

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 24/78

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages
nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Agnes E. [REDACTED] geb. S. [REDACTED], K. [REDACTED] weg [REDACTED], B. [REDACTED],
Käuferin und Rechtsbeschwerdegegnerin,
- vertreten durch Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -
2. Ferdinand Freiherr von E. [REDACTED], M. [REDACTED],
Verkäufer,
3. die H. [REDACTED] L. [REDACTED] GmbH K. [REDACTED],
W. [REDACTED] Allee [REDACTED] - [REDACTED], vertreten durch ihre
Geschäftsführer,
Rechtsbeschwerdeführerin,
- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 14. Februar 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden - gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 LwVG ohne Hinzuziehung ehrenamtlicher Richter -

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 10. Zivilsenats - Landwirtschaftssenat - des Oberlandesgerichts Hamm vom 1. Juni 1978 wird auf Kosten der Beteiligten zu 3, die der Beteiligten zu 1 die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten hat, als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 136 872 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligte zu 1 betreibt mit ihrem Ehemann, der an anderer Stelle als Gärtner angestellt ist, im Neben-
erwerb eine 1 ha große Obstplantage in B. Sie hat für
den Autobahnbau landwirtschaftliche Grundstücke ver-
kaufen müssen. Mit dem Verkaufserlös hat sie durch no-
tariellen Vertrag vom 27. Dezember 1975 von dem Beteilig-
ten zu 2 landwirtschaftliche Nutzflächen von insgesamt

- 3 -

7,604 ha in D- -A- für 136 872 DM gekauft. Kurz darauf hat sie die Grundstücke an den mit ihr verschwägerten Landwirt B- in A- verpachtet.

Der beurkundende Notar hat den Grundstückskaufvertrag dem Landwirtschaftsamt zur Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz vorgelegt. Die Beteiligte zu 3 hat unter Berufung auf § 4 Reichssiedlungsgesetz das Vorkaufsrecht ausgeübt. Das Landwirtschaftsamt hat den Notar hiervon in Kenntnis gesetzt und Bedenken gegen die Genehmigung des Kaufvertrages erhoben. Es hält die Veräußerung der landwirtschaftlichen Flächen an die Beteiligte zu 1 für eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG, da die Beteiligte zu 1 keine hauptberufliche Landwirtin sei und ein Landwirt im Hauptberuf namens P- aus D- -A-, der die Grundstücke benötige, bereit sei, sie anzukaufen.

Der beurkundende Notar hat auf gerichtliche Entscheidung angetragen. Das Landwirtschaftsgericht hat den Kaufvertrag mit der Auflage genehmigt, daß die Kaufgrundstücke an einen Landwirt verpachtet werden müßten. Auf die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 3 hat das Oberlandesgericht die Genehmigung mit der Auflage erteilt, daß die Beteiligte zu 1 die Kaufgrundstücke für die Dauer von neun Jahren an einen Landwirt zu verpachten habe und sie anschließend an einen Landwirt veräußern müsse.



Mit ihrer Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 3 den Antrag, die angefochtene Entscheidung aufzuheben und es bei der Nichtgenehmigung des Kaufvertrages zu belassen.

II.

Da die Rechtsbeschwerde vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG), wäre sie nur statthaft, wenn es sich entweder um die Unzulässigkeit der Beschwerde handelte (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG) oder das Oberlandesgericht von einer in der Rechtsbeschwerdebeurteilung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte oder des Bundesverfassungsgerichts abgewichen wäre und der Beschluß auf der Abweichung beruhte. Keine dieser Voraussetzungen ist hier gegeben. Insbesondere liegt keine Abweichung in dem genannten Sinne vor.

1. Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Allerdings stelle die Veräußerung der Grundstücke an die Beteiligte zu 1 eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Grundstückverkehrsgesetzes dar, weil die Beteiligte zu 1 nur Landwirtin im Nebenberuf sei und außer ihr der hauptberufliche Landwirt P. die Grundstücke erwerben wolle, da er sie zur Aufstockung seines Hofes benötige. Die Versagung der landwirtschaftsgerichtlichen Genehmigung des Grundstückskaufvertrages hält das Beschwerdegericht dennoch für ungerechtfertigt, da die Beteiligte zu 1 den Erlös aus der Abgabe eigenen Landes für Straßenbauzwecke dazu

verwenden wolle, dem mit ihr verschwägerten Landwirt Brüne zunächst die Nutzung, langfristig auch den Erwerb dieses Landes zu ermöglichen. B. benötige das Land ebenfalls zur besseren Ausnutzung seines Hofes, verfüge aber zur Zeit nicht über die Mittel, um die Grundstücke sofort zu kaufen. Unter diesen Umständen hält das Beschwerdegericht es für vertretbar, die landwirtschaftsgerichtliche Genehmigung unter der Auflage zu erteilen, daß die Verpachtungsmöglichkeit auf neun Jahre begrenzt und die Beteiligte zu 1 verpflichtet wird, die Grundstücke anschließend an einen hauptberuflichen Landwirt zu veräußern.

2. Die Rechtsbeschwerde meint, das Beschwerdegericht sei von den Entscheidungen mehrerer Oberlandesgerichte abgewichen.

a) Eine Abweichung von den Entscheidungen des Oberlandesgerichts Karlsruhe (RdL 1976, 50, 52) sowie des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main vom 26. Mai 1976 - 15 W (b) 3/75 (unveröffentlicht) sieht die Rechtsbeschwerde darin, daß nach jenen Entscheidungen auch die Verpachtung des Grundstücks an einen Landwirt den Erwerb durch einen Nichtlandwirt nicht rechtfertigen könne.

Eine Abweichung liegt nicht vor, denn die Vergleichsentscheidungen behandeln nur die Frage, inwieweit der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung des Grund und Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG) dadurch ausgeräumt werden könne, daß ein Käufer, der nicht hauptberuflicher Landwirt ist, die Kaufgrundstücke an

einen hauptberuflichen Landwirt verpachte. In rechtsgrundsätzlicher Übereinstimmung hiermit hat auch das Beschwerdegericht ausgeführt, es reiche nicht aus, der Beteiligten zu 1 nur die Verpachtung der angekauften Grundstücke an einen Landwirt aufzuerlegen, denn hierdurch werde nicht sichergestellt, daß die Grundstücke in absehbarer Zeit wieder in das Eigentum eines Haupterwerbslandwirtes gelangten. Im Unterschied zum Landwirtschaftsgericht hat das Beschwerdegericht entscheidendes Gewicht darauf gelegt, daß die Grundstücke nach Ablauf der - auf neun Jahre zu begrenzenden - Pachtzeit an einen hauptberuflichen Landwirt veräußert würden. Zu einer solchen Möglichkeit nehmen die Vergleichsentscheidungen nicht Stellung.

b) Die Rechtsbeschwerde räumt ein, daß nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Beschuß vom 17. Dezember 1964, V BLw 10/64, RdL 1965, 45, 46) Genehmigungen unter Auflagen zulässig seien, wenn die Auflagen den bestehenden Versagungsgrund beseitigten. Sie meint jedoch, das Beschwerdegericht sei bei seiner Annahme, ein solcher Fall sei hier gegeben, von zwei Entscheidungen des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main abgewichen (Beschuß vom 23. März 1976 - 20 W (b) 4/76 - und Beschuß vom 31. August 1976 - 20 W (b) 6/75); nach jenen Entscheidungen komme eine Genehmigung unter einer Auflage oder einer Bedingung nur dann in Betracht, wenn irgendein stichhaltiger Anlaß zur Begründung eines zeitweiligen oder endgültigen Eigentums durch den Käufer gegeben und ein erwerbswilliger hauptberuflicher Landwirt nicht vorhanden sei.

Auch insoweit ist eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG nicht dargetan. Zu bemängeln ist zunächst, daß die von der Rechtsbeschwerde angeführten unveröffentlichten Entscheidungen ungenau bezeichnet und mindestens eine von ihnen daher nicht hinreichend bestimmt angeführt ist. Der zu den Gerichtsakten gereichte Beschluß des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main vom 23. März 1976 (GA 33) trägt das Aktenzeichen 20 W (b) 6/75; ein mit diesem Aktenzeichen versehener Beschluß vom 31. August 1976 ist nicht greifbar und offenbar auch nicht mit einem zweiten zu den Akten gebrachten Beschluß des 15. Zivilsenats in Kassel des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main vom 26. Mai 1976 (GA 38) identisch, der das Aktenzeichen 15 W (b) 3/75 trägt. Davon abgesehen behandeln (und verneinen), soweit ersichtlich, auch jene Beschlüsse nur die Frage, ob der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung des Grund und Bodens durch eine Verpachtung seitens des Käufers (Nichtlandwirt) ausgeräumt werden kann; die Möglichkeit einer Auflage zur späteren Weiterveräußerung an einen hauptberuflichen Landwirt ist dort nicht erörtert.

c) Desgleichen handelt es sich bei einem Beschluß des Oberlandesgerichts Celle vom 13. August 1964 (RdL 1965, 17), auf den der Beteiligte zu 3 hinweist, lediglich um die einzelfallbezogene Würdigung einer bloßen Verpachtungsauflage, so daß auch insoweit eine Abweichung nicht vorliegt.

III.

Nach alledem ist die Rechtsbeschwerde ohne sachliche Nachprüfung des angefochtenen Beschlusses als unzulässig zu verwerfen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 44, 45 LwVG.

Hill

Hagen

Linden