

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des Verkaufs des Anwesens Haus
Hr. [REDACTED] in E [REDACTED] der Landwirtseheleute Ludwig und
Katharina B [REDACTED] an die Hausfrau Elsbeth S [REDACTED] in
M [REDACTED] und den Verleger Willy K [REDACTED] in M [REDACTED],

Beteiligte:

Verleger Willy K [REDACTED], M [REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED],
Ehefrau Elsbeth S [REDACTED] geb. W [REDACTED] in M [REDACTED],
S [REDACTED]straße [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerdeführer und Rechtsbeschwerde-
führer,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Heinz-Lebrecht H [REDACTED],
M [REDACTED], D [REDACTED] Straße [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 13. Dezember 1962
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der
Bundesrichter Dr. Augustin und Dr. Piepenbrock und der
landwirtschaftlichen Beisitzer Dr.h.c. Berk und Schädel
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerden gegen den Beschluß
des 2. Zivilsenats (Senats für Landwirt-
schaftssachen) des Oberlandesgerichts
München vom 26. Februar 1962 werden auf
Kosten der Rechtsbeschwerdeführer als
unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert wird für das Rechts-
beschwerdeverfahren auf 58 000 DM fest-
gesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der im Ortsteil E [REDACTED] der Gemeinde Landschellenberg (Landkreis Berchtesgaden) gelegene kleinbäuerliche Einödhof Nr. [REDACTED] ("das hintere Roßbodenlehen"), zu dem neben einem auffälligen und als Hofstelle nicht mehr geeigneten Anwesen rund 18 ha landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich nutzbare Grundstücke gehören, war von 1937 bis 1958 an eine kinderreiche Familie verpachtet und wurde 1955 um 20 000 DM an die Landwirteheleute Ludwig und Katharina B [REDACTED] verkauft. Der Einheitswert des Hofes beträgt 9 900 DM. Durch Beschluß des Amtsgerichts Traunstein vom 5. September 1959 wurde die Zwangsversteigerung angeordnet; im Versteigerungstermin vom 10. Oktober 1961 blieb der Land- und Gastwirt Kramer, dem das Bauerngericht Berchtesgaden die Bietgenehmigung erteilt hatte, Meistbietender. Unterm 28. November 1961 gab das Versteigerungsgericht ihm den Zuschlag.

Die Eheleute B [REDACTED] hatten ihr Anwesen bereits mit notariellem Vertrag vom 10. Mai 1960 um 58 000 DM an die Rechtsbeschwerdeführer je zur Hälfte verkauft. Hierzu versagte das Amtsgericht (Bauerngericht) Berchtesgaden mit Beschluß vom 7. November 1961 die Genehmigung, weil der Grundstücksbestand, vorzugsweise für forstwirtschaftliche Nutzung geeignet, hauptberuflich tätigen Landwirten oder Forstwirten vorzubehalten sei. Die sofortige Beschwerde der Käufer hatte keinen Erfolg. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgen diese ihren Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrages weiter.

- 3 -

II.

Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist, und auch keiner der Fälle des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG vorliegt, nur zulässig, wenn das Beschwerdegericht von einer in der Beschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte abgewichen ist und der Beschluß auf dieser Abweichung beruht.

Nach Auffassung des Beschwerdegerichtes stellt der verkaufte Hof keine schutzwürdige oder erhaltungswürdige landwirtschaftliche Wirtschaftseinheit dar: Die Hofstelle sei baufällig und als solche nicht mehr verwendungsfähig, der Grundstücksbestand umfasse wenige zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignete Wiesen, im übrigen abgeholzte und verwahrloste Waldparzellen, die in den nächsten Jahren, ohne einen Ertrag zu erbringen, erheblicher Aufwendungen für eine notwendige Aufforstung bedürften. Mit diesen Feststellungen könne aber noch keineswegs der Verkauf des Grundstücksbestandes von rund 18 ha an Nichtlandwirte gerechtfertigt werden. Es müsse vielmehr auf die Erhaltung der landwirtschaftlichen Struktur allgemein, die Förderung des selbstwirtschaftenden Landwirtes und auf die Verhütung einer ungesunden Verteilung des Bodens geachtet werden. Daher sollten alle landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke nur von Landwirten zur Erhaltung und Verbesserung ihrer Existenz, nicht aber von Nichtlandwirten zur Kapitalanlage oder zur Befriedigung einer Liebhaberei erworben werden. Im vorliegenden Falle sei im Zwangsversteigerungsverfahren der Grundbesitz dem hauptberuflichen Landwirt Kramer zugeschlagen worden, der ein landwirtschaftliches Anwesen mit 20 ha eigenem Land und eine Viehhaltung von 14 Stück Großvieh habe. Er verdiene den Vorzug gegenüber Nichtland-



wirten, denen jede Beziehung zu Land- und Forstwirtschaft sowie jede Erfahrung in der Bewirtschaftung der Grundstücke fehlten.

Mit dem Beschwerdegericht ist davon auszugehen, daß die Entscheidung über die Genehmigung des Kaufvertrages sich richtet nach den bisher geltenden Vorschriften (§ 32 Abs. 2 GrdstVG); die Vorschriften der §§ 4 und 8 GrdstVG sind hier nicht einschlägig. Die Antragsteller meinen, das Beschwerdegericht habe zu Unrecht und in Abweichung von den in der Beschwerdebegründung angeführten Entscheidungen die Genehmigungsbedürftigkeit des Kaufvertrages angenommen. Es stellt sich daher die für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerden entscheidende Frage, ob das Beschwerdegericht bei Bejahung der Genehmigungsbedürftigkeit des Vertrages gemäß Art. IV KRG Nr. 45, § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bayerische Verordnung Nr. 127 vom 20. Februar 1947 (Bereinigte Sammlung des Bayerischen Landesrechts Band 4 S. 351) von den von den Antragstellern angeführten Entscheidungen abgewichen ist. Welche Bedeutung in diesem Zusammenhang dem (formell) rechtskräftig gewordenen Beschluß des Amtsgerichts (Bauerngerichts) Berchtesgaden vom 23. Juni 1960 (GA 15) zukommt, wonach der Antrag der Rechtsbeschwerdeführer auf "Aufhebung des landwirtschaftlichen Charakters der Grundstücke" und auf "Freigabe der Grundstücke aus der landwirtschaftlichen Nutzung" als unzulässig zurückgewiesen worden ist, kann dabei dahinstehen; denn die von den Rechtsbeschwerdeführern behauptete Abweichung ist nicht gegeben.

a) Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat in seinem Beschluß vom 7. November 1951 (RdL 1952, 96) ausgesprochen, bloße Eignung eines Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung genüge nicht zur Annahme, daß das Grundstück land-

wirtschaftlichen Charakter habe; andererseits genüge bei einem bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstück nicht der bloße Wille des Eigentümers, das Grundstück nicht mehr landwirtschaftlich zu nutzen, um ihm diesen Charakter zu nehmen. Es sei vielmehr erforderlich, daß das Grundstück auf längere Sicht aus der landwirtschaftlichen Betriebsplanung ausgeschieden worden sei, ohne daß es bereits positiv zu einer anderen Betriebsplanung geführt haben müsse. Es handelte sich damals um ein Grundstück, das seit 1944 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurde, weil geplant war, es im Rahmen eines industriellen Unternehmens zu verwerten. Dazu waren gewisse Vorbereitungen getroffen. Von diesen Grundsätzen weicht der angefochtene Beschluß nicht ab. Im vorliegenden Fall ist keineswegs festgestellt, daß die verkauften landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke nach dem Willen der Eigentümer seit Jahren aus der landwirtschaftlichen Planung ausgenommen worden waren. Wohl haben die Eigentümer den landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Betrieb vernachlässigt, die Grundstücke brachliegen und das Haus verwahrlosen lassen; ein Ertrag konnte für die nächsten Jahre nicht mehr erwartet werden. Daß aber ein solches Verhalten, das einem Stillegen des Betriebes nahekommt, als ein planmäßiges Herausnehmen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und als Heranziehung zu einer anderen, etwa gewerblichen Nutzung anzusehen sei, ergibt sich als Auffassung des Oberlandesgerichts Karlsruhe aus dem bezeichneten Beschlusse nicht.

b) Soweit die Rechtsbeschwerden im Anschluß an den Hinweis auf die unter a) behandelte Entscheidung des Oberlandesgerichts Karlsruhe fortfahren: "vgl. auch NJW 1956, 1641 Nr. 7", fehlt es schon an einer deutlichen Bezeichnung des Gerichts, von dessen Entscheidung abgewichen sein soll.

Der an der angeführten Stelle veröffentlichte Beschluß des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 6. Oktober 1955 befaßt sich überdies mit der Frage, ob für ein als Bauplatz verkaufte landwirtschaftlich genutztes Grundstück eine Genehmigung erforderlich ist. Die Entscheidung trifft demnach den hier vorliegenden Fall nicht.

c) In seinem Beschluß vom 27. Januar 1953 (RdL 1953, 109) hat der Senat zu § 1 HöfeO ausgesprochen, durch Stillegung allein verliere eine Hofstelle nicht schon ihre Zugehörigkeit zu einem landwirtschaftlichen Betriebe. Seien aber infolge der Stillegung dieses Betriebes die Wohn- und Wirtschaftsgebäude so verfallen, daß auf längere Zeit mit dem Bestehenbleiben dieses Zustandes zu rechnen sei, so könne das Vorhandensein einer geeigneten Hofstelle im Sinne der genannten Bestimmung verneint werden. Die Entscheidung befaßt sich also mit dem Rechtsbegriff der geeigneten Hofstelle im Sinne der Höfeordnung. Im vorliegenden Fall geht es aber um den Rechtsbegriff der landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Sinne des Art. IV KRG Nr. 45. Somit scheidet ein Abweichen in einer Rechtsfrage im Verhältnis der obigen Entscheidung des Senats zu der jetzt angegriffenen Beschwerdeentscheidung aus, weshalb auf die Frage, ob der kurze Hinweis der Rechtsbeschwerdebegründung auf die Entscheidung des Senats den Anforderungen des § 24 Abs. 1 Nr. 1 LwVG überhaupt genügt, nicht mehr eingegangen zu werden braucht.

d) Das Bayerische Oberste Landesgericht befaßt sich in seiner Entscheidung vom 8. Dezember 1954 (BayObLGZ 1954, 236) im wesentlichen mit der Auslegung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Verordnung Nr. 127. Nach seiner Auffassung muß jeweils auf die gesamten Umstände des gegebenen Falles abgestellt werden. Dabei sei grundsätzlich

davon auszugehen, daß nur besondere Umstände den Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen nicht berufsmäßigen Landwirt rechtfertigen könnten. Zu der hier streitigen Frage, ob von einem landwirtschaftlichen Grundstück im Sinne des Art. IV KRG Nr. 45 noch gesprochen werden kann, wenn die Grundstücke verwahrlost brachliegen, nimmt das Gericht keine Stellung. Die Frage warf sich dort nicht auf. Auch hier ist eine Abweichung des Beschwerdegerichtes nicht ersichtlich.

e) Im Beschluß vom 10. Januar 1956 (BayObLGZ 1956, 23) befaßt sich das Oberste Landesgericht mit der Abgrenzung zwischen landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Grundstücken; auch letztere dürfen nach seiner Ansicht grundsätzlich nur von hauptberuflichen Land- oder Forstwirten erworben werden. Auch diese Entscheidung nimmt nicht Stellung zu der hier strittigen Frage der Auslegung des Art. IV KRG Nr. 45, ob durch den Verfall der Hofstelle und der zu ihr gehörenden Grundstücke die aus beiden gebildete wirtschaftliche Einheit nicht mehr als landwirtschaftlicher Grundbesitz im Sinne der genannten Bestimmung angesehen werden kann. Auch hier kann von einer Abweichung des Beschwerdegerichtes keine Rede sein.

2. Die Antragsteller sehen schließlich eine Abweichung von der zuletzt erwähnten Entscheidung darin, daß das Beschwerdegericht den Eheleuten K. den Vorrang eingeräumt habe, obwohl diese schon genügend eigenes Land in Bewirtschaftung haben und ein Gewerbe (Gastwirtschaft) betreiben. Dabei verkennen sie, daß das Beschwerdegericht nur über ihren Genehmigungsantrag zu entscheiden hatte und nicht etwa über einen solchen des Kramer. Den Antragstellern ist in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 Verordnung Nr. 127 die Genehmigung für den Kauf-

vertrag versagt worden, weil sie keine ausübenden Landwirte sind, ihnen Beziehungen zur Land- und Forstwirtschaft und jede Erfahrung in der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Grundstücke fehlten. Das ist der ausschlaggebende Entscheidungsgrund des Beschwerdegerichts und insoweit liegt eine Abweichung von der Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts nicht vor.

Nach allem eröffnet sich wegen der Unzulässigkeit der Rechtsbeschwerden nicht die Möglichkeit zu einer sachlich-rechtlichen Nachprüfung der Gesetzesanwendung des Beschwerdegerichtes. Es muß daher unerörtert bleiben, ob sich auf der Hofstelle eine Bauernfamilie noch ernähren kann, ob den Antragstellern Auflagen hinsichtlich der Nutzung der Wiesenfläche gemacht werden könnten, ob es der Ratio des Gesetzes widerspricht, dem Landwirt Kramer den Vorrang zu geben, wenn praktisch ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb gar nicht möglich ist, ob auch ein forstwirtschaftlicher Betrieb nur gegeben ist, wenn eine bestimmungsgemäße Nutzung in Zukunft erreicht werden kann, ob es im Sinne der bewährten landwirtschaftlichen Struktur gelegen sei, wenn das Anwesen nach den bereits genehmigten Bauplänen für den Wiederaufbau instand gesetzt wird, was alles die Rechtsbeschwerden zur Nachprüfung gestellt haben. Bemerkt sei nur noch, daß zu einer Einstellung des Verfahrens deshalb, weil die Grundstücke nach den Ausführungen des Beschwerdegerichtes keine schutzwürdige oder erhaltungsbedürftige wirtschaftliche Einheit darstellen, mangels einer gesetzlichen Grundlage kein Raum ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 33, 34 Abs. 1 LwVG,
§ 131 KostO, die Festsetzung des Geschäftswertes auf
§§ 33, 34 Abs. 2, 36 LwVG, § 131 Abs. 2 KostO.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock