

d

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 1

- a) Bei der Prüfung der Frage, ob die Genehmigung zum Grundstückserwerb zu erteilen ist, kann der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs, der auch ein Handelsgewerbe betreibt und den weitaus größten Teil seines Gesamtumsatzes und Gewinns daraus erzielt, nicht einem hauptberuflichen Landwirt gleichgestellt werden.
- b) Es wird daran festgehalten, daß die Veräußerung an einen nebenberuflichen Landwirt in der Regel eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet, wenn erwerbsbedürftige, erwerbsbereite und erwerbsfähige hauptberufliche Landwirte vorhanden sind.

BGH, Beschl. v. 10. Juli 1975 - V BLw 26/74 - OLG Stuttgart
LG Heilbronn

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VLW 26/74

in der Landwirtschaftssache

betreffend Genehmigung des durch Ratschreiber V[REDACTED] in
O[REDACTED] beurkundeten Grundstückskaufvertrags vom [REDACTED].[REDACTED].1972

Beteiligte:

1. Wilhelm B[REDACTED], Landwirt und Weingärtner in O[REDACTED],
2. dessen Ehefrau, Katharine B[REDACTED] geb. Bö[REDACTED], daselbst,
3. Dr. Reinhold B[REDACTED], Volkswirt und Weingutsbesitzer
in A[REDACTED],

zu 3: Antragsteller, Beschwerdeführer und Rechts-
beschwerdegegner,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED], S[REDACTED],
D[REDACTED]str. [REDACTED] I -

4. Regierungspräsidium S[REDACTED],

Rechtsbeschwerdeführer,

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

2

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 10. Juli 1975 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Grell und Dr. Eckstein sowie die ehrenamtlichen Richter Lechler und Homp

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 4) wird der Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen beim Oberlandesgericht Stuttgart vom 17. Oktober 1974 aufgehoben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegerecht zurückverwiesen.

Gerichtsgebühren werden für das Rechtsbeschwerdeverfahren nicht erhoben.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 29 614 DM festgesetzt.

G r ü n d e

A) Durch Kauf- und Auflassungsvertrag vom [REDACTED] 1972 haben die Beteiligten zu 1) und 2) ihre auf Markung A [REDACTED] gelegenen Grundstücke (Weingärten und Grünland) in einer Gesamtgröße von 0,4355 ha an den Beteiligten zu 3) zum Preis von 29 614 DM verkauft.



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



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

Der Käufer bewirtschaftet rund 5,4 ha eigene und rund 1 ha gepachtete Weinberge; auch den Ausbau und die Vermarktung betreibt er selbst. Sein gleichzeitig betriebener Weinhandel mit Wein- und Sektkellerei macht in der Regel den weitaus größten Teil seines Gesamtumsatzes und Gewinnes aus.

An drei der gekauften Flurstücke grenzt der Antragsteller mit eigenen Grundstücken an.

Zwei bäuerliche Weinbaubetriebe mit 7,22 ha (davon 1,13 ha Rebfläche) und 10,5 ha (davon 1,4 ha Rebfläche) sowie ein Gartenbaubetrieb mit 42,8 ha (davon 1,3 ha Rebfläche) sind ebenfalls bereit, die Grundstücke zu kaufen.

Landwirtschaftsamt und Landwirtschaftsgericht haben dem Vertrag die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG versagt.

Der Beteiligte zu 3) hat gegen die Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts sofortige Beschwerde eingelegt. Das Oberlandesgericht hat den angefochtenen Beschluß abgeändert und den Kaufvertrag genehmigt, ohne die Rechtsbeschwerde zuzulassen.

Der Beteiligte zu 4) hat dagegen Rechtsbeschwerde eingelegt.

Der Beteiligte zu 3) bittet, das Rechtsmittel in erster Linie als unzulässig, hilfsweise als unbegründet zu verwerfen.

B) Das Rechtsmittel ist rechtzeitig eingelegt und begründet worden; die Beschwerdeberechtigung ergibt sich aus § 32 Abs. 2 LwVG. Da die Rechtsbeschwerde aber von dem Beschwerdegericht nicht zugelassen ist, ist es nur statthaft, wenn die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG gegeben sind. Das trifft hier zu.

1. Das Beschwerdegericht hat ausgeführt: Das Grundstückverkehrsgesetz wolle mit der Generalklausel "ungesunde Bodenverteilung" verstärkt dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung, Festigung und Erhaltung rationell arbeitender Betriebe dienen. Die Genehmigung und ihre Versagung hingen nicht einfach von der Frage ab, ob man den gegenwärtigen Betriebseigentümer wegen nicht eigenhändig geleisteter Arbeit in Feld und Stall oder weil er seine Existenz nicht im wesentlichen auf seine Tätigkeit in der Landwirtschaft gründe etwa als Nichtlandwirt qualifizieren könne, ob man ihn im Hinblick auf Größe und Bedeutung seines Betriebes als hauptberuflichen Landwirt mit mehreren Berufen einstufen müsse oder ob man das Überwiegen seiner außerlandwirtschaftlichen Einkünfte zum Anlaß nehme, ihn etwa als Nebenerwerbslandwirt zu bezeichnen. Es komme hier letztlich nicht auf den wie immer zu definierenden Beruf, sondern in erster Linie auf den Betrieb an. Für die mit dem Grundstückverkehrsgesetz erstrebte Verbesserung der Agrarstruktur seien auch keineswegs ausschließlich die Höfe von Interesse, die dem Leitbild des bäuerlichen Familienbetriebes entsprächen. Das Weingut des Antragstellers sei mit rund 6 1/2 ha Rebfläche einer von den Betrieben, die eine moderne Landwirtschaft mittrügen und an deren Bestand und Konsolidierung die Allgemeinheit interessiert sein müsse. Ob aus agrar-

strukturellen Gründen ein öffentliches Interesse an der weiteren Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebs bestehe, von dem ein Grundstück hinzuerworben werde, bedürfe im Hinblick auf den Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG grundsätzlich keiner Prüfung. Das Gesetz wolle lediglich ungesunde Bodenverteilung unterbinden. Zweifel daran, daß der Grundstückserwerb des Antragstellers ernstlich einer auf Dauer berechneten Aufstockung des Vollerwerbsbetriebs diene, oder daran, daß der Betrieb auf Dauer landwirtschaftlicher Betrieb bleiben werde, beständen hier nicht. Ständen aber in der Bewerbung um ein Grundstück zwei landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe zueinander in Konkurrenz, so könne dem Vertrag mit dem, den der Verkäufer sich als Partner gewählt habe, grundsätzlich nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG die Genehmigung mit der Begründung versagt werden, die Eingliederung des Grundstücks in den Betrieb des anderen sei agrarstrukturell noch wünschenswerter, noch gesünder.

2. Die Rechtsbeschwerde macht geltend, das Oberlandesgericht stelle darauf ab, ob ein landwirtschaftlicher Betrieb als Vollbetrieb anzusehen sei oder nicht und erkenne auch dem Eigentümer eines Vollerwerbsbetriebes die Eigenschaft eines Landwirts im Hauptberuf zu, der in der Regel den weitaus größten Teil seines Gesamtumsatzes und Zugewinnes aus einem Gewerbebetrieb - dem gleichzeitig betriebenen Weinhandel mit Wein- und Sektkellerei - ziehe. Damit weiche das Beschwerdegericht von den Entscheidungen folgender Gerichte ab:

1. des Bundesverfassungsgerichts RdL 1967, 95,
2. des Bundesgerichtshofs RdL 1967, 97,

3. des Bundesgerichtshofs RdL 1959, 12,
4. des Oberlandesgerichts Düsseldorf RdL 1965, 295,
5. des Oberlandesgerichts München RdL 1954, 306,
6. des Oberlandesgerichts Karlsruhe Agrarrecht 1973, 49,
7. des Bundesgerichtshofs vom 31.1.1967 - V BLw 31/66 -
zitiert bei Augustin, Agrarrecht 1973, 138.

Es kann dahingestellt bleiben, ob das Oberlandesgericht von allen angeführten Entscheidungen abgewichen ist. Eine Abweichung liegt jedenfalls gegenüber dem Beschluß des Oberlandesgerichts Karlsruhe - Landwirtschaftssenat in Freiburg - Agrarrecht 1973, 49, 50 vor. Das Oberlandesgericht hat darin ausgeführt, eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden sei in dem von ihm entschiedenen Fall gegeben, weil ein Nichtlandwirt (oder jedenfalls nicht hauptberuflicher Landwirt) ein landwirtschaftliches Grundstück erwerben wolle, obwohl hauptberufliche Landwirte vorhanden seien, die zur notwendigen Aufstockung ihrer Betriebe auf den Erwerb des Grundstücks angewiesen und die auch bereit und in der Lage seien, das Grundstück zu den gleichen Bedingungen wie die Käuferin zu erwerben. Unter diesen Voraussetzungen greife "in der Regel" der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG ein.

Demgegenüber hat sich das Beschwerdegericht auf den Standpunkt gestellt, es komme letztlich nicht auf den wie immer zu definierenden Beruf, sondern "in erster Linie" auf den Betrieb an. Der Antragsteller bewirtschaftete einen Vollerwerbsbetrieb. Ständen wie hier in der Bewerbung zwei landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe zueinander in Konkurrenz, könne die Genehmigung des abgeschlossenen

Kaufs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nicht mit der Begründung versagt werden, die Eingliederung in den Betrieb des anderen Interessenten sei agrarstrukturell wünschenswerter.

Damit weicht das Beschwerdegericht von dem in der Vergleichsentscheidung niedergelegten Regelsatz ab. Die Rechtsansicht, von der das Beschwerdegericht abgewichen ist, bildet die Grundlage seiner Entscheidung; diese beruht auf der Abweichung.

Die Rechtsbeschwerde ist sonach zulässig.

B) Das Rechtsmittel ist auch begründet.

Mit dem Bundesverfassungsgericht (RdL 1967, 92, 93 f) ist davon auszugehen, daß eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel nur dann vorliegt, wenn sich aus bestimmten Tatsachen ergibt, daß die Eigentumsverschiebung unternommen oder von den zuständigen Stellen beabsichtigten konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Liegen solche Maßnahmen nicht vor, kann die Veräußerung trotzdem dann eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten, wenn nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur erkennbar sind. In diesem Rahmen hat das Bundesverfassungsgericht (RdL 1967, 95) die Bevorzugung der hauptberuflichen Landwirte gegenüber solchen Personen, die die Landwirtschaft im Nebenberuf betreiben, also eine anderweitig gesicherte Lebensgrundlage besitzen, nicht für verfassungswidrig erachtet. Dazu hat das Bundesverfassungsgericht bemerkt, der Aufstockung lebensfähiger und förderungswürdiger landwirtschaftlicher Betriebe komme für das höher-rangige öffentliche Interesse an einer Verbesserung der Agrarstruktur eine entscheidende Bedeutung zu; sie könne

zu einer wesentlichen Verbesserung der Existenzgrundlage des bäuerlichen Familienbetriebs und damit der Agrarstruktur führen.

Dieser Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts folgend hat der Bundesgerichtshof (vgl. Augustin, Agrarrecht 1973, 136, 137 m.w.Nachw.) in ständiger Rechtsprechung die Ansicht vertreten, daß die Genehmigung versagt werden kann, wenn ein Nichtlandwirt (nebenberuflicher Landwirt) Käufer eines landwirtschaftlichen Grundstücks sei, ein Landwirt im Hauptberuf aber das begehrte Land zur Aufstockung seines Betriebs dringend benötige, auch bereit und fähig sei, den ausgehandelten Preis zu entrichten (vgl. BGH RdL 1966, 38; Beschluß vom 16. November 1972 - V BLw 14/72 S. 5). Dabei hat der Bundesgerichtshof hervorgehoben, daß dann, wenn der Käufer die Landwirtschaft nur im Nebenberuf betreibe und - erwerbsbedürftige, erwerbsbereite und erwerbsfähige - hauptberufliche Landwirte vorhanden seien, die Veräußerung an einen nebenberuflichen Landwirt i n d e r R e g e l eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeute. An dieser Rechtsprechung hält der Senat fest. Sie schließt nicht aus, daß ausnahmsweise eine andere Betrachtungsweise Platz greift. So kann z.B. ein Landwirt, der im Begriff steht, sich von einem Landwirt im Nebenberuf zu einem Landwirt im Hauptberuf zu entwickeln, einem Landwirt im Hauptberuf gleichgestellt werden (vgl. BGH RdL 1961, 38).

Zwar fordert das Grundstücksverkehrsgesetz nicht, daß der Erwerber Landwirt im Hauptberuf sein muß. Das besagt aber nicht, daß das Fehlen dieser Voraussetzung nicht berücksichtigt werden darf (vgl. Ehrenforth, RSG und

GrdstVG Teil E GrdstVG § 9 Anm. 2 b). Für den hauptberuflichen Landwirt stellt sein Betrieb die Existenzgrundlage dar, während der Eigentümer einer Nebenerwerbsstelle seinen Lebensunterhalt vorwiegend aus einer anderweitigen Betätigung zieht (vgl. BGH RdL 1959, 12, 14). § 9 Abs. 1 Nr. 1, in Verbindung mit Abs. 2 GrdstVG dient schon seinem Wortlaut nach dem Zweck, solche Veräußerungen landwirtschaftlichen Grundbesitzes zu verhindern, die zu einer Verschlechterung der Agrarstruktur führen. Darunter fallen insbesondere Veräußerungen, die die Aufstockung lebensfähiger und förderungswürdiger landwirtschaftlicher Betriebe verhindern und deshalb in der Regel einer Verbesserung der Existenzgrundlage bäuerlicher Familienbetriebe und damit der Agrarstruktur entgegenstehen. Die - als Regel befolgte - Bevorzugung der hauptberuflichen gegenüber den nebenberuflichen Landwirten kommt daher der Zielsetzung des Grundstückverkehrsgesetzes entgegen.

Das Beschwerdegericht stellt demgegenüber "in erster Linie auf den Betrieb" ab und meint im Ergebnis, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb als Vollerwerbsbetrieb anzusehen sei, müsse der Eigentümer eines solchen im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG wie ein hauptberuflicher Landwirt auch dann behandelt werden, wenn sein Gewerbebetrieb (hier der gleichzeitig betriebene Weinhandel) "den weitaus größten Teil" seines Gesamtumsatzes und Gewinnes ausmacht. Daß eine solche Gesetzesanwendung grundsätzlich der Verbesserung der Agrarstruktur dient, leuchtet nicht ein. Sie kann bei wirtschaftlich potenten Grundstücks-käufern, die Landwirte im Nebenberuf sind, eher zu einer Benachteiligung aufstockungsbeürftiger und förderungswürdiger landwirtschaftlicher Betriebe, die hauptberuf-

lichen Landwirten gehören, führen als dies nach der am bisherigen Beurteilungsmaßstab ausgerichteten Rechtsprechung der Fall ist.

C) Eine abschließende Entscheidung kann nicht getroffen werden, weil Feststellungen darüber fehlen, ob der Antragsteller lediglich als Landwirt im Nebenberuf einzustufen ist, weil er seinen Lebensunterhalt vorwiegend aus einer anderweitigen Betätigung zieht, und ob den am Erwerb interessierten hauptberuflichen Landwirten wie im Regelfall ein vorrangiges Interesse am Grundstückskauf zuzuerkennen ist. Im Rahmen dieser Prüfung ist es dem Tatrichter nicht verwehrt, auch zu berücksichtigen (vgl. Beschwerdebeschluß S. 8), daß die Koppelung des Weinguts mit dem Kellerei- und Weinhandelsunternehmen gerade die Gewähr dafür bietet, daß der Weinbaubetrieb nach der Aufstockung als landwirtschaftlicher Betrieb erhalten bleibt.

Der angefochtene Beschluß ist daher aufzuheben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen.

Hill

Dr. Grell

Dr. Eckstein