

Nachschlagewerk: ja
 BGHZ : nein

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 1; Reichssiedlungsg § 4

- a) Das gemeinnützige Siedlungsunternehmen ist regelmäßig einem hauptberuflichen Landwirt gleichzustellen.
- b) Das Vorkaufsrecht steht ihm auch dann zu, wenn bei einem Grundstückserwerb durch einen nebenberuflichen Landwirt kein sonstiger hauptberuflicher Landwirt als Kaufinteressent vorhanden ist.

BGH, Beschl. v. 31. Januar 1967 - V BLw 31/66 - OLG Schleswig
 AG Oldenburg
 i.H.

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 3/66

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des am 23. September 1965
(UR 182/65 des Notars Manfred B. in O. /Hol-
stein) geschlossenen Grundstückskaufvertrages.

Beteiligte:

1. Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
des Landes Schleswig-Holstein in K.,

Beschwerdeführer,

2. Prokurist und Landwirt Carl Friedrich M. jun.
in O. /Holstein,

Antragsteller, Beschwerdegegner
und Rechtsbeschwerdeführer,

- vertreten durch Rechtsanwälte Dr. . und
Manfred B. in O. /Holstein -

3. Stadt O. in Holstein, vertreten durch den
Magistrat, dieser vertreten durch den Bürgermeister,

4. Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH in K.,
S., vertreten durch die Geschäftsführer,

5. Deutsche Bauernsiedlung GmbH, Zweigstelle K.,
Se. Straße .

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 31. Januar 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Filter und Carstensen

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats - Senat für Landwirtschaftssachen - des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 11. Oktober 1966 wird auf Kosten des Antragstellers zurückgewiesen.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 52 288 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Beteiligte zu 3) erwarb durch Vertrag vom 18. April 1963 den in ihrem Gebiet gelegenen etwa 100 ha umfassenden Kuhhof. Die Kreislandwirtschaftsbehörde genehmigte den Vertrag unter der Auflage, daß die Erwerberin bis zum 30. Juni 1966 die Ländereien der Landwirtschaft wieder zuführe, soweit sie für Zwecke der Stadtplanung nicht benötigt würden. Im Hinblick auf diese Auflage



verkaufte die Beteiligte zu 3) durch Vertrag vom 23. September 1965 von den im Grundbuch von O[REDACTED] - [REDACTED] in Holstein Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] eingetragenen Flurstück 43/2 der Flur 14 ein im Vertrag näher beschriebenes noch zu vermessendes Trennstück von 6,88 ha für 52 288 DM an den Beteiligten zu 2). Durch Bescheid vom 10. November 1965 erklärte die Kreislandwirtschaftsbehörde, die Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrästVG hätte versagt werden müssen; das Vorkaufsrecht werde ausgeübt. Gleichzeitig teilte sie dem Notar den Wortlaut des Schreibens mit, in dem die Beteiligte zu 4) das Vorkaufsrecht ausübte.

Der Beteiligte zu 2) hat um gerichtliche Entscheidung nachgesucht. Das Landwirtschaftsgericht hat durch Beschluß vom 16. Februar 1966 den Bescheid der Kreislandwirtschaftsbehörde vom 23. September 1965 aufgehoben und den Kaufvertrag genehmigt.

Auf die dagegen eingelegte sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 2) hat das Oberlandesgericht den angefochtenen Beschluß geändert, die Einwendungen des Antragstellers gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts zurückgewiesen und die Rechtsbeschwerde zugelassen.

Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde des Antragstellers, mit der er weiterhin die Genehmigung des Kaufvertrags erstrebt.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 24 Abs. 1 LWVG zu-

lässig, aber nicht begründet. Die Entscheidung über die Einwendungen, die der Rechtsbeschwerdeführer gegen das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht erhoben hat, hängt nach §§ 4, 6, 10 RSG davon ab, ob ein Versagungsgrund nach § 9 GrdstVG vorliegt.

