

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Fleischermeisters Heinrich B [REDACTED] in M [REDACTED]
Nr. [REDACTED],

Antragstellers, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführers,
- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] II in O [REDACTED] -

gegen

den Bauern Heinrich B [REDACTED] in M [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Antragsgegner, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdegegner,
- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in O [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 26. Mai 1964
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der
Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Mattern sowie der
landwirtschaftlichen Beisitzer Carstensen und Schmidt
beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Antragstellers wird der
Beschluß des 3. Zivilsenats - Senats für Landwirt-
schaftssachen - des Oberlandesgerichts in Oldenburg
vom 5. Juli 1963 aufgehoben. Die Sache wird zur
erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerde-
gericht zurückverwiesen.

Gerichtskosten werden für das Rechtsbeschwerdever-
fahren nicht erhoben. Außergerichtliche Kosten sind
nicht zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren
wird auf 5 957 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Durch notariellen Vertrag vom 13. Oktober 1958 verkaufte der Bauer Heinrich B. in Müschen (Antragsgegner) an den Fleischermeister Heinrich B. in Müschen (Antragsteller) ein Grundstück in Größe von etwa 1 ha zum Preise von 0,80 DM je Quadratmeter. Die genaue Größe wurde nach Vermessung auf 7 447 qm festgestellt. Über die Gültigkeit des Kaufvertrages schwebt ein Rechtsstreit.

Der Hof des Antragsgegners ist etwa 34,5 ha groß und hat einen Einheitswert von 45 000 DM. Das an B. verkaufte Grundstück, das etwa 300 bis 400 m von der Hofstelle des Verkäufers entfernt liegt, wurde bis zum Verkauf als Ackerland genutzt. Der Käufer hat es eingesät und nutzt es jetzt als Weide. Der Antragsgegner hat in den letzten Jahren mehrfach Landverkäufe vorgenommen. Er will hierzu gezwungen gewesen sein, weil er den Hof im Jahre 1945 nach etwa fünfzigjähriger Verpachtung in Eigenbewirtschaftung genommen habe und erhebliche Anschaffungen habe machen müssen.

Der Antragsteller beschäftigt in seiner Fleischerei acht Gehilfen. Er ist Eigentümer von 3,3 ha Land, das bei seinem Wirtschaftsgebäude liegt. Außerdem bewirtschaftet er noch etwa 10 ha Pachtland, das zum Teil weit entfernt in anderen Gemeinden gelegen ist. Von der Gesamtfläche werden 1,60 ha als Ackerland genutzt. Im übrigen handelt es sich um Weiden. B. beschäftigt in der Landwirtschaft ständig 2 1/2 Personen. Das von B. gekaufte Grundstück ist vom Betrieb des Antragstellers etwa 1,7 km entfernt.

- 3 -

Die Landwirtschaftsbehörde hat dem Kaufvertrag die Genehmigung versagt. Auf den Antrag des Verkäufers auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) den Bescheid der Landwirtschaftsbehörde bestätigt. Die sofortige Beschwerde des Antragstellers hatte keinen Erfolg. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt der Käufer den Genehmigungsantrag weiter. Der Antragsgegner bittet, das Rechtsmittel als unzulässig zu verwerfen.

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 vorliegt, nur statthaft, 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. Die Voraussetzungen der Abweichungsrechtsbeschwerde sind gegeben.

Der angefochtene Beschluß beruht auf einer Auslegung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, wonach ein Versagungsgrund zu bejahen ist, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, daß die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten würde. Den von der Rechtsbeschwerde angeführten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vom 11. November 1958 (V BLw 24/58, RdL 1959, 12) und 25. April 1961 (V BLw 30/60, RdL 1961, 148), von denen das Beschwerdegericht abgewichen sein soll, liegt die Vorschrift des Art. III Nr. 5 b BrMilRegVO Nr. 84 zugrunde, wonach einer Grundstücksveräußerung die Genehmigung versagt werden soll, wenn



die Durchführung des Rechtsgeschäfts zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde. Diese Bestimmung ist durch § 39 Abs. 2 Nr. 1 des am 1. Januar 1962 in Kraft getretenen Grundstücksverkehrsgesetzes aufgehoben worden. An ihre Stelle ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG getreten. Daß der angefochtene Beschluß und die von der Rechtsbeschwerde angeführten Entscheidungen des Senats nichts auf derselben gesetzlichen Vorschrift beruhen, steht der Bejahung einer Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht entgegen. Es genügt für die Abweichung, daß die gleiche Rechtsfrage vom Beschwerdegericht anders beantwortet wurde, als dies in einer der für die Abweichung in Betracht kommenden Entscheidungen geschehen ist. Bei der Auslegung des Versagungsgrundes der ungesunden Verteilung der Bodennutzung im Sinne der früheren Regelung für die ehemalige Britische Zone und der neuen gesetzlichen Regelung handelt es sich um die gleiche Rechtsfrage. Bei der Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG kann deshalb, wie der Senat im Beschluß vom 12. Februar 1963 (V BLw 29/62, RdL 1963, 90) ausgeführt hat, von den Grundsätzen ausgegangen werden, die in der Rechtsprechung zum Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung im Sinne des Art. III Nr. 5 Buchst. b BrMilRegVO Nr. 84 entwickelt worden sind.

a) Das Oberlandesgericht hält den Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG für gegeben. Es führt dazu aus: Der Antragsteller sei von Beruf Fleischermeister und nicht Landwirt. Er unterhalte eine umfangreiche Schlachtereier und sei damit Inhaber eines gewerblichen Betriebs. Der Antragsteller könne nicht deshalb als Landwirt angesprochen werden, weil mit dem Gewerbebetrieb die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke verbunden sei. Der Antragsteller nutze den ihm zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Grundbesitz zur Heranziehung des Viehes, das er in seiner

Schlachtereierwerbe. Er betreibe die Landwirtschaft nicht um ihrer selbst willen, sondern im ausschließlichen Interesse des von ihm ausgeübten Schlachtereigewerbes. Die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt bedeute eine ungesunde Bodenverteilung. Ein besonderer Grund, der den Grundstückserwerb rechtfertigen könnte, liege nicht vor. Es sei vor allem nichts dafür dargetan, daß der Antragsteller im Interesse seines Gewerbebetriebes, insbesondere zu dessen Erhaltung, auf den Erwerb des hier in Betracht kommenden Grundstücks angewiesen sei.

b) Eine Abweichung von dem Beschluß des Senats vom 11. November 1958 kann entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde nicht darin erblickt werden, daß das Oberlandesgericht den Antragsteller als Nichtlandwirt bezeichnet hat. Ob der Inhaber eines gewerblichen Unternehmens, der gleichzeitig landwirtschaftliche Grundstücke bewirtschaftet, auch Landwirt oder wenigstens Landwirt im Nebenberuf ist, oder ob er überhaupt nicht als Landwirt angesehen werden kann, hängt von der Lage des einzelnen Falles ab. Es handelt sich insoweit um eine tatrichterliche Beurteilung. Im gegenwärtigen Verfahren muß deshalb davon ausgegangen werden, daß der Antragsteller als Nichtlandwirt zu behandeln ist. Die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt ist nach der ständigen Rechtsprechung des Senats grundsätzlich zu mißbilligen, weil ein solcher Grundstückserwerb eine ungesunde Erscheinung darstellt. Dieser Grundsatz gilt jedoch dann nicht, wenn besondere Gründe den Grundstückserwerb rechtfertigen, wenn beispielsweise der Inhaber eines gewerblichen Unternehmens zur Aufrechterhaltung oder dringend notwendigen Erweiterung seines Betriebes auf den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks angewiesen ist. Insoweit stehen die Ausführungen des Beschwerdegerichts im Einklang mit der Rechtsprechung des

Bundesgerichtshofs. Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt ist aber in der Regel auch dann nicht zu beanstanden, wenn Landwirte an dem Erwerb des Grundstücks nicht interessiert sind. Der Senat hat in dem von der Rechtsbeschwerde erwähnten Beschluß vom 25. April 1961 und auch bereits in früheren Entscheidungen die Auffassung vertreten, daß ein Nichtlandwirt land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitz erwerben könne, wenn in den Kreisen der Landwirte kein Interessent für den Erwerb des Grundstücks vorhanden sei. In einem solchen Fall liege in dem Grundstückserwerb keine ungesunde Verteilung der Bodennutzung. Von dieser Rechtsauffassung ist das Beschwerdegericht dadurch abgewichen, daß es die Frage, ob Landwirte gewillt und in der Lage sind, das Grundstück zu erwerben, nicht geprüft hat. Es ist nicht ausgeschlossen, daß das Oberlandesgericht, wenn es diese Frage geprüft hätte, zu einer anderen Entscheidung gekommen wäre. Der angefochtene Beschluß beruht somit auf der Abweichung. Die Rechtsbeschwerde ist danach zulässig, so daß es auf die weiter geltend gemachten Abweichungen nicht ankommt.

2. Die Rechtsbeschwerde ist auch begründet.

Der angefochtene Beschluß enthält keine Ausführungen darüber, ob Erwerbsinteressenten aus dem Kreise der Landwirtschaft vorhanden sind. Diese Frage bedarf zunächst einer tatrichterlichen Prüfung. Wenn Landwirte gewillt und in der Lage sind, das Grundstück zu angemessenen Bedingungen zu erwerben, wird der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung gegeben sein, da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, daß der Antragsteller das Grundstück etwa zu Zwecken erwerben will, denen der Vorrang vor den Interessen der Landwirtschaft eingeräumt werden müßte. In diesem Fall wäre lediglich zu prüfen, ob die Genehmigung unter einer Auflage oder Bedingung erteilt werden könnte. Aber auch wenn Landwirte an

dem Erwerb des Grundstücks nicht interessiert sind, kann eine ungesunde Bodenverteilung zu bejahen sein, wenn der Grundstückserwerb für den Käufer lediglich eine Kapitalanlage bedeutet (vgl. Beschluß des Senats vom 12. Februar 1963, V BLw 29/62, RdL 1963, 90). Ob eine Besichtigung des Betriebes des Antragstellers, deren Unterlassung die Rechtsbeschwerde rügt, erforderlich ist, muß dem Ermessen des Tatrichters überlassen bleiben.

3. Die Sache ist deshalb unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen worden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 33, 34, 45 LwVG, § 131 Abs. 1, 5 KostO.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Mattern