

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V BLw 24/76

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

Beteiligte:

1. die Erben der am 11. Juni 1974 verstorbenen Witwe
Pauline E. geb. A.,
vertreten durch den Bezirksnotar i.R. Heinrich D.,
am E. in I.,

Verkäufer,

2. Maria Luise W. geb. S., F. strasse in
A./Krs. H.,

Käuferin, Antragstellerin und
Rechtsbeschwerdeführerin,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. ,
und Dr. ,
in -

3. L. B. GmbH, W.,
in S.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 1. Juni 1977 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden sowie die ehrenamtlichen Richter Lechler und Komp

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 2 wird der Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen beim Oberlandesgericht Stuttgart vom 13. September 1976 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtskosten werden für das Rechtsbeschwerdeverfahren nicht erhoben.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 90 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Die Erben der am 11. Juni 1974 verstorbenen Pauline B. verkauften am 16. Juli 1975 an die Beteiligte zu 1, eine Nichtlandwirtin, für 90 000 DM folgende zum Nachlaß

- 3 -

gehörige Grundstücke der Gemarkung H[REDACTED], Grundbuch
von G[REDACTED] Heft [REDACTED] Abteilung I Nrn. 1 - 4 und
Heft [REDACTED] Abteilung I Nr. 3:

Gebäude 78 W[REDACTED], Wohnhaus, Abortanbau; mit a) Scheuer, Schuppen; Hofraum	7 a 39 qm
Flst. [REDACTED] 6/3 W[REDACTED], Nadelwald, Unland	33 a 30 qm
Flst. [REDACTED] 7/1 Wildgarten, Nadelwald, Unland	46 a 27 qm
Flst. [REDACTED] 5 Wildgarten, Gartenland, Unland, Nadelwald	38 a 97 qm
zusammen	125 a 93 qm
sowie 1/4 unabgeteilt an Flst. [REDACTED] 6/2 Wildgarten, Weg	1 a 20 qm

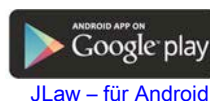
Das Wohnhaus Gebäude 78 ist Teil eines Gebäudes, dessen westlicher Teil schon vor Jahren weiterverkauft wurde. An die Ostseite der Scheune sind in jüngerer Zeit zwei Garagen angebaut worden. Die Flurstücke [REDACTED] 5, [REDACTED] 6/3 und [REDACTED] 7/1 tragen u.a. zusammen rund 4 000 qm Nadelwald; ihre übrige Fläche (rund 7 800 qm) ist Grünland und Gartenland. Ein Teil des Grünlandes wurde früher als Sandgrube ausgebeutet und ist später rekultiviert worden.

Die Eheleute Hugo und Erika W[REDACTED] bewirtschaften den 2,3 km entfernt gelegenen Gläserhof, der aus 11.8540 ha Eigenland und 9.7040 ha Pachtland besteht. Hugo W[REDACTED] geht tagsüber einer Fabrikarbeit nach, um die Mittel für einen Stallneubau aufzubringen; die verbleibende Zeit widmet er dem Hof. Nachdem Hugo W[REDACTED] Kaufinteresse - vor allem an

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

den Flurstücken 5, 6/3 und 7/1 - bekundet hatte, übt die L. B. GmbH als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen bezüglich sämtlicher verkaufter Parzellen das Vorkaufsrecht nach § 4 RSG aus. Diese Erklärung wurde den Beteiligten zu 1 und 2 zusammen mit einer Äußerung des Landwirtschaftsamts zugestellt, daß dem Vertrag gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Grundstückverkehrsgesetz die Genehmigung hätte versagt werden müssen.

Den Antrag der Beteiligten zu 1 und 2 auf gerichtliche Entscheidung hat das Landwirtschaftsgericht zurückgewiesen. Ihre sofortige Beschwerde ist erfolglos geblieben.

Mit ihrer Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten zu 1 und 2 ihr Begehren (Erteilung der Genehmigung des Grundstückskaufvertrages und Feststellung, daß die Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts begründet sind) weiter und beantragen - ersichtlich hilfsweise -, das Verfahren gemäß Art. 100 GG auszusetzen und die Sache dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorzulegen.

II.

Das Oberlandesgericht hat u.a. ausgeführt: Der verkaufte Grundbesitz habe, wie ein Augenschein gezeigt habe, vorwiegend landwirtschaftlichen Charakter, so daß die Veräußerung der Genehmigung nach § 2 Grundstückverkehrsgesetz bedürfe. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Grundstückverkehrsgesetz sei die Genehmigung zu versagen, weil die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bo-

dens bedeuten würde. Durch den Erwerb des Grundbesitzes seitens der Beteiligten zu 2, die dort Schafe und Kaninchen halten wolle, entstünde allenfalls ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Einem solchen gegenüber hätten hauptberufliche Landwirte grundsätzlich den Vorzug. Ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen sei einem hauptberuflichen Landwirt gleichzustellen, und zwar grundsätzlich ohne daß es im einzelnen dartun müßte, welcher Verwendung es das von ihm aufzukaufende Grundstück zuführen wolle (Hinweis auf BGH RdL 1967, 97/98). Lediglich wenn es sich um ein für agrarstrukturelle Verbesserungen offensichtlich kaum brauchbares Grundstück handele und das gemeinnützige Siedlungsunternehmen für eine landwirtschaftlich sinnvolle Verwendung des Kaufgrundstücks nichts Schlüssiges darzutun vermöge, könne der Tatbestand der ungesunden Bodenverteilung in solchen Fällen verneint werden. Im vorliegenden Falle bedeute jedoch die Vergrößerung der Betriebsfläche des Gläserhofs um knapp 0,8 ha Land eine nicht unbeträchtliche Verbesserung.

III.

1. Die Rechtsbeschwerde macht geltend, der Beschwerdebeschluß weiche von folgenden Entscheidungen ab:

a) Beschluß des OLG Stuttgart vom 5. September 1974
- 10 WLw 49/73 (AgrarR 1975, 212);

b) Beschluß des OLG München vom 26. Februar 1971
- WXV 2/71 (RdL 1972, 101);

c) Beschluß des OLG Karlsruhe vom 29. Januar 1974
- Wb 12/73 (RdL 1974, 131);

d) Beschluß des OLG Frankfurt vom 11. Dezember 1969
- 6 Wb 8/69 (RdL 1970, 108).

e) Nach Ablauf der Begründungsfrist hat die Rechtsbeschwerde noch auf den Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 11. November 1976 - V BLw 6/76 (BGHZ 67, 330) - hingewiesen.

2. Ob die Beschwerdeentscheidung von den angeführten Beschlüssen des OLG Stuttgart und des OLG Karlsruhe abweicht, kann ebenso offenbleiben wie die Frage, ob der Hinweis auf den - erst nach der Beschwerdeentscheidung ergangenen und nach Ablauf der Begründungsfrist in das Rechtsbeschwerdeverfahren eingeführten - Senatsbeschluß vom 11. November 1976 die Zulässigkeit der Beschwerde rechtfertigen könnte. Denn jedenfalls rügt die Rechtsbeschwerde mit Recht Abweichungen von den erwähnten Entscheidungen des OLG Frankfurt und des OLG München.

a) Das OLG Frankfurt hat in der Vergleichsentscheidung ausgeführt, auch ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen stehe nicht ohne weiteres einem hauptberuflichen Landwirt gleich, sondern müsse darlegen, welche konkreten Absichten es mit dem Erwerb des Grundstücks verfolgt; das Einzelinteresse brauche nur gegenüber fest umrissenen und genau bestimmten oder bestimmbaren Maßnahmen der öffentlichen Hand oder ihrer Organe zurückzutreten; dies sei nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofs der Fall, wo ein nebenberuflicher

Landwirt ein Grundstück erwerben wolle, für das auch aufstockungs- und erwerbswillige hauptberufliche Landwirte vorhanden seien. Im Gegensatz dazu vertritt der Beschwerdebeschluß den Standpunkt, der Verkauf des Grundstücks an den Beteiligten zu 2 bedeute schon deswegen eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens, weil ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen das Grundstück erwerben wolle und es sich nicht etwa um ein für agrarstrukturelle Verbesserungen offensichtlich kaum brauchbares Grundstück handle.

Der Beschwerdebeschluß beruht auch auf der Abweichung, denn nach der offengelegten Absicht, das Grundstück dem Fabrikarbeiter Hugo W. zu verkaufen, von dem das Beschwerdegericht nicht festgestellt hat, daß er Landwirt im Hauptberuf oder einem solchen gleichzustellen sei, hätte das Gericht eine drohende agrarstrukturelle Verschlechterung nicht annehmen können und ersichtlich nicht angenommen, wenn es nicht insoweit schon die Zwischenschaltung des Siedlungsunternehmens als eines fiktiven hauptberuflichen Landwirts für ausreichend erachtet hätte.

b) Eine weitere Abweichung liegt vor im Hinblick auf den erwähnten Beschluß des OLG München. Nach dieser Entscheidung sind bei einer Veräußerung nachteilige Auswirkungen auf Maßnahmen der Agrarstruktur in der Regel nur erkennbar, wenn landwirtschaftliche Grundstücke an Nichtlandwirte veräußert werden, obwohl hauptberufliche Landwirte als Erwerbsinteressenten vorhanden sind.

3. Die Rechtsbeschwerde ist auch begründet. Unter Abkehr von dem Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 31. Januar 1967 - V BLw 32/66 (RdL 1967, 97), auf den sich das Oberlandesgericht gestützt hat, hat der Senat in dem erwähnten Beschluß vom 11. November 1976 ausgeführt, daß Siedlungsunternehmen Vollandwirten nicht schlechthin gleichgestellt werden, sondern nur aufgrund und im Rahmen ihrer Funktion, an der Verbesserung der Agrarstruktur mitzuwirken. Stehe fest, daß ein Siedlungsunternehmen das Kaufgrundstück nicht als Vorrats- (oder Ersatz-)Land erwerben, sondern an einen bestimmten Landwirt weiterveräußern wolle, so komme es darauf an, ob dieser Landwirt das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötige und ob er es rentabel bewirtschaften könne. Dabe ist vorausgesetzt, daß es sich um einen hauptberuflichen Landwirt handelt. Im vorliegenden Fall will die Beteiligte zu 3, die L. B. GmbH, den Grundbesitz an den Kaufinteressenten Hugo W. weiterveräußern. Da das Beschwerdegericht seine Entscheidung nicht auf dessen Verhältnisse, sondern allein auf den Erwerbswillen der L. B. GmbH abgestellt hat, kann der angefochtene Beschluß nicht aufrechterhalten bleiben und ist aufzuheben.

An einer Entscheidung in der Sache selbst ist der Senat gehindert, weil sich die Rechtslage aufgrund der bisherigen Feststellungen des Tatrichters noch nicht abschließend beurteilen läßt. Offen geblieben ist bislang die Beurteilungsgrundlage für die Frage, ob nicht Hugo W. oder seine Ehefrau als hauptberufliche Landwirte anzusehen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, daß nach der Stellung-

nahme des Landwirtschaftsamts G[REDACTED] vom 8. April 1976 die Wirtschaftsfläche des G[REDACTED]hofes immerhin 21,6 ha umfaßt und der Viehbestand sich aus zehn Milchkühen, einer Kalbin, acht Rindern und drei Kälbern zusammensetzt. Von Bedeutung kann weiter sein, ob Hugo W[REDACTED] bereits früher hauptberuflich in der Landwirtschaft tätig gewesen ist und zur Zeit daneben nur vorübergehend eine Tätigkeit als Fabrikarbeiter aufgenommen hat, um die Mittel für den Stallneubau aufzubringen. Endlich fehlt es an Feststellungen darüber, ob Hugo W[REDACTED] die Kaufgrundstücke zur Aufstockung seines Betriebes dringend benötigt und ob er bereit und in der Lage ist, den vereinbarten Kaufpreis zu bezahlen.

Das Beschwerdegericht wird die erwähnten Feststellungen nachzuholen und den Sachverhalt unter den aufgezeigten Gesichtspunkten zu prüfen haben.

Der angefochtene Beschluß kann nach alledem nicht bestehenbleiben.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 42, 45 LwVG.

Hill

Hagen

Linden