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Die Veräußerung an den Antragsteller bedeute eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens. Der Antragsteller arbeite im Betrieb seines Vaters. Dieser sei überwiegend Kaufmann. Er habe in einem früheren Verfahren seinen geschäftlichen Umsatz auf rd. 6 000 000 DM jährlich angegeben. Allerdings sei er auch Landwirt. Ihm gehöre ein Hof in der Größe von 46,0178 ha. Daneben habe der Vater Ländereien von knapp 200 ha gepachtet. Ferner sei die Ehefrau des Vaters Eigentümerin von Weiden in der Größe von zusammen 8,8799 ha. Der Vater habe in dem früheren Verfahren den Umsatz des auch den erwähnten Grundbesitz seiner Ehefrau umfassenden landwirtschaftlichen Gesamtbetriebs auf rd. 3 000 000 DM jährlich beziffert. Ein solcher für einen rein landwirtschaftlichen Betrieb der in Frage stehenden Größe unerreichbarer Umsatz sei indessen nur dadurch zu erklären, daß in der Hand des als besonders tüchtig bekannten Vaters Gewerbe und Landwirtschaft einander förderten. Das Gewerbe des Vaters bestehe in einem im ganzen Lande bekannten Landhandelsgeschäft. Dieses bilde den Kern des Gesamtunternehmens, das in Schleswig-Holstein in erster Linie als gewerblicher Betrieb gewertet werde. Der in diesem Gesamtbetrieb tätige Antragsteller sei daher nicht Landwirt im Hauptberuf. Für die Beurteilung des von ihm als Landwirt im Nebenberuf be-

absichtigten Erwerbs sei zudem wesentlich, daß er bereits Eigentümer von 17,6074 ha landwirtschaftlicher Flächen ist, denen die Hofstelle fehlt, so daß eine selbständige bäuerliche Wirtschaft des Antragstellers zur Zeit gar nicht möglich sei. Ob sich das in Zukunft durch den Bau von Hofgebäuden ändern werde, bleibe unsicher. Der Antragsteller habe selbst nicht behauptet, daß mit dem Bau schon begonnen sei. Nach der Mitteilung des Vertreters der Landwirtschaftsbehörde habe schon im Jahre 1949 der Vater des Antragstellers den Bau von Hofgebäuden zugesagt, ohne daß in dieser Richtung bisher etwas geschehen sei. Es sei auch nicht zu erwarten, daß der Antragsteller in Zukunft von den Gebäuden des seinem Vater gehörenden sogenannten Wiesenhofes aus sein Land werde bewirtschaften können. Denn der Vater wolle dem Bruder des Antragstellers den Wiesenhof zuwenden. Hiernach sei zu befürchten, daß die verkaufte Fläche bei dem Antragsteller endgültig "loses Land" werde.

Es könne dahinstehen, ob ein bestimmter hauptberuflicher Bauer zum Erwerbe bereit sei. Ausschlaggebend sei, daß die Beteiligte zu 4), die als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht ausgeübt und ihre Rechte an die Beteiligte zu 5) abgetreten habe, einem hauptberuflichen Landwirt gleichzusetzen sei. Diese Gleichstellung sei in der Rechtsprechung zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG anerkannt, wenn ein solches Siedlungsunternehmen als Kaufbewerber auftrete. Es sei nicht erforderlich, daß das Unternehmen einen Landwirt "habe", der die Fläche käuflich erwerben wolle. Entsprechendes

müsse auch dann gelten, wenn ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt habe. Es sei kein Grund erkennbar, der es rechtfertigen könnte, das gemeinnützige Siedlungsunternehmen beim Kauf dem hauptberuflichen erwerbswilligen Landwirt gleichzustellen und diese Gleichstellung beim Vorkauf zu verneinen. Dafür, daß das Siedlungsunternehmen das auf Vorrat erworbene Land wirklich innerhalb angemessener Zeit zur Verbesserung der Agrarstruktur verwende, Sorge schon hinreichend die zur Beaufsichtigung des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens gemäß § 1 Abs. 2 RSG zuständige Verwaltungsbehörde. Gerade in den Fällen des Erwerbs durch Vorkaufsrechtsausübung schaffe § 9 RSG noch eine zusätzliche Gewähr.

B) Die dagegen gerichteten Angriffe der Rechtsbeschwerde haben keinen Erfolg.

1. Die Rechtsbeschwerde beanstandet zunächst, daß das Oberlandesgericht den Antragsteller nicht als Landwirt im Hauptberuf angesehen hat. Ihr ist insoweit zuzugeben, daß es letztlich nicht darauf ankommt, welche Tätigkeit der Vater des Antragstellers ausübt, sondern auf die Frage, ob er, der Antragsteller, angesichts seiner Tätigkeit im Geschäft des Vaters als Landwirt im Hauptberuf oder als solcher im Nebenberuf anzusprechen ist. Diesen Gesichtspunkt hat das Oberlandesgericht aber nicht verkannt.

Es ist rechtsirrtumsfrei davon ausgegangen, daß auch der Landwirt im Nebenberuf Landwirt ist, außer der

Landwirtschaft aber noch einem anderen Beruf nachgeht und infolgedessen sein Fortkommen in erster Linie von der Ausübung des anderen Berufs und nur zusätzlich vom Betrieb der Landwirtschaft abhängt (vgl. Wöhrmann, Grundstückverkehrsgesetz § 9 Anhang A Rdn. 73). Vom Boden dieser Rechtsauffassung aus hat das Oberlandesgericht den schriftlichen Vortrag der Beteiligten in Verbindung mit dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung und insbesondere der Anhörung des Antragstellers gewürdigt. Der Antragsteller ist im väterlichen Geschäft, wie er selbst vorgetragen hat, kaufmännisch tätig und besitzt Prokura. Das Landhandelsgeschäft des Vaters bildet nach den Feststellungen des Oberlandesgerichts den Kern seines Gesamtunternehmens, das in erster Linie gewerblicher Betrieb mit hohem Umsatz ist. Außer seiner Tätigkeit im Geschäft des Vaters übt der Antragsteller, wie er im 2. Rechtszug angegeben hat, auch den landwirtschaftlichen Beruf aus. Das Ausmaß des Geschäftsganges in dem Landhandelsgeschäft hat dem Oberlandesgericht die Überzeugung vermittelt, daß der Antragsteller als Prokurist seine Arbeitskraft überwiegend jenem gewerblichen Großbetrieb widmet und seine Existenz in erster Linie von dieser Berufstätigkeit abhängt. Demgegenüber hat das Beschwerdegericht der vom Antragsteller behaupteten landwirtschaftlichen Betätigung eine geringere Bedeutung beigemessen und im Rahmen dieser Erwägung auch dem Umstand Rechnung getragen, daß seinen landwirtschaftlich genutzten Flächen die Hofstelle fehlt und die Grundstücke offenbar zusammen mit den Ländereien der Familie Mody von deren Hofstelle aus bewirtschaftet werden. Die-

se tatrichterliche Würdigung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Wenn die Rechtsbeschwerde meint, es sollte bei enger Berufsverbundenheit nicht nur der finanzielle Erfolg Haupt- und Nebenberuf bestimmen, sondern auch Intensität der Tätigkeit und der Wille dessen, der einen Beruf ausübt, so ist darauf hinzuweisen, daß das Oberlandesgericht diesen Gedanken ersichtlich nicht außer acht gelassen, die Verhältnisse des Antragstellers aber in tatsächlicher Hinsicht anders gewürdigt hat als die Rechtsbeschwerde. Das Oberlandesgericht war nicht gehalten, über seine Begründung hinaus sich damit auseinanderzusetzen, daß früher ein Landkaufvertrag des Antragstellers genehmigt worden ist. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, daß aus der Genehmigung vorangegangener Landankäufe kein durchschlagender Grund für die Genehmigung weiteren Landerwerbs herzuleiten ist (vgl. Beschluß des Senats vom 10. Juli 1962 - V BLw 42/61, RdL 1962, 263, 265). Das Beschwerdegericht ist auf Grund seiner eigenen Erhebungen zu der Überzeugung gelangt, daß der Antragsteller kein Landwirt im Hauptberuf ist. Die von ihm gegebene Begründung trägt dieses Ergebnis. Ein Verfahrensverstoß liegt nicht vor. Es hat insbesondere seine Aufklärungspflicht nicht verletzt.

Vergeblich wirft die Rechtsbeschwerde dem Beschwerdegericht einen Denkfehler insofern vor, als es einerseits ausführe, daß dem Grundbesitz des Antragstellers die Hofstelle fehle und deshalb eine selbständige bäuerliche Wirtschaft des Antragstellers gar nicht möglich sei, andererseits aber feststelle, daß dem Rechtsbeschwerde-

fürher Wirtschaftsräume in den Gebäuden seines Vaters zur Verfügung ständen. Die letztgenannte Feststellung enthält der angefochtene Beschluß nicht. Insbesondere ist nicht festgestellt, unter welchen Bedingungen und für welche Zeit der Antragsteller über Wirtschaftsräume in den Gebäuden seines Vaters verfügt. Auch die Rechtsbeschwerde verhält sich hierüber nicht. Das Oberlandesgericht beurteilt insoweit die Verhältnisse unter Berücksichtigung aller Umstände im Rahmen der Prüfung, ob der Erwerb des Landes einen förderungswürdigen Betrieb stärken soll oder ungesund ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG), ersichtlich dahin, daß die Voraussetzungen für eine selbständige bäuerliche Bewirtschaftung durch den Antragsteller derzeit nicht gegeben sind. Auch eine künftige selbständige Bewirtschaftung sieht der Tatrichter als unsicher an. Seine Feststellungen sind ohne Verfahrensverstoß getroffen und seine Folgerungen frei von Widerspruch. Entgegen der von der Rechtsbeschwerde vertretenen Ansicht hat das Oberlandesgericht auch sonst nicht den Standpunkt eingenommen, daß der Begriff des Landwirts im Hauptberuf eine e i g e n e bäuerliche Wirtschaft bedinge. Es hat ferner nicht dem Antragsteller ein Versäumnis des Vaters beim Bau von Hofgebäuden zur Last gelegt. Die Tatsache, daß die Ländereien des Antragstellers ursprünglich Hofgebäude hatten, und die vorausgegangene Entwicklung der Bewirtschaftung seines Grundbesitzes konnte das Oberlandesgericht ohne Rechtsverstoß unerörtert lassen. Dafür, daß das Beschwerdegericht den mündlichen Vortrag des Vaters des Antragstellers mißverstanden habe, bieten die Ausführungen im Beschwerdebeschluß keinen Anhalt.

2. Die Rechtsbeschwerde rügt weiterhin, daß das Beschwerdegericht hier das Siedlungsunternehmen einem erwerbswilligen hauptberuflichen Landwirt gleichgestellt hat.

Das Vorbringen greift nicht durch.

Nach § 4 RSG besteht das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens nur dann, wenn die Genehmigung einer Veräußerung gemäß § 9 GrdstVG nach Auffassung der Genehmigungsbehörde zu versagen wäre. Die Frage, ob die Auffassung im Einzelfall richtig ist, unterliegt in diesem Stadium des Verfahrens noch nicht der Nachprüfung durch das Gericht; § 10 RSG ist noch nicht anwendbar. Auch die Genehmigungsbehörde selbst ist an ihre Auffassung nicht gebunden (vgl. Beschluß des Senats vom 4. Februar 1964 - V BLw 31/63, RdL 1964, 122, 124). Hier hatte die Genehmigungsbehörde, wie sich aus ihrem Zwischenbescheid und dem Schreiben an das Kulturanst Kiel vom 30. September 1965 ergibt, die Überzeugung gewonnen, daß die Veräußerung "wegen ungesunder Bodenverteilung" zu versagen wäre. Es hat den Antragsteller als Kaufmann im Nebenberuf angesehen, der mit dem Grundstückserwerb in Konkurrenz zu Landwirten im Hauptberuf trete, die auf das verkaufte Land zur Aufstockung ihrer Betriebe angewiesen seien; Bewerber seien vorhanden. Die Genehmigungsbehörde hat pflichtgemäß eine Erklärung der vorkaufsberechtigten Stelle über die Ausübung des Vorkaufsrechts herbeigeführt. Die zuständige Schleswig-Holsteinische Landesgesellschaft hat mit Schreiben vom 2. November 1965 erklärt, sie übe das Vorkaufsrecht aus.

Damit war jedenfalls vom Eingang dieses Schreibens bei der Kreislandwirtschaftsbehörde, dem 9. November 1965, ab die Beteiligte zu 4) gleichzeitig auch als Konkurrentin im Sinne der Rechtsprechung zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG vorhanden, die den Versagungsgrund dann Platz greifen läßt, wenn dem Landwirt im Nebenberuf als Käufer ein Landwirt im Hauptberuf gegenübertritt, der das verkaufte Grundstück zur Aufstockung oder Verbesserung seines Betriebes dringend benötigt. Der maßgebende Zeitpunkt, zu dem dargetan sein muß, daß ein am Erwerb interessierter Landwirt vorhanden ist, liegt im Zeitpunkt der Entscheidung über die Genehmigung in der Tatsacheninstanz (vgl. Beschluß des Senats vom 28. Oktober 1965 - V BLW 19/65, S. 19; in BGHZ 44, 202 ff insoweit nicht abgedruckt). Die Beteiligte zu 4) galt deshalb als Konkurrentin, weil ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen regelmäßig einem hauptberuflichen Landwirt gleichzustellen ist (vgl. Beschluß des Senats vom 26. Mai 1964 - V BLW 15/63, S. 7; Wöhrmann aaO § 9 Anhang A Rdn. 38). Solche Rechtsanwendung entspricht der Zielsetzung des gesetzlichen Versagungsgrundes. Durch ihn soll eine Veräußerung vor allem dann verhindert werden, wenn ein agrarstrukturell vordringlicher Landbedarf anderer Personen besteht (vgl. Beschluß vom 28. Oktober 1965 aaO). Eine gemeinnützige Siedlungsgesellschaft wie die Beteiligte zu 4) hat im allgemeinen ein berücksichtigungswertes Interesse am Aufkauf landwirtschaftlicher Grundstücke zur Verbesserung der Agrarstruktur. Der überwiegende Teil der Ländereien für Siedlungszwecke wird im Wege des freihändigen Ankaufs erworben (vgl. Wöhrmann aaO § 27 1. Rdn.3).

Als einem staatlich geförderten und anerkannten gemeinnützigen Siedlungsunternehmen ist ihr der Vorzug vor dem Käufer, der Landwirt im Nebenberuf ist, einzuräumen, damit sie ihrer Aufgabe gerecht werden kann, mit Hilfe der ihr gewährten staatlichen Unterstützung und der ihr zur Verfügung gestellten finanziellen Mittel anstelle einzelner erwerbswürdiger Landwirte, die oft nicht über ausreichendes Kapital verfügen oder das in einem Kauf liegende Risiko scheuen, tätig zu werden (vgl. OLG Düsseldorf RdL 1961, 68, 70; Wöhrmann, aaO § 9 Anhang a Rdn. 38). Das Siedlungsunternehmen muß in der Lage sein, um Betriebe hauptberuflicher Landwirte durch die Zuführung gekauften Landes zu stärken, in deren und damit im allgemeinen Interesse selbst als Kaufbewerber aufzutreten (vgl. Ehrenforth, Reichs-siedlungsgesetz und Grundstückverkehrsgesetz § 9 GrdstVG Anm. 2 b cc S. 429). Es gibt aber keinen überzeugenden Grund für eine unterschiedliche Behandlung des Siedlungsunternehmens in einem Fall wie dem vorliegenden und jenen Fällen, in denen ein Vorkaufsrecht mangels der sonstigen Voraussetzungen des § 4 RSG, zum Beispiel infolge Nichterreicherung der Mindestgröße, nicht besteht und das Siedlungsunternehmen von Rechtsprechung und Schrifttum als Kaufinteressent zugelassen wird. Das Vorkaufsrecht wird vom Gesetzgeber zur Verbesserung der Agrarstruktur eingesetzt (vgl. Pikalo/Bendel, Grundstückverkehrsgesetz § 27 II 1 e bb). Daraus ergibt sich aber gerade die Absicht des Gesetzgebers, Grundstücksgeschäfte mit nicht hauptberuflich tätigen Landwirten nicht nur einzuschränken, sondern sie über Siedlungsunternehmen für die Verbesserung der Agrarstruktur nutzbar zu machen.

Diese Stellung ist dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen grundsätzlich auch dann zuzuerkennen, wenn es das Kaufgrundstück als Vorrats- oder Ersatzland zur Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur erwerben will (vgl. OLG Düsseldorf aaO; ferner Beschluß des Senats vom 11. Juli 1961 - V BLw 32/60, RdL 1961, 202). Einer mißbräuchlichen Ausnützung dieser Vorzugsstellung beugt, wie das Beschwerdegericht zutreffend bemerkt, § 1 Abs. 2 RSG vor. Die Aufsicht über das Siedlungswesen sorgt dafür, daß das Vorratsland frist- und sachgerecht verwendet wird (vgl. hierzu Kahlke in RdL 1962, 113, 114). Das Siedlungsunternehmen braucht auch nicht darzulegen, wie es das Kaufgrundstück verwenden will, und insbesondere nicht anzugeben, welcher Betrieb damit aufgestockt oder verbessert werden soll. Dafür, daß hier das Siedlungsunternehmen willkürlich und unter Mißachtung der ihm gestellten Aufgabe vorgegangen wäre, liegt kein Anhalt vor, insbesondere hat der Antragsteller insoweit nichts vorgetragen. Die von der Rechtsbeschwerde angeführte Entscheidung des Senats vom 20. Oktober 1964 - V BLw 30/64, RdL 1964, 320 steht dieser Rechtsauffassung nicht entgegen.

3. Ohne Erfolg rügt die Rechtsbeschwerde schließlich, das Beschwerdegericht habe nicht geprüft, ob die Genehmigung unter einer Auflage (§ 10 GrdstVG) möglich wäre. Die Rechtsbeschwerde meint, eine Auflage in dem Sinne, daß bis zu einem bestimmten Zeitpunkt Wirtschafts-

gebäude vorhanden sein müssen, sei hier am Platze; sie würde die Befürchtung beseitigen, daß durch den Ankauf endgültig sogenanntes loses Land entstehen würde.

Die Rüge ist ebenfalls nicht stichhaltig. Durch eine solche Auflage könnte nicht das der Genehmigung entgegenstehende Hauptbedenken ausgeräumt werden, daß der Antragsteller nur Landwirt im Nebenberuf und nicht ein solcher im Hauptberuf ist. Er ist kaufmännisch tätig. Es ist nicht festgestellt, daß er diese Tätigkeit und die damit verbundene Stellung als Prokurist aufzugeben beabsichtigt. Damit bliebe jenes Genehmigungshindernis trotz einer Auflage bestehen.

III.

Die Rechtsbeschwerde muß hiernach als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 44 LwVG.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell