

BUNDESGERICHTSHOF

V. BLw 24/71

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des Überlassungsvertrages vom
6. Juni 1969 - Urkundenrolle Nr. 01/1969 des Notars
Alfred E. in B. -

Beteiligte:

1. Witwe Therese K. geb. G. in
B. Gemeinde D. Landkreis B.,
Haus Nr. ,

Antragsgegnerin und Rechtsbeschwerde-
gegnerin,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren nicht vertreten -

2. Hausfrau Agnes W. geb. K. in H.
bei B., A. Straße ,

Antragstellerin und Rechtsbeschwerde-
führerin,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch Rechtsanwalt
Dr. in -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 9. März 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Rothe und Hill und der landwirtschaftlichen Beisitzer Müller und Hunze

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Antragstellerin Agnes W. [REDACTED] wird der Beschluß des 11. Zivilsenats als Senat für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts München vom 15. September 1971 aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtskosten werden für das Rechtsbeschwerdeverfahren nicht erhoben. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 8 467,59 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Landwirtswitwe Therese K. [REDACTED] (Beteiligte zu 1) ist als Alleinerbin ihres 1962 verstorbenen Ehemannes Eigen-

tümerin des landwirtschaftlichen Anwesens Nr. [REDACTED] in B [REDACTED] (Grundbuch des Amtsgerichts B [REDACTED] für D [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] Seite 242 und für W [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] Seite 122), das rund 26 ha umfaßt und laut Angabe der Beteiligten einen Einheitswert von 29 000 DM hat; es besteht zum größten Teil aus Wiesen und Weiden (etwa 22 ha) und im übrigen aus Streuwiesen (1 ha), Ackerland (1 ha) und forstwirtschaftlichen Nutzflächen (etwa 2 ha). Die Eheleute Kuchlmeier hatten im Jahre 1933 durch Ehe- und Erbvertrag allgemeine Gütergemeinschaft vereinbart mit der Maßgabe, daß eine Fortsetzung der Gemeinschaft mit den Abkömmlingen ausgeschlossen sein sollte, und hatten sich gegenseitig zu Erben eingesetzt unter gleichzeitiger Zuwendung eines Geldvermächtnisses von insgesamt einem Drittel des Gesamtgutes an ihre Kinder zu gleichen Teilen. Aus der Ehe sind zwei Kinder hervorgegangen, die inzwischen ebenfalls verheiratet sind und ihrerseits mit dem jeweiligen Ehepartner in Gütergemeinschaft leben. Der Sohn Ludwig K [REDACTED] ist Landwirt und bewirtschaftet für seine heute etwa 76 Jahre alte Mutter den Hof in B [REDACTED]. Die Tochter Agnes W [REDACTED] geb. K [REDACTED] (Beteiligte zu 2) hat einen Landwirt geheiratet, mit dem sie in H [REDACTED], 10 km von B [REDACTED] entfernt, ein rund 14 Tagwerk großes Anwesen (Wiesen mit Schafhaltung) betreibt, und ist außerdem Inhaberin einer Fremdenpension.

Mit notariellem Überlassungsvertrag vom 6. Juni 1969 übertrug die Mutter Therese K [REDACTED] einen "unausge-



schiedenen 1/6-Miteigentumsanteil" an dem gesamten B[REDACTED] Grundbesitz sowie am lebenden und toten Inventar des Hofes auf ihre Tochter Agnes W[REDACTED]. Dies geschah laut Vertrag zur Abgeltung der Pflichtteilsansprüche der Tochter bezüglich ihres verstorbenen Vaters. Nach der Darstellung der Beteiligten sollte die Übertragung dazu dienen, die Tochter gegen Grundstücksverkäufe ihres Bruders Ludwig zu sichern; dieser hatte im Februar 1969 vom Hof mit damaliger Zustimmung seiner Mutter eine Teilfläche von 9000 qm an einen Glasermeister veräußert und ihm hinsichtlich einer weiteren Fläche von 4000 qm ein bindendes Verkaufsangebot gemacht. Am 5. November 1969 schloß die Mutter mit dem Sohn Ludwig einen notariellen Übergabevertrag, worin sie ihm gegen Einräumung eines Altenteils die restlichen 5/6 Miteigentum an dem Anwesen in B[REDACTED] übertrug. Die Verträge der Mutter mit Tochter und Sohn vom 6. Juni und 5. November 1969 erhielten nicht die nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erforderliche Genehmigung des Landratsamts. Dieses vertrat in beiden Fällen den Standpunkt, daß eine Veräußerung von Eigentumsbruchteilen zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens führen würde.

Während der Versagungsbescheid, der die 5/6-Übertragung an Ludwig K[REDACTED] betraf, unangefochten blieb, hat die Beteiligte zu 2, Agnes W[REDACTED], hinsichtlich des Überlassungsvertrags vom 6. Juni 1969 Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - in Traunstein hat nach mündlicher Verhandlung und Anhörung der Beteiligten ebenfalls dem

Vertrag die Genehmigung versagt, weil die beabsichtigte Anteilsübertragung an die Antragstellerin den Betrieb des landwirtschaftlichen Anwesens lahmlegen und daher eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG bedeuten würde.

Gegen diese Entscheidung ist von der Antragstellerin sofortige Beschwerde eingelegt worden. Zur Begründung hat sie geltend gemacht, sie müsse vor Grundstücks-spekulationen ihres Bruders geschützt werden, der darauf ausgehe, das Gelände des ohnehin nicht mehr lebensfähigen Anwesens, nachdem er zuvor seine Schwester auf der Grundlage des bloßen Ertragswerts abgefunden habe, gewinnbringend an andere Interessenten, insbesondere an das Autobahnamt, zu veräußern oder es gewerblichen Zwecken zuzuführen (Errichtung eines an der Autobahn gelegenen Restaurants mit Hallenbad, Tankstelle und Campingplatz); im Übrigen seien durch ihre 1/6-Beteiligung keine Schwierigkeiten bei der Hofbewirtschaftung zu befürchten, da sie bereit sei, ihren Anteil zu günstigen Bedingungen an ihren Bruder zu verpachten. Die Veräußerin Therese Kuchlmeier, vom Oberlandesgericht zur Stellungnahme aufgefordert, hat sich gegen eine Genehmigung des Überlassungsvertrages ausgesprochen, da sie sich inzwischen davon überzeugt habe, daß eine Beteiligung ihrer Tochter an dem Anwesen die Wirtschaftsführung ihres Sohnes unzumutbar belasten würde; sie wolle daher die Antragstellerin anderweitig abfinden. Der Bayerische Bauernverband und die Regierung von Oberbayern als obere Landwirtschaftsbehörde haben erklärt, sie könnten eine Genehmigung des Vertrages nicht befürworten.

Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde zurückgewiesen. Nach seiner Ansicht kann offen bleiben, ob der vom Landwirtschaftsgericht angewendete Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG ("ungesunde Verteilung des Grund und Bodens") durchgreife, da die Genehmigung auf jeden Fall nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG zu versagen sei. Durch die im Vertrag vom 6. Juni 1969 vorgesehene Übertragung eines unausgeschiedenen ideellen 1/6-Miteigentumsanteils würde nämlich das Anwesen unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt: Die Erwerberin hätte nicht nur bei etwaigen Grundstücksveräußerungen, sondern bei allen erforderlich werdenden Maßnahmen als Miteigentümerin am Grund und Boden nebst wesentlichen Bestandteilen, Zubehör und sonstigem Inventar entscheidend mitzureden; das widerspräche dem Herkommen in den Kreisen der Beteiligten und würde den landwirtschaftlichen Betrieb in seiner Existenzfähigkeit zum mindesten erheblich einschränken. Hinzu komme, daß ein Miteigentümer jederzeit seinen Anteil veräußern oder die Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft betreiben dürfe. Durch Erbfolge könne eine weitere Aufteilung des Miteigentums eintreten und auf diese Weise - zumal wenn es sich bei den Erben um landwirtschaftsfremde Personen handle - entgegen der Meinung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 22, 19) die Gefahr einer Zerschlagung des nur als Ganzes lebensfähigen Anwesens vergrößert werden.

