

B e s c h l u ß

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des Grundstückskaufvertrages vom
13. August 1962, UR Nr. 249/62 des Notars Z [REDACTED] in S [REDACTED]

Beteiligte:

1. der Landwirt Heinz W [REDACTED] in M [REDACTED],
D [REDACTED]weg [REDACTED],
Antragsteller, Beschwerdeführer und Rechtsbeschwerde-
führer,
- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch Rechtsanwalt
Z [REDACTED] in S [REDACTED] -
2. der Landwirt Hugo M [REDACTED], H [REDACTED], B [REDACTED] Nr. [REDACTED],
Antragsteller und Beschwerdeführer,
- vertreten durch Rechtsanwalt Z [REDACTED] in S [REDACTED] -
3. Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft R [REDACTED] GmbH in
M [REDACTED] ([REDACTED]),
Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin,

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 17. Dezember
1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin,
der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der
landwirtschaftlichen Beisitzer Raither und Lindemann

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß
des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm
vom 12. März 1964 wird auf Kosten des Rechtsbe-
schwerdeführers als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-
verfahren wird auf 70 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Am 13. August 1962 verkaufte der Landwirt Hugo M. seinen im Grundbuch von H. Band Blatt 474 eingetragenen 9,33,86 ha großen Grundbesitz H., B. Nr. , bestehend aus der Hofstelle nebst Garten und Grünland an den Landwirt Heinz W. um 70 000 DM. Der Käufer übernahm die eingetragene Belastung in Höhe von 17 500 DM in Anrechnung auf den Kaufpreis und das für die Mutter des Verkäufers eingetragene Leibzuchtsrecht.

Der Käufer W. ist Pächter eines 10,20 ha großen Hofes seiner Mutter, der am Stadtrand von M., zwischen den Städten E. und M. gelegen ist. Auf diesem Hof, der 6,45 ha Ackerland und 3,25 ha Grünland hat, werden zur Zeit 18 Milchkühe, einige Rinder und Mastschweine gehalten. Neben seiner Tätigkeit als Pächter ist der Käufer Generalvertreter für die Z.versicherung auf Gegenseitigkeit in H.

Die Genehmigungsbehörde hat dem Notar der Vertragspartner fristgerecht am 19. Oktober 1962 die Erklärung der Siedlungsgesellschaft R. über die Ausübung des Vorkaufsrechts zugestellt. Zur Begründung, warum die Genehmigung nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre, hat sie ausgeführt, der Käufer bewirtschaftete einen Hof in M.. Dieser Hof liege 25 bis 30 km von der gekauften Besitzung entfernt. Das habe zur Folge, daß eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Grundstücke nicht gewährleistet sei. Darüberhinaus bedeute der Erwerb durch den Käufer insbesondere deshalb eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens, weil ein Landwirt, dessen Hof keine ausreichende Existenz bilde und dringend der Aufstockung bedürfe, an Erwerb der verkauften Grundstücke interessiert sei.

Die Vertragspartner haben rechtzeitig um gerichtliche Entscheidung nachgesucht. Sie haben ihre Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht folgendermaßen begründet: Der vom Käufer bewirtschaftete Hof sei zu klein und bedürfe dringend der Aufstockung. In der Nähe des Pachthofes könne kein Land hinzu erworben werden. Seit Jahren müsse der Käufer zur Aufzucht von Jungvieh Weideland in Ostfriesland pachten. Auf dem Pachthof befinde sich außerdem keine Scheune, die als ausreichend angesehen werden könne. Der Bau einer neuen Scheune sei mit Rücksicht auf die Baubeschränkungen nicht zulässig. Schließlich müsse damit gerechnet werden, daß der Pachthof des Käufers, der auf der Grenze zwischen den Städten E. und L. liege, bald einer städtischen Bebauung weichen müsse. Aus diesem Grund habe sich der Käufer entschlossen, in Kürze seinen Wohnsitz nach H. zu verlegen. Dabei gehe es ihm wirklich um die Sicherung seiner Existenz, keineswegs um eine Kapitalanlage. Das könne schon aus den Umständen entnommen werden, daß er den Hof trotz seines schlechten Zustandes – es fehle noch die Wasserleitung – zu einem hohen Preis angekauft habe. Der gekaufte Hof, der allerdings nur zur Viehhaltung geeignet sei, könne bei richtiger Bewirtschaftung durchaus eine ausreichende Ackernahrung bieten. Die Entfernung zwischen dem Pachthof und der angekauften Besitzung spiele heute keine entscheidende Rolle und habe auf eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung keinen Einfluß.

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

Das Landwirtschaftsgericht hat die Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts zurückgewiesen.

Dagegen haben die Antragsteller sofortige Beschwerde eingelegt. Nach Anhörung der Antragsteller, der Vertreter



der beteiligten Landwirtschaftsbehörden und der Vorkaufsberechtigten sowie nach Besichtigung der Höfe M [REDACTED] und W [REDACTED], hat das Oberlandesgericht das Rechtsmittel mit der Begründung zurückgewiesen, die Veräußerung des Hofes an W [REDACTED] bedeute eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens.

Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde des Käufers, mit der er den Antrag auf Genehmigung weiter verfolgt.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist und auch keiner der Fälle des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG vorliegt, nur zulässig, wenn das Oberlandesgericht 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. Diese Voraussetzungen sind nicht gegeben.

a) Das Oberlandesgericht meint, die Genehmigung sei nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu versagen. Es könne dahingestellt bleiben, ob der Rechtsbeschwerdeführer Landwirt im Hauptberuf sei. Der Erwerb durch den Käufer führe jedenfalls zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens, weil der Eigentumserwerb eine ungerechtfertigte Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand und eine Kapitalanlage für den Käufer darstelle. Zwar sei ihm zuzugeben, daß er bis jetzt noch keinen landwirtschaftlichen Grundbesitz zu eigen habe. Es sei jedoch davon auszugehen, daß er einmal den Hof seiner Mutter zu Eigentum erhalten werde. Der Hof der

Mutter sei an sich nicht groß. Es könne aber nicht unberücksichtigt bleiben, daß das gekaufte Land rund 25 bis 30 km vom Hof in L. entfernt liege, deshalb eine rationelle betriebswirtschaftliche Verbindung beider Besitzungen nicht hergestellt werden könne und der Käufer eine solche Verbindung nach der Überzeugung des Senats auch gar nicht erstrebe. Der Erwerb solle vielmehr nur der Vermögensanlage dienen. Der Rechtsbeschwerdeführer trage zwar vor, er wolle auf dem gekauften Land das für seinen Abmelkbetrieb benötigte Vieh selbst aufziehen. Diese Angabe halte der Senat, selbst wenn der Käufer diese Absicht verwirklichen wollte, nicht für den ausschlaggebenden Beweggrund, zumal bei eigener Aufzucht der Rinder die durchschnittliche Jahresmilchleistung gegenüber der vom Käufer zur Zeit erreichten Milchleistung erheblich geringer sein würde und somit ein wirtschaftlicher Anreiz, so zu verfahren, nicht bestehe. Einen bedeutenden Anhaltspunkt für den Zweck, Kapital anzulegen, sehe der Senat darin, daß der Käufer schon mit Rücksicht auf seine Tätigkeit als Viehversicherungsagent seinem jetzigen landwirtschaftlichen Betrieb nicht voll zur Verfügung stehe, wie der Geschäftsführer der Kreisstelle der Landwirtschaftskammer B. bereits in einem im Jahre 1962 erstatteten Gutachten ausgeführt und auch vor dem Senat noch einmal bestätigt habe. Darüber hinaus stünden dem Käufer keine Familienangehörigen als Arbeitskräfte zur Verfügung. Von seiner Ehefrau, die an einer schweren Krankheit leide, lebe er getrennt. Abkömmlinge, die den Käufer in seinem Betrieb unterstützen könnten, seien nicht vorhanden. Die Bewirtschaftung des rund 11 ha großen mütterlichen Hofes müsse ausschließlich mit fremden Arbeitskräften durchgeführt werden. Aus diesen Gründen sei es höchst unwahrscheinlich, daß sich der Käufer aus echtem Interesse, seinen landwirtschaftlichen Betrieb zu vergrößern,

zum Erwerb entschlossen habe. Für den Erwerb zum Zwecke der Vermögensanlage spreche auch noch die Tatsache, daß der Käufer über ein nicht unbeachtliches sonstiges Vermögen verfüge, wie er bei seiner Anhörung vor dem Senat eingeräumt habe. Er besitze zu Alleineigentum zwei städtische Hausgrundstücke; daneben sei er an dem Nachlaß seines Vaters beteiligt, zu dem sieben größere Häuser und ein größeres Geschäftshaus sowie Ziegeloigelände gehören. Schließlich sei er Alleinerbe seines Onkels, der in Argentinien ein erhebliches Vermögen hinterlassen hat. Bei diesen Verhältnissen könne der Käufer, der aus seinem umfangreichen nichtlandwirtschaftlichen Besitz nicht unerhebliche Einnahmen haben dürfte und mit großer Wahrscheinlichkeit Eigentümer des seiner Mutter gehörenden Hofes werde, auf den Erwerb der 9 ha großen Besitzung nicht angewiesen sein und vermöge auch ein berechtigtes Erwerbsinteresse nicht darzutun.

Soweit das Beschwerdegericht angenommen hat, der Erwerb diene dem Rechtsbeschwerdeführer ausschließlich als Kapitalanlage, führt die Rechtsbeschwerde-Entscheidungen des Bundesgerichtshofs und verschiedener Oberlandesgerichte an, von denen das Beschwerdegericht abgewichen sein soll. Es handelt sich um den Beschluß des Senats vom 29. April 1952 (V BLw 43/51, BGHZ 6, 35) sowie um die Entscheidungen des Oberlandesgerichts Celle vom 12. Mai 1959 (7 WLw 118/59, RdL 1960, 322) und vom 5. Juni 1962 (7 WLw 23/62, RdL 1962, 266).

Die angeführten Beschlüsse nehmen zu der Frage Stellung, wann eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung im Rahmen des Art. III Nr. 5 b BrMilRegVO Nr. 84 vorliegt. Die in der Rechtsprechung zu jener Gesetzesbestimmung entwickelten Grundsätze sind auch bei der Prüfung zu berücksichtigen, ob der Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG gegeben

ist, weil, wie der Senat wiederholt ausgesprochen hat, eine sachliche Änderung mit der von Art. III Nr. 5 b BrMilRegVO Nr. 84 abweichenden Fassung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nicht herbeigeführt werden sollte (vgl. Beschluß des Senats vom 12. Februar 1963, V BLw 29/62 RdL, 1963, 90, 93). Es kann deshalb davon ausgegangen werden, daß bei einer unterschiedlichen Auslegung der Begriffe "ungesunde Verteilung der Bodennutzung" und "ungesunde Verteilung des Grund und Bodens" in der Regel eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG gegeben ist.

Die Rechtsbeschwerde führt aus, der Bundesgerichtshof habe aaO den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken als Kapitalanlage angesehen, wenn der Käufer "schon eine eigene landwirtschaftliche Besitzung bewirtschaftete", die als Lebensgrundlage ausreiche. Das Beschwerdegericht habe in dem Kauf des Rechtsbeschwerdeführers eine Kapitalanlage erblickt, obwohl er keinen eigenen landwirtschaftlichen Besitz habe.

Demgegenüber ist festzuhalten, daß der Senat im Beschluß vom 29. April 1952 (aaO S. 46) erklärt hat, in der Regel sei eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung zu bejahen, wenn ein Grundstückserwerber bereits Landbesitz "in eigener Bewirtschaftung" und damit eine ausreichende Lebensgrundlage habe. Ferner hat der Senat ausgesprochen, ein Erwerb durch Nichtlandwirte sei zu verhindern, weil solche Landkäufe Kapitalanlagen darstellten. Der Senat hat also nicht die Auffassung vertreten, daß von einer Kapitalanlage u.a. nur gesprochen werden dürfe, wenn der Erwerber "schon eine eigene landwirtschaftliche Besitzung bewirtschaftete". Da jene Entscheidung des Bundesgerichtshofs es nicht auf das Eigentum, sondern auf die eigene Bewirtschaftung abstellt, weicht die Begründung des Beschwerde-

14

gerichts von dem Beschluß des Senats in diesem Punkt nicht ab, sie geht vielmehr von ihr aus. Im übrigen steht hier nicht ein Erwerb durch einen Nichtlandwirt, sondern durch einen Landwirt zur Erörterung, bei dem nur offen ist, ob er haupt- oder nebenberuflich in der Landwirtschaft tätig ist. Insoweit kann schon vom Sachverhalt her keine unterschiedliche Beurteilung der gleichen Rechtsfrage vorliegen.

Das Oberlandesgericht Celle hat in seinem Beschluß vom 5. Juni 1962 eine ungesunde Bodenverteilung und unwirtschaftliche Zerschlagung bei Veräußerung einer 2,25 ha großen Parzelle an neun verschiedene städtische Käufer für Wochenendzwecke angenommen und in der Begründung zum Begriff der Kapitalanlage ausgeführt, er setze nicht voraus, daß Geld zu spekulativen Zwecken oder zur Erzielung eines sonstigen materiellen Nutzens angelegt werde. Es komme auch nicht darauf an, ob der Käufer über ein erhebliches Vermögen verfüge. Für den Begriff der Kapitalanlage g e n ü g e es, wenn der Investierende Geld außerhalb seiner Berufsinteressen zur Erhaltung des Wertes des investierten Geldes anlege. (In seinem früheren Beschluß vom 12. Mai 1959 hat sich das Oberlandesgericht insoweit zum Begriff der Kapitalanlage ähnlich ausgedrückt, sie sei b e r e i t s d a n n g e g e b e n , wenn eine Kapitalinvestierung zur Erhaltung des Wertes des investierten Kapitals außerhalb des Unternehmens und der Berufsinteressen des Investierenden erfolge).

Die Rechtsbeschwerde wendet ein, der Kauf sei nicht außerhalb der landwirtschaftlichen Berufsinteressen des Erwerbers erfolgt. Das Beschwerdegericht hat sich indessen nicht mit der Frage befaßt, ob es für die Annahme einer Kapitalanlage g e n ü g e , wenn der Investierende Geld außerhalb seiner Berufsinteressen zur Erhaltung des Werts

des investierten Geldes anlege. Es hat auf Grund der gesamten Umstände des Falles, insbesondere auch des Ergebnisses seiner Ermittlungen die Überzeugung gewonnen, daß es dem Rechtsbeschwerdeführer nur darauf ankommt, sich durch den Ankauf den Geldwert zu erhalten, sein Vermögen zu vermehren und kein "echtes Interesse" vorhanden ist, seinen landwirtschaftlichen Betrieb zu vergrößern. Eine unterschiedliche Rechtsauffassung gegenüber den Entscheidungen des Oberlandesgerichts Celle kommt darin nicht zum Ausdruck, da in jenen Beschlüssen nicht gesagt ist, daß nur unter den dort genannten Voraussetzungen eine dem Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG darstellende Kapitalanlage angenommen werden dürfe. Mit seiner Einwendung, der Kauf sei nicht außerhalb seiner landwirtschaftlichen Berufsinteressen erfolgt, zielt der Rechtsbeschwerdeführer auf eine andere tatrichterliche Entscheidung ab, die aber für die Frage der Abweichung nicht in Betracht kommt.

Die Rechtsbeschwerde rügt weiterhin, das Oberlandesgericht habe unter Verletzung seiner Aufklärungspflicht festgestellt, der Käufer könne und wolle das gekaufte Land gar nicht selbst bewirtschaften, und das Ermittlungsergebnis falsch gewürdigt, es sei insbesondere den Ausführungen des Oberlandwirtschaftsrats H. [REDACTED] gefolgt, der gegenüber dem Rechtsbeschwerdeführer befangen sei. Es hat hierzu Entscheidungen des Bundesgerichtshofs und des Oberlandesgerichts Köln (S. 3, 11 und 15 der Rechtsbeschwerdebegründung) angeführt.

Mit diesem Angriff versucht der Antragsteller, die Durchführung seiner Rechtsbeschwerde durch Berufung auf Verfahrensverstöße des Beschwerdegerichts zu erreichen. Das ist unzulässig. Bei Prüfung der Abweichung ist von den

16

Feststellungen des Beschwerdegerichts auszugehen. Ob die Feststellungen etwa rechtlich beanstandet werden müssen, ist für die Frage der Abweichung ohne Bedeutung. Hierauf darf erst eingegangen werden, wenn die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde feststeht. Im übrigen ist für den Vorwurf unzureichender Aufklärung und fehlerhafter Würdigung des Sachverhalts zu bemerken: Art und Umfang der Ermittlungen richten sich nach der Lage des einzelnen Falles (§ 9 LwVG, § 12 FGG). Das Gericht entscheidet darüber nach freiem Ermessen. Nach dem Grundsatz der Amtsermittlung hat das Gericht alle zur Aufklärung dienlichen Beweise zu erheben. Eine Aufklärungs- und Ermittlungspflicht kann dem Gericht aber nur auferlegt werden, soweit der Vortrag der Beteiligten oder der Sachverhalt als solcher bei sorgfältiger Überlegung sich aufdrängender Gestaltungsmöglichkeiten dazu Anlaß gibt (EGHZ 16, 378, 383, 384; 40, 54, 57). Etwas anderes besagen auch die von der Rechtsbeschwerde (S. 29, 3) erwähnten Beschlüsse des Senats vom 22. November 1956 (V BLw 12/56, IM LwVG § 22 Nr. 9) und vom 4. Juli 1957 (V BLw 66/56, BGHZ 25, 96) nicht. Das Beschwerdegericht hat eine von diesen Grundsätzen abweichende Rechtsauffassung nicht vertreten.

Damit erweist sich die Rüge der Rechtsbeschwerde, das Beschwerdegericht habe zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, soweit es sich darum handelt, daß der Landerwerb für den Käufer eine Kapitalanlage darstellt, eine andere Rechtsauffassung als die angezogenen Entscheidungen vertreten, als erfolglos.

b) Bei dieser Sachlage bedarf es keiner Stellungnahme zu der Frage, ob das Oberlandesgericht, soweit es im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG den Ankauf als nichtgorechtfertigte Anhäufung von Grundbesitz in der Hand des Erwerbers

betrachtet hat, von den in der Rechtsbeschwerdebegründung (S. 2) angeführten Entscheidungen abgewichen ist. Selbst wenn insoweit eine Abweichung vorläge, wäre sie für die Entscheidung des Beschwerdegerichts nicht ursächlich gewesen. Die Ursächlichkeit ist nur dann zu bejahen, wenn das Oberlandesgericht ohne die geltendgemachte Abweichung anders entschieden hätte. Hier hat das Oberlandesgericht zwei verschiedene Begründungen (ungerechtfertigte Anhäufung von Grundbesitz in der Hand des Erwerbers und Ankauf zum Zwecke der Kapitalanlage) gegeben, von denen jede für sich allein die Entscheidung zu tragen vermag. Da aber allenfalls eine der Begründungen von den angezogenen Erkenntnissen abweicht, liegen die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht vor (vgl. Beschl. des Senats vom 11. Dezember 1956, V BLw 43/56, RdL 1957, 76).

Soweit die Rechtsbeschwerde in diesem Zusammenhang die "Nichtbeachtung von Rechtsgrundsätzen" (S. 10 der Rechtsbeschwerdebegründung) rügt, genügt ihr Vortrag nicht den Anforderungen, die § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG an die Beschwerdebegründung stellt. Die Entscheidung, von der das Beschwerdegericht abgewichen sein soll, muß genau bezeichnet sein, und zwar mit Datum und Aktenzeichen oder durch Angabe der Fundstelle, an der sie abgedruckt ist. Infolgedessen bedürfen diese Ausführungen des Rechtsbeschwerdeführers keiner Erörterung.

c) Mit dem Hinweis darauf, daß sogar bei Personen, die Landwirtschaft nicht im Hauptberuf betreiben, der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke förderungswürdig sein könne, wenn er zur Bildung oder Stärkung eines Musterbetriebs diene, dessen Ergebnisse für die Landwirtschaft von

16

Bedeutung seien, führt der Rechtsbeschwerdeführer Entscheidungen des Bundesgerichtshofs und von Oberlandesgerichten an (S. 17 der Rechtsbeschwerdebegründung), von denen das Beschwerdegericht abgewichen sein soll, weil es nicht berücksichtigt habe, daß er, der Erwerber, aus dem Hof seiner Mutter, der früher sehr schlecht bewirtschaftet gewesen sei, einen Musterbetrieb gemacht habe und deshalb anzunehmen sei, daß er auch aus dem von ihm angekauften Hof einen Musterbetrieb machen werde. Ferner hat nach Ansicht der Rechtsbeschwerde das Oberlandesgericht insoweit seine Ermittlungspflicht verletzt.

Der Rechtsbeschwerdeführer verkennt mit diesem Vorbringen wiederum das Wesen der Rechtsbeschwerde nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG. Eine Abweichung kann nur dann vorliegen, wenn das Beschwerdegericht eine bestimmte Rechtsfrage abweichend von der Entscheidung der dort aufgeführten Gerichte beantwortet hat. Die Rechtsbeschwerde rügt aber nur, daß der angefochtene Beschluß die Förderungswürdigkeit des Erwerbs auf Grund der betrieblichen Erfolge, die der Käufer bisher als Landwirt erzielt hat, nicht beachtet hat. Die unterschiedliche Beurteilung einer Rechtsfrage steht nicht zur Erörterung. Die Rechtsbeschwerde hält die tatrichterliche Würdigung für unzureichend. Damit kann sie aber, wie oben bereits ausgeführt, die Zulässigkeit des Rechtsmittels, um die allein es zunächst geht, nicht begründen.

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

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 33, 34 LWVG.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell