

2381 068

KRG 45 Art. IV 4 c
BRMilRegVO 84 Art. III 5 b

Der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung wird in der Regel gegeben sein, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück an einen Landwirt im Nebenberuf veräußert wird, obwohl hauptberufliche Landwirte vorhanden sind, deren Betriebe dringend der Aufstockung bedürfen und die auch zum Erwerb des Grundstücks gewillt und in der Lage sind.

BGH, Beschl.v. 11.November 1958 - V BLw 24/58 - OLG Hamm,
AG Lippstadt

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

des Direktors der Landwirtschaftskammer W. [REDACTED] in [REDACTED] als obere Landwirtschaftsbehörde,

Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführers,

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

g e g e n

1. die Eheleute Arbeiter und Landwirt Theodor H. [REDACTED] und Elisabeth H. [REDACTED] geb. Sch. [REDACTED] in De. [REDACTED] Nr. [REDACTED],
2. die Eheleute Postschaffner Josef Th. [REDACTED] und Franziska Th. [REDACTED] geb. H. [REDACTED] in R. [REDACTED], U. [REDACTED] D. [REDACTED] Nr. [REDACTED],

zu 1 und 2 Antragsteller, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdegegner,

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

wegen Genehmigung eines Kaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 11. November 1958 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Brückel und Müller beschlossen:

- I. Auf die Rechtsbeschwerde der oberen Landwirtschaftsbehörde werden die Beschlüsse des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 2. Mai 1958 und des Amtsgerichts in Lippstadt vom 10. Januar 1958 aufgehoben. Die Sache wird zu neuer Prüfung und Entscheidung an das Amtsgericht in Lippstadt zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten

- 2 -

des Beschwerde- und des Rechtsbeschwerde-
verfahrens übertragen wird.

II. Der Geschäftswert wird für die Rechtsbeschwerde-
instanz auf 9350 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Mutter der Ehefrau T. überreichte im Jahre 1949 ihrer Tochter und deren Ehemann, den Eheleuten T. (Antragsteller zu 2) ein in E. gelegenes Hausgrundstück mit Gartenland in Größe von rund 42 a. Hiervon haben die Eheleute T. kürzlich rund 35 a als Bauland veräußert, so daß ihnen das Gebäude mit 7 a verblieben ist. Der Vater der Ehefrau T., der Postschaffner i.R. Anton B., übertrug durch Vertrag vom 2. November 1957 seine in R. gelegene landwirtschaftliche Besitzung von 2,00,79 ha, zu der 8 Morgen hinzugepachtet sind, auf die Eheleute T.

Diese haben durch Vertrag vom 19. Oktober 1957 von den Eheleuten H. ein landwirtschaftliches Grundstück in Größe von 1,24,68 ha zum Preise von 9 350 DM gekauft. Die untere Landwirtschaftsbehörde hat diesem Verträge die Genehmigung versagt, weil der Ehemann T. im Hauptberuf Postschaffner sei und es sich bei der von ihm betriebenen kleinen Landwirtschaft um einen Nebenerwerb handle, welcher der Erweiterung nicht dringend bedürfe, während andererseits im Raume D. hauptberufliche Landwirte vorhanden seien, deren Betriebe dringend aufgestockt werden müßten und die auch bereit und in der Lage seien, solche Grundstücke zu erwerben.



Die Vertragsparteien haben daraufhin gerichtliche Entscheidung beantragt. Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat die Auffassung vertreten, daß die Auslegung des Begriffs der ungesunden Verteilung der Bodennutzung durch die Landwirtschaftsbehörde zu eng sei und die freie Verfügungsbe-
fugnis über Grundstücke zu sehr einschränke. Nach Ansicht des Amtsgerichts ist nicht einzusehen, warum die im Neben-
beruf betriebene Landwirtschaft sich durch Zukauf von land-
wirtschaftlichen Grundstücken nicht auch rentabler solle
einrichten können. Es hat berücksichtigt, daß im vorliegenden
Falle ein beachtlicher Maschinenpark vorhanden ist, der
sich durch einen nicht allzu kleinen Betrieb bezahlt machen
muß, und weiter hervorgehoben, daß solche kleinen Neben-
betriebe in der Regel sehr fleißig und intensiv genutzt
werden und die Landwirtschaftsbehörde selbst die Wirtschaft-
fähigkeit der Eheleute T. bejaht hat.

Die obere Landwirtschaftsbehörde hat zur Begründung
ihrer sofortigen Beschwerde geltend gemacht: Die Käufer
seien auf den Erwerb des Grundstücks nicht angewiesen, da
der Ehemann T. Postbeamter und der Lebensunterhalt
der Familie auf Grund seiner hauptberuflichen Tätigkeit
gesichert sei. Der Erwerb des Grundstücks rechtfertige sich
auch nicht etwa durch die den Eheleuten B. nach dem
Übergabevertrage zu gewährende Altersversorgung; denn
diese Leistungen könnten aus dem Nebenerwerbsbetriebe und
den Einkünften des Ehemanns aus seiner hauptberuflichen
Tätigkeit bestritten werden. Entscheidend sei, daß mehrere
hauptberufliche Landwirte, deren Betriebe dringend einer
Ländzulage bedürften, bereit und in der Lage seien, das
gekaufte Grundstück zu erwerben. Hauptberufliche Landwirte
müßten aber vor nebenberuflichen Landwirten den Vorrang

haben. Auch die Veräußerung von 1 1/2 Morgen Land als Bauplätze durch die Eheleute T. rechtfertige die Genehmigung des Vertrages nicht, da die Vergrößerung des Nebenbetriebes nicht gebilligt werden könne, wenn Landwirte im Hauptberuf erwerbswillig seien.

Die Vertragsparteien haben demgegenüber geltend gemacht, daß der Betrieb der Eheleute T. jetzt rund 10 Morgen Eigenland und 8 Morgen Pachtland umfasse, von letzterem aber im Herbst 1958 fünf Morgen zurückgegeben werden müßten, von denen sie möglicherweise 3 Morgen kaufen könnten. Sie haben weiter dargelegt: Die Eheleute T. hätten den Kaufpreis schon zu 4/5 bezahlt und im übrigen ebenso wie der Vater der Ehefrau alles verfügbare Geld für den landwirtschaftlichen Betrieb verwendet, der dadurch über eine neue Scheune und einen guten Maschinenpark verfüge. Den von der Landwirtschaftsbehörde benannten Kaufinteressenten ständen keine eigenen Mittel zum Erwerb des Grundstücks zur Verfügung. Die von ihnen bewirtschaftete Fläche sei auch mit einer Ausnahme nicht viel größer als der Betrieb der Eheleute T.. Diese beabsichtigten, aus dem Betrieb eine Vollbauernstelle zu machen. Sobald sie das erreicht hätten, wolle der Ehemann T. sich pensionieren lassen und nur noch hauptberuflich als Landwirt tätig sein.

Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde der oberen Landwirtschaftsbehörde zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die von dem Beschwerdegericht zugelassene Rechtsbeschwerde der oberen Landwirtschaftsbehörde, mit der sie die Versagung der Genehmigung erstrebt. Die Vertragsparteien bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Das Beschwerdegericht hat lediglich geprüft, ob dem Kaufvertrag vom 19. Oktober 1957 unter dem Gesichtspunkt der ungesunden Verteilung der Bodennutzung die Genehmigung zu versagen ist, da sonstige Versagungsgründe nicht ersichtlich seien. Es ist davon ausgegangen, daß der Ehemann T. im Hauptberuf Postbeamter ist und noch einen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb bewirtschaftet, die Lebensgrundlage der Familie damit auch unter Berücksichtigung der Verpflichtungen aus dem Übergabevertrag gesichert ist. Danach liegen nach Ansicht des Oberlandesgerichts Gründe vor, die den Erwerb weiterer landwirtschaftlich genutzter Grundstücke durch die Eheleute T. als ungesund erscheinen lassen könnten, wenn erwerbswillige hauptberufliche Landwirte vorhanden seien. Das Beschwerdegericht hält diese Gründe aber nicht für stichhaltig, wenn die Verhältnisse der Eheleute T. im Zusammenhang gesehen werden. Es hat ausgeführt: Die Gebäude und das Inventar seien für einen landwirtschaftlichen Betrieb von etwa 30 Morgen zugeschnitten. Wenn die Eheleute T. im Herbst 1958 5 Morgen Pachtland zurückgeben müßten, könnten sie eine geordnete Landwirtschaft in ihrem Betrieb nicht mehr aufrechterhalten; denn es werde ihnen dann an Ackerland fehlen, da sie in diesem Falle 7 Morgen Weide und nur 4 Morgen Ackerland besitzen würden. Mit so wenig Ackerland könnten sie ihr totes Inventar und die erst neuerdings errichtete Scheune nicht mehr ausnutzen. Das investierte Kapital würde damit brach liegen. Hiervon abgesehen habe das Gericht den Eindruck gewonnen, daß der Ehemann T. mit Lust und Liebe an der Landwirtschaft hänge und sein Lebenswerk darin sehe, den ihm von seinem Schwiegervater über-

tragenen landwirtschaftlichen Betrieb aufrechtzuerhalten und geordnet weiterzuführen. Ihm sei zu glauben, daß er seinen Beruf als Postbeamter nur solange ausüben wolle, als dies unbedingt notwendig sei, und sein Streben dahin gehe, seinen Betrieb so zu vergrößern, daß er hauptberuflich Landwirt sein könne. Dem Betrieb sei anzusehen, daß er intensiv geführt werde und aus ihm eine Vollbauernstelle werden könne. Wenn der Kaufvertrag nicht genehmigt würde, wäre damit die Entwicklung zu einem gesunden, in sich lebensfähigen Betriebe unterbunden. Mit der Übertragung des Kottens seines Schwiegervaters habe der Ehemann T. das Kernstück für einen landwirtschaftlichen Betrieb erhalten, den er nur vergrößern könne, wenn ihm zunächst noch die Einnahmen aus seiner Tätigkeit als Beamter zur Verfügung ständen. Seine landwirtschaftliche Betätigung werde in seinem beruflichen Erwerbsleben zunehmend das Übergewicht erlangen. Das rechtfertige es, ihn nach seiner Neigung und dem Mittelpunkt seiner Interessen als Landwirt anzusprechen. Wenn er aber als Landwirt angesehen werden müsse, könne der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch ihn und seine Ehefrau nicht als ungesund bezeichnet werden, selbst wenn noch andere aufstockungsbedürftige landwirtschaftliche Betriebe vorhanden seien und deren Inhaber als Kaufinteressenten in Betracht kämen; denn der Betrieb der Eheleute T. sei selbst landzulagebedürftig und keineswegs so groß, daß der Erwerb weiteren Landes als ungesund bezeichnet werden müßte. Es könne schon in Rechnung gestellt werden, daß der Ehemann T., der Kriegsinvalid und zu 30 % in seiner Erwerbsfähigkeit beschränkt sei, sich demnächst pensionieren lassen wolle, was er mit hoher Wahrscheinlichkeit in absehbarer Zukunft

erreichen werde. Da er den Beruf als Postbeamter nur verhältnismäßig kurze Zeit ausgeübt habe, könne die Pension keine gefestigte Existenzgrundlage für ihn und seine Familie bilden. Sein Plan, eine Vollbauernstelle zu schaffen, müsse daher als gesund und vernünftig anerkannt werden.

Das Beschwerdegericht hat weiter ausgeführt: Dieser Fall liege wesentlich anders als die überwiegende Zahl der Fälle, in denen das Oberlandesgericht in ständiger Rechtsprechung den Erwerb landwirtschaftlich genutzten Grund und Bodens durch einen Nichtlandwirt (z.B. durch einen Industriellen, Kaufmann, Metzger, Lehrer, Arzt etc.) als ungesund angesehen habe. Denn der Zhemann T. sei in einer wirtschaftlichen Entwicklung begriffen, indem er sich mit den ihm gegebenen Möglichkeiten zielbewußt von seiner Tätigkeit als Postschaffner allmählich auf eine Tätigkeit als hauptberuflicher Landwirt umstelle. Er wolle nicht etwa, wie es in anderen Fällen oft beabsichtigt gewesen sei, beide Berufe nebeneinander ausüben. Wenn ihm jetzt der Zuerwerb von Land verweigert werde, könne er sein Ziel, eine Vollbauernstelle zu schaffen, nicht erreichen. Aus diesen Gründen sei der Erwerb der 5 Morgen Land genehmigt worden.

Die Rechtsbeschwerde ist nach § 24 Abs. 1 LWVG zulässig. Sie ist auch begründet.

Die Rechtsbeschwerde meint, das Oberlandesgericht sei dem Begriff der ungesunden Verteilung der Bodennutzung nicht gerecht geworden und habe es auch an einer hinreichenden Aufklärung des Sachverhalts fehlen lassen.

Die Rechtsbeschwerde findet in der angefochtenen Entscheidung eine Abweichung von der Rechtsprechung des beschließenden Senats und derjenigen des Oberlandesgerichts selbst, nach der nur der Landwirt im Hauptberuf landwirtschaftlich nutzbaren Grund und Boden erwerben könne, falls Landwirte im Hauptberuf dringend einer Landzulage bedürften und willens und in der Lage seien, den in Rede stehenden Grund und Boden zu erwerben. Sie macht geltend, nach der bisherigen Rechtsprechung sei ein Landerwerb auch dann ungesund, wenn der Käufer zwar selbst Landwirt sei, aber andere Bewerber aus den Kreisen der Landwirtschaft dringender auf das Grundstück angewiesen seien als der im Vertrage vorgesehene Erwerber. Die Rechtsbeschwerde rügt, daß das Oberlandesgericht die Frage nicht geprüft habe, ob hauptberufliche Landwirte, deren Betriebe einer Landzulage dringend bedürfen, zum Erwerb des Grundstücks bereit und in der Lage sind, und meint, hinsichtlich der tatsächlichen Verhältnisse komme es auf den Zeitpunkt der Entscheidung in der letzten Tatsacheninstanz an, so daß Pläne und Vorstellungen, die sich auf die Zukunft bezögen, unbeachtlich seien. Nach Ansicht der Rechtsbeschwerde ist der Plan des Ehemanns T., eine Vollbauernstelle zu schaffen, nicht ohne Widerspruch und voll von Risiken, die es nicht gestatten, ihn zur Grundlage einer Entscheidung zu machen.

Diesen Rügen war der Erfolg nicht zu versagen.

Das Oberlandesgericht hebt selbst hervor, daß im vorliegenden Falle Gründe vorliegen, die den Erwerb des Grundstücks durch die Eheleute T. als ungesund erscheinen lassen können. Ihm kann aber darin nicht beigetreten werden, daß hier ein Sachverhalt gegeben ist, dessen besondere Gestaltung die Verneinung einer ungesunden Verteilung der Boden-

nutzung rechtfertigt. Zutreffend weist die Rechtsbeschwerde auf die Rechtsprechung des beschließenden Senats hin, nach welcher der verfügbare land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz grundsätzlich nur solchen Personen zukommen und vorbehalten bleiben muß, die ihn selbst bewirtschaften, und der Erwerb durch Nichtlandwirte aus Kapitalanlagegründen nicht zu billigen ist (vgl. Beschluß des Senats vom 2. März 1953, V BLw 94/52; ferner BGHZ 6, 35, 46/47 = RdL 1952, 219 = LM Nr. 3 zu Art. IV KRG 45). In der erstgenannten Entscheidung hat der Senat bereits zum Ausdruck gebracht, daß der Land-erwerb in der Regel auch dann eine ungesunde Erscheinung darstellt, wenn der Erwerber bereits Land in eigener Bewirtschaftung besitzt und hierdurch eine ausreichende Lebensgrundlage hat. Darüber hinaus hat der Senat in seiner Entscheidung vom 7. Dezember 1954 (V BLw 47/54, RdL 1955, 39) ausgeführt, eine Grundstücksveräußerung könne auch dann zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen, wenn der Käufer selbst Landwirt sei und ein an sich berechtigtes Interesse an dem Erwerb des Grundstücks habe, jedoch andere Bewerber aus den Kreisen der Landwirtschaft dringender auf das Grundstück angewiesen seien als der im Vertrag vorgesehene Erwerber. An diesem Standpunkt hat der Senat in seinem Beschluß vom 11. Oktober 1956 (V BLw 39/56) festgehalten. Der vorliegende Fall gibt keine Veranlassung, von dieser Rechtsprechung abzugehen.

Nicht zu beanstanden ist, daß das Beschwerdegericht den Ehemann T. als Landwirt angesprochen hat; denn das ist nicht nur nach seiner Neigung und dem Mittelpunkt seiner Interessen gerechtfertigt, sondern folgt auch aus seiner landwirtschaftlichen Betätigung durch Bewirtschaftung der Nebenerwerbsstelle. Hieraus kann indessen noch nicht her-

geleitet werden, daß der Erwerb des Grundstücks durch die Eheleute T. zu billigen ist. Dem Beschwerdegericht kann darin nicht beigetreten werden, daß es angesichts dessen, daß der Ehemann T. als Landwirt anzusehen ist, gleichgültig ist, ob noch andere aufstockungsbedürftige Betriebe vorhanden sind, deren Inhaber als Kaufinteressenten in Betracht kommen. Das Oberlandesgericht übersieht dabei, daß Landwirte im Haupt- und im Nebenberuf nicht ohne weiteres gleichgestellt werden können, wenn es sich um die Genehmigung des Erwerbs landwirtschaftlicher Grundstücke handelt. Für den hauptberuflichen Landwirt stellt sein Betrieb die Existenzgrundlage dar, während der Eigentümer einer Nebenerwerbsstelle seinen Lebensunterhalt vorwiegend aus einer anderweitigen Betätigung zieht. Nicht zu verkennen ist, daß im Einzelfall die Nebenerwerbsstelle für ihren Besitzer von großer Bedeutung sein kann; das wird vor allem dann der Fall sein, wenn die Ausübung des eigentlichen Berufs zur Deckung des Lebensbedarfs nicht immer ausreicht, wie es bei Handwerkern auf dem Lande von jeher üblich war und auch jetzt noch der Fall sein kann, wenn sie dort auf ihrem Fachgebiet nicht fortlaufend eine hinreichende Betätigungsmöglichkeit finden. Ein Fall der letztgedachten Art ist hier nicht gegeben. Der Ehemann T. bezieht als Postbeamter ununterbrochen sein Gehalt; er verfügt damit über eine sichere Existenzgrundlage. Für ihn bedeutet die landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle wirtschaftlich die Möglichkeit einer Verbesserung der Lebenshaltung. Der Erwerb weiteren landwirtschaftlichen Grundbesitzes erweitert nur diese Möglichkeit. Der Ehemann T. ist danach auf das gekaufte Grundstück nicht dringend angewiesen. Nach Ansicht des Beschwerdegerichts ist ihm zu glauben, daß es ihm nicht so sehr auf eine Verbesserung der Lebenshaltung als darauf

ankommt, sich als Landwirt im Hauptberuf durch Schaffung einer Vollbauernstelle betätigen zu können. Dieses an sich förderungswürdige Bestreben darf aber, wie der Rechtsbeschwerde zuzugeben ist, nicht dazu führen, daß die Käufer anderen Landwirten im Hauptberuf vorgezogen werden, deren Betriebe einer Aufstockung dringend bedürfen. Zutreffend weist die Rechtsbeschwerde auch darauf hin, daß heute Betriebe mit größeren Wirtschaftsflächen, die den Einsatz von Maschinen gestatten, im Vordergrund des agrarpolitischen Interesses stehen. Verfügbare Ländereien müssen daher vor allem solchen hauptberuflichen Landwirten zugute kommen, deren Betriebe nach dem Umfang der bewirtschafteten Fläche an der unteren Grenze einer Vollbauernstelle liegen und infolgedessen nicht krisenfest sind. Das Beschwerdegericht hätte danach den Erwerb des Grundstücks durch die Eheleute T. nicht schon deshalb als gesund ansehen dürfen, weil der Ehemann T. sich nebenher als Landwirt betätigt, offenbar besondere Neigung für diesen Beruf hat und deswegen einen Berufswechsel anstrebt. Es hätte vielmehr der Behauptung der oberen Landwirtschaftsbehörde nachgehen müssen, daß die Betriebe der von ihr benannten hauptberuflichen Landwirte, die tüchtig und fleißig seien, dringend der Aufstockung bedürften und diese zum Erwerb des Grundstücks bereit und in der Lage seien. Da das nicht geschehen ist, ist eine weitere Aufklärung des Sachverhalts in dieser Richtung erforderlich.

Die angefochtene Entscheidung war daher aufzuheben und die Sache zu erneuter Prüfung und Entscheidung zurückzuverweisen. Es erschien angezeigt, auch den Beschluß des Amtsgerichts, das ebenfalls den in erster Linie maßgeblichen Gesichtspunkt nicht berücksichtigt hat, aufzuheben und die Sache wegen der anzustellenden weiteren Ermittlungen an dieses Gericht zurückzuverweisen.

Auf die weiteren Rügen der Rechtsbeschwerde, mit denen sie sich dagegen wendet, daß das Beschwerdegericht dem Plan des Ehemanns T., eine Vollbauernstelle zu schaffen und einen Berufswechsel vorzunehmen, Bedeutung beigemessen hat, brauchte nicht eingegangen zu werden. Sollte sich nämlich ergeben, daß der Vertrag nicht genehmigt werden kann, weil einem Landwirt im Hauptberuf der Vorrang gebührt, so kommt diesen Absichten des Ehemanns T. ohnehin keine Bedeutung zu. Sollte aber der Genehmigung des Kaufvertrages kein Versagungsgrund entgegenstehen, so ist sie zu erteilen und kommt es auf die Absicht der Eheleute T., eine Vollbauernstelle zu schaffen, ebenfalls nicht entscheidend an.

Nach alledem war, wie geschehen zu beschließen.

Die Entscheidung über die Kosten des Beschwerde- und des Rechtsbeschwerdeverfahrens war dem Amtsgericht vorzubehalten, da sich der Ausgang des Verfahrens noch nicht übersehen läßt.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock