Gründe, die Hermann Wohlerth zur Veräußerung seines Hofes veranlaßt haben, nicht erörtert hat, genügt nicht für die Annahme, daß das Beschwerdegericht ein etwaiges dringendes wirtschaftliches Interesse des Eigentümers an der Veräußerung für unerheblich erachtet habe. Daß das Oberlandesgericht auf diese Frage nicht eingegangen ist, hat seinen Grund offensichtlich darin, daß der für Hermann Wohlerth bestellte Gebrechlichkeitspfleger zwar im Verfahren vor dem Amtsgericht den Antrag auf Genehmigung gemäß Ziff. XIII des Vergleichs gestellt hat, jedoch gegen die Versagung der Genehmigung keine gerichtliche Entscheidung beantragt hatte und auch im Beschwerdeverfahren zu der sofortigen Beschwerde des Ministers, der eine Versagung der Genehmigung erstrebte, sich nicht geäußert hat.

3. Die Rechtsbeschwerde mußte deshalb ohne sachliche Nachprüfung des angefochtenen Beschlusses als unzulässig verworfen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 44, 45 IwVG.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock