

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 1

Der Grundsatz, daß beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke der Landwirt im Hauptberuf den Vorzug vor dem nebenberuflichen Landwirt hat, gilt nicht ausnahmslos. Bei der danach gebotenen Prüfung der Umstände des einzelnen Falls kann die Genehmigung nicht schon deshalb versagt werden, weil der Erwerber aus der Verpachtung des bisher von ihm geführten Gewerbebetriebes noch weiterhin Einnahmen erzielen wird.

BGH, Beschl. v. 20. Oktober 1964 - V BLw 30/64 - OLG Hamm
AG Lippstadt

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

Beteiligte:

1.

Antragsteller, Beschwerdeführer und Rechtsbeschwerdeführer,

-

2.

-

3.

-

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 20. Oktober 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Lechler und Schulz beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 1 werden der Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 15. Mai 1964, der Beschluß des Amtsgerichts Lippstadt vom 30. Januar 1964 und der Bescheid des Geschäftsführers der Kreisstelle I [REDACTED] der Landwirtschaftskammer W [REDACTED] als Landesbeauftragten im Kreise in L [REDACTED] vom 16. September 1963 aufgehoben.

Der Grundstückskaufvertrag vom 17. Juli 1963 UR Nr. 502/63 des Notars Friedrich B [REDACTED] in L [REDACTED] wird genehmigt. Gerichtskosten werden nicht erhoben. Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 67 122 DM festgesetzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Am 17. Juli 1963 verkaufte der Gewerbeoberlehrer B. an den Rechtsbeschwerdeführer ein in der Gemarkung L. gelegenes und als Grünland genutztes Grundstück in der Größe von 3,72,90 ha. Den Kaufpreis vereinbarten die Vertragsparteien mit 4 500 DM je Morgen, zusammen 67 122 DM. Er ist bereits bezahlt.

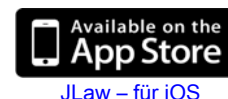
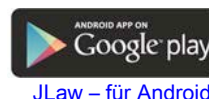
Der Notar beantragte am 1. August 1963 bei der Genehmigungsbehörde, den Kaufvertrag nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zu genehmigen. Sie legte den Vertrag der Siedlungsbehörde vor, um eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 12 GrdstVG herbeizuführen und erteilte einen Zwischenbescheid, der dem Notar am 13. August 1963 zugestellt wurde. Am 16. September 1963 beschied sie die Vertragspartner dahin, daß die Siedlungsgesellschaft "R.", M., das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz ausgeübt habe. Sie begründete die Versagung der Genehmigung nach § 9 GrdstVG damit, daß der Käufer im Hauptberuf Viehhändler sei. Daneben betreibe er eine Landwirtschaft in der Größe von etwa 20 ha, von denen ihm etwa 2,75 ha gehörten. Die Landwirtschaft diene im wesentlichen der Stützung seines Viehhandels.

Daraufhin haben die Vertragspartner am 26. September 1963 um gerichtliche Entscheidung nachgesucht und geltend gemacht, die Genehmigung gelte nach § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt. Außerdem wandten sie sich gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts. Ihrer Ansicht nach darf die Genehmigung nach § 9 GrdstVG nicht versagt werden. Dazu haben sie ausgeführt: Der 57jährige Käufer sei von Beruf Landwirt und dem

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
[\(mobile App\)](#)



Viehhandel im Nebenberuf nachgegangen. Er stamme aus der Landwirtschaft und betreibe sie seit seinem 22. Lebensjahr. Er verfüge über einen vollständig eingerichteten landwirtschaftlichen Betrieb mit allen Maschinen und Geräten. 1/4 der Betriebsfläche sei Ackerland, 3/4 Grünland. In seinem Stall sei für 24 Stück Großvieh Platz und den Viehhandel betreibe ausschließlich sein 24jähriger Sohn, der seit 1. Januar 1964 den Gewerbebetrieb ganz übernommen habe. Der Käufer übe jetzt nur noch den Beruf eines Landwirts aus. Er wolle mit seinem Hof, den der jüngste Sohn erhalten soll, aussiedeln. Man dürfe ihm nicht verwehren, seinen Betrieb aufzustocken. Er beabsichtige, in den nächsten zwei Jahren insgesamt 50 Morgen Land zu Eigentum zu erwerben. Das von B. gekaufte Land habe er übrigens zum Teil schon gepachtet. Der Pachtvertrag laufe noch bis zum Jahre 1971.

Die Genehmigungsbehörde und die Antragsgegnerin sind dem Vorbringen der Antragsteller entgegengetreten.

Das Landwirtschaftsgericht hat den Bescheid der Genehmigungsbehörde bestätigt und seine Entscheidung wie folgt begründet: Die Genehmigung gelte nicht nach § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt, weil sich die Monatsfrist, innerhalb der die Genehmigungsbehörde über die Genehmigung zu befinden hat, mit der Zustellung des Zwischenbescheids an den Notar auf 3 Monate verlängert habe (§ 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG). Der Käufer sei zwar nach außen hin als Landwirt im Hauptberuf anzusehen, nachdem er den Gewerbebetrieb seinem Sohn übertragen habe. Gleichwohl führe der Erwerb des verkauften Grundstücks durch den Käufer zu einer ungesunden Bodenverteilung. Am Ankauf dieses Stücks Grünland sei der Bauer H. interessiert, der 10,85 ha Eigenland (Grünland) seiner Mutter und 6 Morgen Pachtland (Ackerland) bewirtschafte und zur Zeit 39 Stück Rindvieh sowie 39 Schweine halte. H.

besitze zwar keinen direkten Zugang zu dem umstrittenen Grünland B[REDACTED]. Er könne aber nach der Überzeugung des Gerichts erreichen, daß ihm ein Verbindungsweg eingeräumt werde, notfalls auf Grund des § 917 BGB. H[REDACTED] sei auf den Erwerb dringend angewiesen. Mit dem Zukauf dieser 15 Morgen werde sein Hof auf eine wirtschaftliche Größe aufgestockt und ihm die Möglichkeit gegeben, teures Pachtland abzustößen. Ferner werde H[REDACTED] in die Lage versetzt, die Hofstelle mitten in eine größere zusammenhängende Fläche seines Eigenlandes zu verlegen. H[REDACTED] sei schließlich deshalb der Vorzug zu geben, weil sich in der Gemarkung, in der das gekaufte Grundstück liege, sein gesamtes Eigenland befinde, während der Käufer dort nur die Hälfte seines Eigenlandes besitze.

Gegen diese Entscheidung haben die Vertragspartner form- und fristgerecht sofortige Beschwerde eingelegt. Der Käufer hat zu ihrer Begründung angeführt: Das Landwirtschaftsgericht habe ihn zutreffend jetzt als hauptberuflichen Landwirt angesehen. Es könne deshalb dahingestellt bleiben, ob er Landwirt im Nebenberuf gewesen sei, bevor er sein Gewerbe auf seinen Sohn übertragen habe. Das Landwirtschaftsgericht habe aber nicht beachtet, daß der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Berufslandwirt in aller Regel nicht zu beanstanden sei (BGH RdL 1961, 229), und zwar auch dann nicht, wenn der Käufer bereits über eine ausreichende und gesicherte Existenz verfüge und andere erwerbswillige und erwerbsfähige Landwirte das Grundstück dringender benötigten. Vorsorglich hat der Beschwerdeführer noch vorgetragen: Der Bundesgerichtshof (RdL 1962, 263) habe zwar den vorstehenden Grundsatz eingeschränkt. Er solle nicht gelten, wenn der Erwerber die Landwirtschaft nur im Nebenberuf betreibe. Selbst wenn man diese Einschränkung billigen wolle, müsse doch Wert auf die Gründe gelegt werden, die den Landwirt

im Nebenberuf veranlaßten, seinen Betrieb zu erweitern. Er, der Käufer, habe drei Söhne. Der jüngste im Jahre 1949 geborene Sohn wolle Bauer werden. Im übrigen könne der Bauer H. nicht damit rechnen, daß ihm seine Nachbarn ein Wege-recht einräumen werden. Ferner könne er bis zu 20 Morgen Land, das an sein Land angrenze, von der Erbengemeinschaft S. erwerben.

Das Oberlandesgericht hat die Beteiligten gehört und das verkaufte Grundstück besichtigt. Sodann hat es das Rechtsmittel als unbegründet zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die vom Oberlandesgericht zugelassene Rechtsbeschwerde des Käufers, mit der er beantragt, unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses gemäß dem in den Vorinstanzen gestellten Antrag zu erkennen.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 24 Abs. 1 LWVG zulässig und begründet.

1. Dem Oberlandesgericht ist zunächst darin beizutreten, daß die nach §§ 1, 2 GrdstVG erforderliche Genehmigung nicht nach § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt gilt. Die im § 6 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG genannte Frist von einem Monat ist wirksam verlängert worden, da dem Notar rechtzeitig ein Zwischenbescheid nach § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG zugestellt worden ist und der Notar, der zur Stellung des Antrags auf Genehmigung ermächtigt ist, auch bevollmächtigt ist, für den Veräußerer einen Zwischenbescheid in Empfang zu nehmen (Beschluß des Senats vom 12. Februar 1963, V BLw 29/62, RdI. 1963, 90).

2. Die Entscheidung über die Einwendungen des Antragstellers gegen das Vorkaufsrecht nach §§ 4 ff RSG hängt davon ab, ob die Genehmigung nach § 9 GrdstVG zu versagen wäre.

Das Beschwerdegericht hält den Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG für gegeben und führt dazu aus: Im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (V BLw 20/60 vom 5. Juli 1961, RdL 1961, 229; V BLw 24/58 vom 11. November 1958, RdL 1959, 12 und V BLw 42/61 vom 10. Juli 1962, RdL 1962, 263) sei es von Bedeutung, ob der Käufer als Landwirt im Hauptberuf oder als Landwirt im Nebenberuf anzusehen oder einem solchen gleichzustellen sei. Bislang sei der Käufer Landwirt im Nebenberuf gewesen; denn seine Haupteinnahmequelle habe der Viehhandel gebildet. Das könne unschwer aus den gesamten Umständen entnommen werden. Als sich der Käufer als Viehhändler selbständig gemacht habe, habe er über keinerlei landwirtschaftlichen Grundbesitz verfügt. 1933 habe er erstmals 14 Morgen Land gepachtet und 1937 6 Morgen zu Eigentum erworben. Bis zum Jahre 1948 habe er noch keinen Viehstall besessen. Allerdings habe er in der Folgezeit seinen landwirtschaftlichen Betrieb ständig erweitert. Jetzt bewirtschaftete er 90 Morgen Pachtland und 10 1/2 Morgen Eigenland. Seine Einnahmen aus diesem Betriebsteil ständen aber hinter den Einnahmen aus dem Gewerbebetrieb zurück. Die Reineinnahmen aus dem Pachtland könnten mit 3 150 DM und die Reineinnahmen aus dem Eigenland mit rund 1 000 DM jährlich angenommen werden. Die Reineinnahmen aus dem Gewerbebetrieb betrügen dagegen ein Mehrfaches. Das müsse schon aus der Höhe des Pachtzinses geschlossen werden, den der Käufer nach seinen Angaben für die Verpachtung seines Gewerbebetriebes erhalte. Dem Käufer könne jedoch nicht jene Vorzugstellung eingeräumt werden, die Landwirten im Hauptberuf zukomme, wenn der

Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks in Frage stehe. Das ergebe sich aus folgendem: Ob bereits jetzt schon zwischen dem Käufer und seinem Sohn Bernhard gültige Vereinbarungen über die Verpachtung des Gewerbebetriebs beständen, könne mit Rücksicht auf die Erklärung des Käufers bei seiner Anhörung vor dem Senat zweifelhaft sein. Dem Käufer könne jedoch geglaubt werden, daß er die feste Absicht habe, sich mehr und mehr aus dem Viehhandelsgeschäft zurückzuziehen und es seinem Sohn zu überlassen. Hierzu sei bereits mit der Abmeldung des Gewerbes bei der zuständigen Behörde und der Neuanschuldung des Gewerbes für den Sohn der erste Schritt getan. Auch die Angaben des Käufers, daß er seinen landwirtschaftlichen Betrieb aufstocken, zu diesem Zweck größere Ländereien erwerben und aussiedeln wolle, seien durchaus glaubhaft. Der Käufer könne auch die für die Durchführung dieses Plans notwendigen Mittel verfügbar machen, denn er sei Eigentümer eines größeren Grundstücks, das demnächst als Bauland ausgewiesen und bei einem Verkauf einen hohen Erlös erbringen werde, der zu diesem Zweck verwendet werden könne. Es müsse deshalb davon ausgegangen werden, daß der Käufer ernsthaft gewillt sei, in Zukunft keine gewerbliche Tätigkeit mehr auszuüben. In der Verpachtung des Gewerbebetriebs werde man jedenfalls eine gewerbliche Tätigkeit nicht sehen können. Insoweit handle es sich nur um die Verwaltung und Nutznießung des Vermögens. Dennoch sei der Käufer mit Rücksicht auf seine Einnahme aus der Verpachtung seines Gewerbebetriebs wie ein Landwirt im Nebenberuf zu behandeln. Bei Prüfung der Frage, ob und wem unter mehreren Kaufinteressenten für ein landwirtschaftliches Grundstück der Vorzug gegeben werden könne, sei es gerechtfertigt, auch zwischen einem Landwirt zu unterscheiden, für den ausschließlich der landwirtschaftliche Betrieb die Existenzgrundlage bilde, und dem Landwirt, der seinen Lebensunterhalt bisher vorwiegend aus einem Gewerbebetrieb gezogen

habe und in Zukunft vorwiegend schon aus der Verpachtung des Gewerbebetriebs ziehen könne. Hier werde der Käufer nach seinen Angaben aus der Verpachtung seines Gewerbebetriebs monatlich 450 DM erhalten. Das entspreche einem jährlichen Reinertrag von 5 400 DM. Hinzu komme der Reinertrag aus dem landwirtschaftlichen Betrieb von rund 4 000 DM. In einem solchen Falle müsse dem Erwerbsinteresse eines Landwirts, der seinen Unterhalt ausschließlich aus der Landwirtschaft ziehe, der Vorzug gegeben werden. Um ein solch bevorzugtes Interesse eines Landwirts befriedigen zu können, sei das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht ausgeübt worden. Das habe bereits das Landwirtschaftsgericht festgestellt und sei auch in der Verhandlung vor dem Senat durch einen Vertreter des Siedlungsunternehmens bestätigt worden. Mit Recht habe daher die Genehmigungsbehörde die Voraussetzung für eine Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG für gegeben angesehen. Die Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts seien daher unbegründet.

Die Angriffe der Rechtsbeschwerde hiergegen haben Erfolg.

Die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen waren nicht gegeben, da keine Tatsachen vorliegen, aus denen folgt, daß die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG). Ein solcher Tatbestand liegt in der Regel vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht (§ 9 Abs. 2). Darunter sind alle Maßnahmen zu verstehen, die darauf abzielen, die landwirtschaftliche Erzeugung zu steigern und

die Rentabilität der Landwirtschaft zu heben. Vor allem gehört zu diesem Ziel die Schaffung und Unterhaltung selbständiger und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe (Entscheidung des Senats vom 26. Mai 1964, V BLw 15/63). Da das Gesetz keine Erläuterung oder Richtlinien dazu enthält, wann eine Veräußerung eine ungesunde Bodenverteilung darstellt, kann im übrigen bei der Auslegung dieses Begriffs von den Grundsätzen ausgegangen werden, die von der Rechtsprechung zum Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung im Sinne des Art. III Nr. 5 b BrMilRegVO Nr. 84 entwickelt worden sind (Entscheidung des Senats vom 12. Februar 1963, V BLw 29/62, RdL 1963, 90). Hiernach können Landwirte im Hauptberuf und solche im Nebenberuf, wenn es sich um den Erwerb eines landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grundstücks handelt, nicht ohne weiteres gleichgestellt werden. Land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz muß in erster Linie dem hauptberuflichen Landwirt vorbehalten bleiben, dessen Betrieb dringend einer Aufstockung bedarf. Der Senat hat demzufolge eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung nach der Regelung der früheren Britischen Zone wie auch im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG für gegeben erachtet, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück an einen Landwirt im Nebenberuf veräußert wird und hauptberufliche Landwirte, deren Betriebe einer Vergrößerung bedürfen, an dem Erwerb interessiert sind (vgl. die Entscheidung des Senats vom 26. Mai 1964, V BLw 15/63). Von dieser Rechtsauffassung ist auch das Beschwerdegericht ausgegangen. Ihm ist zunächst darin zuzustimmen, daß der Rechtsbeschwerdeführer bislang Landwirt im Nebenberuf (vgl. dazu Wöhrmann, Grundstückverkehrsgesetz 1963, § 9 Anm. 73) war, weil seine Haupteinnahmequelle der Viehhandel bildete. Es kann dahingestellt bleiben, ob er jetzt noch nicht als hauptberuflicher Landwirt anzusehen ist, soweit der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks in Frage steht. Ist er nämlich einem solchen gleichzuachten, so

verhilft ihm der vom Senat in seiner Entscheidung vom 11. Juli 1961 (V BLw 20/60, RdL 1961, 229) zum Ausdruck gebrachte Grundsatz, wonach die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Landwirt nur ausnahmsweise zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt, zum Erfolg. Einer der dort genannten Ausnahmefälle kommt nicht in Betracht. Ist der Rechtsbeschwerdeführer aber zur Zeit noch nicht als hauptberuflicher Landwirt anzusehen, so liegt doch nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts ein Ausnahmetatbestand vor, der eine vom Oberlandesgericht abweichende Würdigung gebietet.

Die Vorzugstellung, die dem hauptberuflichen Landwirt gegenüber dem im Nebenberuf von der Rechtsprechung eingeräumt wird, bedeutet nämlich nicht, daß dies ausnahmslos zu gelten hat. In seiner Entscheidung vom 26. Mai 1964 (V BLw 15/63) hat der Senat bereits ausgeführt, daß eine solche Bevorzugung nicht in Betracht kommt, wenn für den Grundstückserwerb durch den nebenberuflichen Landwirt besondere Gründe vorliegen. Danach sind in der Regel keine Bedenken gegen den Landkauf durch ihn zu erheben, wenn beispielsweise feststeht, daß der Landwirt im Nebenberuf in absehbarer Zeit einem hauptberuflichen Landwirt gleichgestellt wird. Hier hat das Beschwerdegericht festgestellt, der Rechtsbeschwerdeführer habe die feste Absicht, sich mehr und mehr aus dem Viehhandel zurückzuziehen und ihn seinem Sohn zu überlassen, für den der Gewerbebetrieb bereits bei der zuständigen Behörde abgemeldet ist. Das Oberlandesgericht hat dem Käufer ferner geglaubt, daß er seinen landwirtschaftlichen Betrieb aufstocken und zu diesem Zwecke größere Ländereien erwerben und aussiedeln will. Es hat weiterhin festgestellt, daß er sich die für die Durchführung dieses Plans notwendigen Mittel dadurch verschaffen kann, daß er ein größeres Grundstück veräußert, das demnächst als Bauland

ausgewiesen und bei einem Verkauf einen guten Erlös bringen wird. Nach dem Zusammenhang der Gründe hat das Oberlandesgericht auch keine Bedenken gegen die Ernstlichkeit seines Vorhabens gehegt, dem jüngsten Sohn, der Bauer aus Neigung werden will, den vom Vater auf eine ausreichende wirtschaftliche Größe zu bringenden Betrieb zu überlassen. Aus dieser Einstellung heraus hat der Käufer auch im Laufe der Jahre seinen landwirtschaftlichen Betrieb ständig ausgebaut, so daß er jetzt rund 90 Morgen Pachtland und 10 1/2 Morgen Eigenland bewirtschaftet. Er hat den Betrieb nach den Ermittlungen des Landwirtschaftsgerichts mit den erforderlichen Gerätschaften ausgerüstet.

Bei dieser Sachlage ist die Behandlung des Antragstellers wie eines hauptberuflichen Landwirts gerechtfertigt. Die Schaffung selbständiger und lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe gehört zu den Zielen des Grundstückverkehrsgesetzes (§ 9 Abs. 2). Das Vorhaben des Rechtsbeschwerdeführers steht damit in Einklang. Ein dringenderes Interesse des Landwirts H. kann unter solchen Umständen nicht anerkannt werden. Unter mehreren geeigneten Kaufinteressenten bleibt vielmehr die Auswahl dem Veräußerer überlassen (Entscheidung des Senats vom 11. Juli 1961, V BLw 20/60). Wenn wie hier ein Käufer seinen landwirtschaftlichen Betrieb zur Existenzgrundlage ausbaut und hauptberuflich nutzen will, kann ihm auch die Genehmigung eines Grundstückskaufes nicht schon deshalb versagt werden, weil er aus der Verpachtung seines Gewerbebetriebs Einnahmen hat, die im übrigen dem Ausbau seines Hofes zugute kommen sollen. Zutreffend weist die Rechtsbeschwerde in diesem Zusammenhang darauf hin, daß die Einnahmen aus der Verpachtung des Gewerbebetriebs fortfallen, wenn der Käufer stirbt. Der älteste Sohn wird dann den Viehhandel weiterführen. Der jüngste Sohn, der Landwirt werden will und soll, kann in diesem Fall aber in dem landwirtschaftlichen Betrieb keine Existenzgrundlage finden.

Die Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts sind demnach unbegründet. Da weitere Ermittlungen nicht erforderlich sind, ist der Senat in der Lage, abschließend zu entscheiden (§ 22 Abs. 3 GrdstVG).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 33 LwVG, § 131 Abs. 4 Satz 3 KostO.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell