

+

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

---

GrdstVG §§ 9, 12; Reichssiedlungsg § 4

Übt ein Siedlungsunternehmen das gesetzliche Vorkaufsrecht aus, um einen aufgrund konkreter Pläne der zuständigen Behörden zur Erweiterung eines Standortübungsplatzes zu erwartenden konkreten Landbedarf zu befriedigen, so würde die Veräußerung des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks an einen nebenberuflichen Landwirt selbst dann zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens führen, wenn noch nicht feststeht, welcher Landwirt das Grundstück erhalten wird (Ergänzung zu BGHZ 67, 330, 333).

BGH, Beschl. v. 9. November 1978 - V BLw 22/77 - OLG Schleswig  
AG Trittau

# BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 22/77

## BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des am 23. Februar 1976 vor dem Notar S[REDACTED] in T[REDACTED] geschlossenen Grundstückskaufvertrages - Urkundenrolle Nr. [REDACTED] 2/1976

### Beteiligte:

1. Kaufmann und Landwirt Otto S[REDACTED]-F[REDACTED], G[REDACTED],

Käufer, Antragsteller und  
Rechtsbeschwerdeführer,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

2. S[REDACTED] L[REDACTED]gesellschaft mbH,  
H[REDACTED]-F[REDACTED]-Straße [REDACTED], K[REDACTED], vertreten durch  
ihren Geschäftsführer,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und  
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 9. November 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und 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 12. Juli 1977 wird auf Kosten des Beteiligten zu 1, der dem Beteiligten zu 2 die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten hat, zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 1 700 000 DM festgesetzt.

### G r ü n d e

#### I.

Der Fabrikant Ernst W. aus H. hat mit notariellem Kaufvertrag vom 23. Februar 1976 an den Beteiligten zu 1 seinen im Grundbuch von L. Blatt unter den lfd. Nummern 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Hof in der Gesamtgröße von 110,6144 ha zu einem Kaufpreis von 1 700 000 DM veräußert.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der Beteiligte zu 1 stammt aus einer bäuerlichen Familie. Er hat als Schüler während der Ferien in der Landwirtschaft gearbeitet, jedoch keine landwirtschaftliche Lehre durchlaufen. Nachdem er im Jahre 1937 sein Abitur abgelegt hatte, wurde er Berufssoldat. Im März 1945 kehrte er auf den Hof seiner Mutter zurück und arbeitete dort, bis Ende 1945/Anfang 1946 sein Bruder aus dem Krieg zurückkam. Seitdem war er als Kaufmann tätig und betrieb einen Mineralölhandel. Zur Zeit wird dieses Handelsgeschäft in der Form einer GmbH u. Co. KG geführt; der Beteiligte zu 1 ist Gesellschafter der GmbH mit einem Anteil von 50 % und Kommanditist der KG; an der Geschäftsführung ist er nicht beteiligt. Die Firma ist noch für 3 1/2 Jahre an Lieferungsverträge mit der DDR gebunden.

Der Beteiligte zu 1 ist Eigentümer eines 191 ha großen Hofes in G■■■■■■, den er von seiner Mutter geerbt hat. Er hat ferner einen Hof auf F■■■■■■ zur Größe von 205 ha, der etwa zur Hälfte aus Pachtland besteht. Weiterhin hat er einen Hof in Irland, eine Jagd in Niedersachsen und Land- bzw. Wasserflächen am S■■■■■■ See. Auf dem Hof in G■■■■■■ befinden sich ein Gestüt und ein Reiterhof mit insgesamt 110 Pferden. Das Gestüt wird von dem übrigen Betrieb getrennt bewirtschaftet. Auf dem Hof in G■■■■■■ ist ein Verwalter eingesetzt.

Der Beteiligte zu 1 bezieht seine Einkünfte überwiegend aus dem kaufmännischen Mineralölbetrieb. Er hat einen 30 Jahre alten Sohn, der gelernter Landwirt ist; dieser betreibt zur Zeit die Abwicklung der Mineralölgeschäfte und soll auf den mit Vertrag vom 23. Februar 1976 gekauften Hof in L■■■■■■ nachrücken.

Der Beteiligte zu 1 begehrt die Genehmigung des Kaufvertrages.

Auf seinen Antrag vom 23. Februar 1976 hat das Amt für Land- und Wasserwirtschaft Lübeck nach einem Zwischenbescheid vom 8. März 1976 mit Bescheid vom 13. April 1976 - dem Notar zugestellt am 14. April 1976 - mitgeteilt, daß die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG hätte versagt werden müssen und daß die Beteiligte zu 2 das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz ausgeübt habe.

Am 28. April 1976 hat der Beteiligte zu 1 Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts erhoben und Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Er hat vorgetragen, daß er einem Doppelberuf - Landwirt und Kaufmann - nachgehe und sich zumindest zu einem Landwirt im Hauptberuf entwickle, da er sich aus dem gewerblichen Geschäftsleben allmählich zurückziehe.

Die Beteiligte zu 2 hat vorgetragen, daß die Bundesrepublik Deutschland beabsichtige, den Bundeswehrstandort E[REDACTED] zu erweitern, und daß deshalb Ersatzland für weichende Landwirte benötigt werde.

Die von der Erweiterung des Bundeswehrstandortes betroffenen Flächen liegen von dem Kaufgegenstand etwa 15 bis 20 km entfernt. Etwa 30 ha Land hat die Bundesrepublik Deutschland inzwischen für die Erweiterung des Standortübungsplatzes erworben. Bereits am 21. März/3. Mai 1957 hatten die Bundesrepublik Deutschland und

die Beteiligte zu 2 einen Vertrag geschlossen, nach welchem sich diese verpflichtete, im Auftrage, im Namen und für Rechnung des Bundes landwirtschaftlichen Grundbesitz anzukaufen, der solchen Grundstückseigentümern zur Verfügung gestellt werden sollte, die ihren landwirtschaftlichen Betrieb oder Teile desselben für Verteidigungszwecke abgeben und dafür Ersatzland fordern können.

Das Landwirtschaftsgericht hat die Genehmigung für den Kaufvertrag versagt. Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 1 hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen.

Mit seiner Rechtsbeschwerde verfolgt der Beteiligte zu 1 die Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts weiter. Die Beteiligte zu 2 beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

## II.

Das Beschwerdegericht hat den Standpunkt vertreten, daß die Genehmigung des Grundstückskaufvertrages nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG hätte versagt werden können und deshalb ein Vorkaufsrecht der Beteiligten zu 2 bestehe, weil die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeute: Der Beteiligte zu 1 sei lediglich Landwirt im Nebenberuf und müsse hinter der zum Kauf entschlossenen Beteiligten zu 2 zurücktreten, weil ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen einem Landwirt im Hauptberuf gleichzustellen sei. Die Beteiligte zu 2 habe darge-

tan, daß sie den Hof als Ersatzland für hauptberufliche Landwirte benötige, die für die beabsichtigte Erweiterung des Standortübungsplatzes E[REDACTED] um 169 ha Land abgeben müßten; betroffen seien hiervon neben zwei weiteren Eigentümern 11 landwirtschaftliche Betriebe. Daß der Hof in L[REDACTED] 15 bis 20 km von den betroffenen Ländereien entfernt liege, sei - wegen der Möglichkeit eines Flurbereinigungsverfahrens - unerheblich. Auch liege entgegen der Ansicht des Beteiligten zu 1 eine Verbesserung der Agrarstruktur nicht schon darin, daß der Hof von einem Nichtlandwirt an einen Landwirt im Nebenberuf veräußert werde.

### III.

Die - vom Oberlandesgericht zugelassene - Rechtsbeschwerde ist unbegründet, denn die Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht (§§ 10, 4 RSG) greifen nicht durch.

Gemäß § 4 RSG hat das beteiligte Siedlungsunternehmen ein Vorkaufsrecht, wenn die Veräußerung einer Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz bedarf und die Genehmigung nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre.

1. Die Rechtsbeschwerde rügt, daß das Beschwerdegericht den Beteiligten zu 1 als Landwirt im Nebenberuf angesehen habe, obwohl es davon ausgehe, daß er inzwischen 80 % seiner Tätigkeit in der Landwirtschaft ausübe.

Die Rüge ist unbegründet. Wie das Beschwerdegericht zutreffend ausgeführt hat, ist für die Einordnung als Landwirt im Haupt- oder im Nebenberuf maßgeblich, daß für einen hauptberuflichen Landwirt sein Betrieb die Existenzgrundlage darstellt, während der nebenberufliche Landwirt seinen Lebensunterhalt vorwiegend aus einer anderen Tätigkeit zieht (BGH Beschl. v. 10. Juni 1975, V BLw 26/74, Agrarrecht 1975, 310 m.w.Nachw.). Das Beschwerdegericht geht im Anschluß an das Vorbringen des Beteiligten zu 1 davon aus - und die Rechtsbeschwerde erinnert hiergegen nichts -, daß die Einkünfte des Beteiligten zu 1 überwiegend aus dem kaufmännischen Unternehmen stammen, an dem er beteiligt ist. Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde rechtfertigt diese Feststellung die Einordnung des Beteiligten zu 1 als Landwirt im Nebenberuf, auch wenn die durchschnittliche Größe seiner drei Höfe mit etwa 200 ha erheblich über der mittleren Größe eines Vollerwerbsbetriebs liegt.

2. Nicht durchgreifend ist auch die Rüge, der Beteiligte zu 1 hätte einem Landwirt im Hauptberuf wenigstens gleichgestellt werden müssen, weil er im Begriff sei, sich von einem nebenberuflichen zu einem hauptberuflichen Landwirt zu entwickeln (Hinweis auf BGH Agrarrecht 1975, 310; OLG Stuttgart Agrarrecht 1976, 267). Das Beschwerdegericht hat den Sachverhalt dahin gewürdigt, es sei "wenig wahrscheinlich" - und vom Beteiligten zu 1 auch nicht konkret behauptet -, daß der Beteiligte zu 1 den gewinnträchtigen Mineralölhandel nach dem Auslaufen der Verträge mit der DDR aufgeben werde; auszugehen sei vielmehr davon, daß das Ölgeschäft auch weiterhin seine berufliche Existenzgrundlage bilden werde. Die Rechtsbeschwerde setzt demgegenüber ihre eigene Würdigung in unzulässiger Weise an die Stelle der Würdigung des Tatrichters.

3. Erfolglos macht die Rechtsbeschwerde geltend, daß jedenfalls hier der Verkauf des Hofes an den Beteiligten zu 1, selbst wenn dieser als nebenberuflicher Landwirt anzusehen sein sollte, nicht zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens führe, weil der Hof heruntergewirtschaftet und der Beteiligte zu 1 bereit und in der Lage sei, die zur Sanierung erforderlichen erheblichen Mittel aufzubringen und den Hof durch gemeinsame Bewirtschaftung mit seinem nahegelegenen Betrieb wirtschaftlich zu führen.

Nach dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Januar 1967 (RdL 1967, 92, 94) und dem Senatsbeschluß vom 10. Juli 1975, V BLw 26/74 (RdL 1975, 331) rechtfertigt sich die Würdigung, daß die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet, weil sie Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 GrdstVG), regelmäßig dann, wenn sich aus bestimmten Tatsachen ergibt, daß die Eigentumsübertragung solchen konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zuwiderläuft, welche die zuständigen Stellen bereits unternommen haben oder doch beabsichtigen. Das Beschwerdegericht stellt hierzu fest, daß die beteiligte Landgesellschaft den Hof als Ersatzland für hauptberufliche Landwirte benötige, die für die beabsichtigte und bereits eingeleitete Erweiterung des Standortübungsplatzes Elmenhorst Land abgeben müßten. Geht man hiervon aus, so dient es in der Tat der Verbesserung der Agrarstruktur, wenn jene Landwirte zur Errichtung neuer Vollerwerbsstellen oder zur Aufstockung ihrer Restbetriebe Land hinzubekommen (zu den Voraussetzungen für agrarstrukturelle Verbesserungen vgl. Augustin, Agrarrecht 1973, S. 136 unten/137 oben).

Die von der beteiligten Landgesellschaft beabsichtigten Maßnahmen sind auch konkret genug, um als fest umrissene Maßnahmen der Agrarplanung angesehen zu werden (vgl. zu diesem Erfordernis BGHZ 67, 330, 333; OLG Frankfurt/Main Agrarrecht 1973, 24, 25). Das Siedlungsunternehmen möchte hier das verkaufte Grundstück nicht erwerben, um Vorratsland ("Manövriermasse") im Rahmen einer noch unbestimmten Vorplanung zur Verfügung zu haben (so der Fall OLG Frankfurt/Main RdL 1970, 108), sondern um einen aufgrund konkreter Pläne der zuständigen Behörden zur Erweiterung des Standortübungsplatzes zu erwartenden konkreten Landbedarf zu befriedigen. Daß noch nicht feststeht, welcher Landwirt das Land erhalten wird, ist unter diesen Umständen unerheblich (vgl. zu einem ähnlichen Fall in gleichem Sinne OLG Frankfurt/Main Agrarrecht 1973, 24, 25).

Soweit die Rechtsbeschwerde die tatsächlichen Feststellungen des Beschwerdegerichts angreift und in Zweifel zieht, daß die Erweiterung des Standortübungsplatzes Elmenhorst ein konkret beabsichtigtes Vorhaben sei, bleibt ihre Rüge im Rechtsbeschwerdeverfahren erfolglos, da das Beschwerdegericht seinen gegenteiligen Standpunkt - u.a. unter Hinweis darauf, daß die Bundesrepublik Deutschland bereits mit den Erweiterungsmaßnahmen begonnen und etwa 30 ha Land aufgekauft habe - rechtsfehlerfrei begründet hat.

4. Die Rechtsbeschwerde macht weiter geltend, daß - entgegen der Regel des § 9 Abs. 2 GrdstVG - eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens hier selbst dann nicht einträte, wenn die Veräußerung des landwirtschaftlichen Betriebes Maßnahmen, welche die Verbesserung der Agrarstruktur zum Ziele hätten, widerspräche (Hinweis auf OLG Hamm RdL 1969, 122). Sie meint, der Erwerb durch die beteiligte Landgesellschaft führe im Gegenteil zu einer ungesunden Bodenverteilung, weil in der nächsten Umgebung kein aufstockungsbedürftiger Vollandwirt an dem Hof interessiert sei und der verkaufte Hof 15 bis 20 km von den betroffenen Betrieben in Elmenhorst entfernt sei (Hinweis auf BGH Beschl. v. 17. Dezember 1964, V BLw 10/64, LM GrdstVG § 9 Nr. 5).

Die Rüge geht fehl, denn es steht keineswegs fest, daß der verkaufte Hof von E. [REDACTED] aus bewirtschaftet werden muß. Vielmehr muß und kann es dem Siedlungsunternehmen überlassen bleiben, im einzelnen eine landwirtschaftlich sinnvolle Lösung (Umsiedlung, Ringtausch, Flurbereinigung o.ä.) zu finden. Daß dies etwa in absehbarer Zeit aussichtslos erschiene - dies war die Besonderheit des von der Rechtsbeschwerde angezogenen Falles OLG Köln, RdL 1966, 317 - hat die Rechtsbeschwerde nicht dargetan. Soweit sie sich darauf beruft, daß die beteiligte Siedlungsgesellschaft nähere Angaben über den Landwirt (und seinen Betrieb) hätte machen müssen, der eventuell Interesse daran habe, den verkauften Hof zu übernehmen (Hinweis auf den Berichterstattervermerk über den Termin am 12. Juli 1977 - GA 115), verkennt sie, daß

die Verhandlungen mit dem Interessenten hier - anders als im Falle BGHZ 67, 330 - ersichtlich noch kein hinreichend konkretes Stadium erreicht haben und deshalb auch andere Verwertungsmöglichkeiten mit in Betracht zu ziehen sind.

Hill

Hagen

Linden