Generell diene - so meint das Oberlandesgericht - die Umwandlung bisherigen Alleineigentums in Miteigentumsbruchteile nicht der Erhaltung und Verbesserung

der Agrarstruktur. Das hier streitige Anwesen sei nach den Feststellungen des Bauernverbandes und der Regierung von Oberbayern erhaltungswürdig, und mit Grundabtretungen für den Autobahn-Ausbau sei in absehbarer Zeit nicht zu rechnen. Selbst wenn man aber ein Bedürfnis der Antragstellerin, gegen weitere Grundstücksveräußerungen aus dem mütterlichen Anwesen gesichert zu werden, anerkennen wolle, müsse ihrem nach allgemeinem Erbrecht bestehenden Vermächtnis- oder Pflichtteilsanspruch in anderer Weise Rechnung getragen werden. Angesichts des gespannten Verhältnisses zwischen den Geschwistern wären bei einer Miteigentümergeinschaft erhebliche Bewirtschaftungsschwierigkeiten zu befürchten, zumal da die von Blindenried etwa 10 km entfernt wohnende Antragstellerin schon aus tatsächlichen Gründen zu einer gemeinschaftlichen Bewirtschaftung nicht ausreichend in der Lage sei. Dazu kämen die bereits erwähnten rechtlichen Schwierigkeiten; gerade wenn, wie hier, nur ein relativ kleiner Miteigentumsanteil allein zum Zweck einer Veräußerungssperre auf eine nur teilweise in der Landwirtschaft tätige Erwerberin übertragen werden solle, lasse sich, obgleich die Antragstellerin gegenwärtig keine Veräußerung ihres Anteils plane, sondern den Überlassungsvertrag nur im Interesse der Erhaltung des Anwesens abgeschlossen habe, die Gefahr einer späteren realen Aufteilung nicht ausschließen.

Hiergegen wendet sich die Antragstellerin mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde. Sie erstrebt Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und Genehmigung des Vertrages vom 6. Juni 1969.

II.

1. Die Rechtsbeschwerde ist rechtzeitig eingelegt und begründet worden (§§ 25, 26 Abs. 2 LwVG). Da das Oberlandesgericht sie gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 LwVG zugelassen hat und die Antragstellerin durch den angefochtenen Beschluß beschwert ist, steht die Zulässigkeit des Rechtsmittels fest. Es muß auch in der Sache selbst Erfolg haben.

2. Die Einwände in der Rechtsmittelbegründungsschrift greifen allerdings nicht durch.

a) Daß der Überlassungsvertrag vom 6. Juni 1969 keine reale Aufteilung eines landwirtschaftlichen Betriebs zum Gegenstand hat, der Antragstellerin darin vielmehr ein ideeller Anteil an den Betriebsgrundstücken sowie am lebenden und toten Hofinventar übertragen wurde, enthob das Oberlandesgericht nicht der Prüfung, ob die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG erfüllt sind. Einem Grundstücksveräußerungsgeschäft darf nach dieser Vorschrift die Genehmigung versagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, daß durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde. Soweit die Rechtsbeschwerde aus dem Gesetzeswortlaut entnehmen möchte, dies beziehe sich nur auf die "reale Veräußerung eines Grundstücks oder Grundstücksteiles", übersieht sie, daß § 2 Abs. 2 Nr. 1 GrdstVG die Einräumung und Veräußerung von Miteigentumsanteilen an Grundstücken, also von ideellen Bruchteilen, aus-

drücklich der Grundstücksveräußerung gleichstellt. Die Entscheidung des Senats in BGHZ 22, 19 - die im übrigen nicht zum Grundstückverkehrsgesetz, sondern zu Art. IV Abs. 4 KRG Nr. 45 und Art. III Abs. 5 BrMilRegVO Nr. 84 ergangen ist - besagt nichts Gegenteiliges; denn dort wurde nicht die Möglichkeit, die Übertragung eines ideellen Miteigentumsanteils unter dem Gesichtspunkt "unwirtschaftlicher Zerschlagung" zu prüfen, als solche verneint, sondern lediglich dargelegt, daß und warum in dem damals entschiedenen Fall kein Zerschlagungs-Tatbestand vorlag.

b) Gegen den Gesichtspunkt der Unwirtschaftlichkeit bringt die Rechtsbeschwerde nichts Stichhaltiges vor. Daß eine ideelle Aufteilung des Grundbesitzes und Inventars sich nachteilig für die Hofbewirtschaftung auswirken könne, hat das Oberlandesgericht auf Grund eingehender tatsächlicher und rechtlicher Würdigung angenommen. Diese Beurteilung läßt keinen Rechtsfehler erkennen und ist daher für den Senat bindend (§ 27 LwVG, § 561 Abs. 2 ZPO). Einen Verfahrensverstoß vermag die Rechtsbeschwerde insoweit nicht aufzuzeigen. Die Bereitwilligkeit der Antragstellerin, ihren 1/6-Anteil an ihren Bruder zu verpachten, und die Möglichkeit, ihr dies notfalls auch durch eine gerichtliche Auflage gemäß § 10 Abs.- 1 Nr. 1 GrdstVG zur Pflicht zu machen, sind vom Oberlandesgericht berücksichtigt worden; wenn es hierdurch seine Bedenken hinsichtlich der ungünstigen Auswirkungen des Überlassungsvertrages für nicht ausgeräumt erachtet hat, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

c) Nicht anders verhält es sich mit der vom Beschwerdegericht bejahten Gefahr, daß der streitige Miteigentumsanteil durch Weiterveräußerung, Teilungsversteigerung nach §§ 180 ff ZVG oder im Wege der Erbfolge auf landwirtschaftsfremde Personen übergeht. Bei der Behauptung der Antragstellerin, sie sei bereit, sich einem Veräußerungsverbot zu unterwerfen, für die Dauer von 15 bis 20 Jahren auf Einleitung eines Versteigerungsverfahrens zu verzichten und einem etwaigen Antrag ihres Bruders auf gerichtliche Zuweisung (§§ 13 ff GrdstVG) nicht zu widersprechen, handelt es sich um neues tatsächliches Vorbringen, mit dem sie im gegenwärtigen Rechtszug gemäß § 561 Abs. 1 ZPO in Verbindung mit § 27 Abs. 2 LwVG nicht gehört werden kann. Infolgedessen erübrigt sich eine Prüfung, inwieweit durch derartige Vereinbarungen angesichts der Vorschriften in § 749 BGB überhaupt eine spätere Änderung der Eigentumsverhältnisse wirksam verhindert werden könnte.

3. Der Standpunkt des Oberlandesgerichts, die Genehmigung des Überlassungsvertrages vom 6. Juni 1969 müsse wegen drohender unwirtschaftlicher Verkleinerung oder Aufteilung landwirtschaftlichen Grundbesitzes im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG versagt werden, begegnet jedoch aus anderen Gründen, die der Senat auch ohne Rüge seitens der Rechtsbeschwerde von Amts wegen zu beachten hat, rechtlichen Bedenken.

Ebenso wie die Vorschriften unter Nr. 1 und 3 aaO dient auch der hier in Rede stehende gesetzliche Versagungsgrund zur Sicherung von Maßnahmen, die zur Ver-

besserung der Agrarstruktur getroffen werden. Dies hat das Bundesverfassungsgericht in seinem grundlegenden Beschluß vom 19. Juni 1969, 1 BvR 353/67 (NJW 1969, 1475) ausgesprochen und dabei maßgeblich auf den allgemeinen Zweck der Vorschriften über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken und den inneren Zusammenhang der einzelnen Versagungsstatbestände abgestellt. Da (nur) im Rahmen der Aufgabe, die Agrarstruktur zu verbessern und vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen, selbständige und lebensfähige Betriebe erhalten werden sollten, sei die Sicherung solcher Betriebe kein eigenständiger, neben der Strukturverbesserung bestehender Zweck; § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG solle nicht Betriebe um ihrer selbst willen und unter allen Umständen erhalten und auch nicht die Verfügungsbefugnis des Eigentümers ohne Rücksicht auf die Auswirkungen des Rechtsgeschäfts für das Agrargefüge einschränken. Vielmehr würden Veräußerungsgeschäfte über landwirtschaftlichen Grundbesitz, die zum Verlust der Lebensfähigkeit eines Betriebes führten, lediglich dann vom Gesetz mißbilligt, wenn hierdurch nachteilige Folgen für die Agrarstruktur einträten.

Diesen Grundsätzen, die sich auch der Bundesgerichtshof zu eigen gemacht hat (Beschluß des Senats vom 9. Oktober 1969, V BLw 19/69, S. 22, in RdL 1970, 9 und Betrieb 1969, 2131 insoweit nicht- abgedruckt), wird die angefochtene Entscheidung nicht gerecht. Das Oberlandesgericht geht zwar ebenfalls davon aus, daß der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG "unter dem

übergeordneten Gesichtspunkt der Erhaltung und Verbesserung der Agrarstruktur" gesehen werden müsse, und seine folgenden Ausführungen beginnen mit dem Satz, eine Aufteilung bisherigen Alleineigentums in ideelle Miteigentumsanteile, wie sie hier von den Vertragschließenden vereinbart wurde, diene "generell ... nicht der Erhaltung und Verbesserung der Agrarstruktur". Aber was dann im einzelnen zur Rechtfertigung dieser These ins Feld geführt wird, erweckt Zweifel nach der Richtung, ob der erwähnte Gesichtspunkt die ihm zukommende Beachtung gefunden hat. Welche konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in dem hier in Betracht kommenden räumlichen Bereich getroffen wurden oder nahe bevorstehen, wird nämlich weder festgestellt, noch wird aufgezeigt, inwiefern die geplante Eigentumsaufteilung zu ihnen im Widerspruch stehen sollte. Der Beschluß beschränkt sich auf den Hinweis, daß das Anwesen der Überlasserin Therese Kuchlmeier nach den Feststellungen des Bauernverbandes und der oberbayerischen Regierung erhaltungswürdig sei und daß in den nächsten 10 bis 15 Jahren keine Grundflächen für den Autobahnbau abgegeben zu werden brauchten; er erörterte sodann die Spannungen zwischen der Antragstellerin und ihrem Bruder, die erhebliche Bewirtschaftungsschwierigkeiten befürchten ließen, zumal da die Antragstellerin 10 km vom Betrieb entfernt wohne, und betont schließlich unter Darlegung der Rechtslage die Gefahr einer späteren realen Aufteilung des Anwesens sowie einer weiteren Eigentumsaufspaltung durch Erbfolge.

Diese Erwägungen deuten darauf hin, daß das Oberlandesgericht bei seiner Entscheidung ausschließlich

die gesetzliche Begriffsbestimmung des § 9 Abs. 3 Nr. 1 GrdstVG im Auge gehabt hat, wonach u.a. eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung nach Maßgabe des Abs. 1 Nr. 2 aaO in der Regel dann vorliegt, wenn durch rechtsgeschäftliche Grundstücksveräußerung "ein selbständiger landwirtschaftlicher Betrieb seine Lebensfähigkeit verlieren würde". Allein das reicht nach der erwähnten neueren Rechtsprechung zum Grundstücksverkehrsgesetz gerade nicht aus, um dem Veräußerungsgeschäft die Genehmigung zu versagen. Das dem Beschwerdegericht ersichtlich vorschwebende Ziel, das Anwesen K [REDACTED] lebensfähig zu erhalten, muß in seiner Bedeutung zurücktreten hinter die Belange der allgemeinen Volkswirtschaft und das Bestreben, landwirtschaftliche Betriebe den Erfordernissen des Gemeinsamen Marktes anzupassen (BVerfG aaO S. 1476).

Daß in dieser Hinsicht Bedenken gegen den Überlassungsvertrag vom 6. Juni 1969 bestünden, ist den Feststellungen im angefochtenen Beschluß nicht zu entnehmen. Die dort bejahte "Gefahr einer tatsächlichen Zerschlagung des nur als Ganzes lebensfähigen landwirtschaftlichen Anwesens" hätte nicht getrennt für sich, sondern im Zusammenhang mit etwaigen im Gange befindlichen oder bevorstehenden Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur betrachtet werden müssen, und es wäre zu untersuchen gewesen, ob und gegebenenfalls welche Wechselwirkungen sich dabei ergeben könnten. Das ist bisher nicht geschehen. Auch die vom Oberlandesgericht eingeholten schriftlichen Äußerungen des Bauernverbandes

und der Regierung liefern zu diesem Punkt keine entscheidungserheblichen Tatsachen; darin wird nur ganz allgemein bemerkt, die Erhaltung des Kuchlmeier'schen Anwesens liege im Sinne der derzeitigen Maßnahmen zur Agrarstruktur-Verbesserung, die auf eine Entwicklung und Festigung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe gerichtet seien, aber es fehlen jegliche Angaben darüber, um was für Maßnahmen es sich im einzelnen handelt.

4. Die angefochtene Entscheidung läßt sich daher mit der bisherigen Begründung nicht aufrechterhalten. Sie muß aufgehoben und die Sache an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden, das den Sachverhalt unter dem angegebenen Gesichtspunkt weiter aufzuklären haben wird.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 42, 45 LwVG.

Dr. Augustin

Rothe

Hill