

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 31/67

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des Grundstückskaufvertrages
vom 4. Mai 1966

Beteiligte:

1. der Arbeiter Alois K [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Frieda K [REDACTED] geb. K[REDACTED],
beide wohnhaft in S [REDACTED]-M [REDACTED], S [REDACTED]weg [REDACTED],

zu 1 und 2 Verkäufer,

3. der Metzgermeister und Weingärtner Eugen K [REDACTED],
4. dessen Ehefrau Annemarie K [REDACTED] geb. R [REDACTED],
beide wohnhaft in S [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerde- und Rechts-
beschwerdeführer (Käufer),

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in Ka [REDACTED] -,

5. das Regierungspräsidium Nordwürttemberg in S [REDACTED],
R [REDACTED]straße [REDACTED],

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 30. November 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Carstensen und Schmidt beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Antragsteller wird der Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen beim Oberlandesgericht Stuttgart vom 16. Juni 1966 aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtskosten werden für das Rechtsbeschwerdeverfahren nicht erhoben. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 10 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Beteiligten zu 1 und 2 haben durch Vertrag vom 4. Mai 1966 ein Grundstück in Größe von 14,70 a zum Preise von 10 000 DM an die Beteiligten zu 3 und 4 (Antragsteller) verkauft. Es handelt sich um einen bestockten Weinberg in bester Lage.

- 3 -

Der Beteiligte zu 3 hat bis vor kurzem eine von den Eltern übernommene Metzgerei betrieben, zuletzt mit einem Gesellen und einem Lehrling. Die Umsätze lagen in den letzten Jahren - vor allem wegen Großlieferungen an die S[REDACTED]-Gaststätte in der S[REDACTED] W[REDACTED] - zwischen 216 000 DM und 330 000 DM. Die Mutter des Beteiligten zu 3, die mit dessen Schwester den Verkauf im Laden besorgt, unterhält mit den Antragstellern noch eine Gastwirtschaft. Die Antragsteller bewirtschaften außerdem 1,51 ha Weinberge, 1,1 ha Baumstücke, 72 a Acker und 24 a Wiesen- und Gartenland. Hiervon gehören ihnen selbst 3 ha, während die restlichen 57 a Eigentum der Mutter sind. Letztere hat weitere 2 ha, die sich in der Umlegung befinden, verpachtet, weil sie selbst die Grundstücke nicht mehr bewirtschaften kann. Der erzeugte Wein wird überwiegend in der auf den Namen der Mutter angemeldeten Gastwirtschaft ausgeschenkt. Die Antragsteller halten zur Zeit 6 Schweine und 1 Pferd. Den Jahresgewinn aus der Landwirtschaft hat das Amtsgericht auf Grund der Angaben der Antragsteller auf 12 000 bis 15 000 DM geschätzt, abzüglich 6 000 DM Aufwendungen für einen landwirtschaftlichen Arbeiter.

Die Käufer haben vorgetragen, der Jahresumsatz der Metzgerei sei, nachdem die Lieferungen an die S[REDACTED]-Gaststätte im November 1966 eingestellt worden seien, erheblich zurückgegangen und werde künftig nur noch 80 000 bis 100 000 DM betragen. Beide Antragsteller seien überwiegend in der Landwirtschaft tätig, auf deren Erträge und Vergrößerung sie zur Sicherung ihrer Existenz angewiesen seien. Es sei mit Sicherheit anzunehmen, daß

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



der Beteiligte zu 3, der seinen Metzgereibetrieb gewerbe-
polizeilich abgemeldet habe und den Unterhalt für sich
und seine Familie ausschließlich aus der Landwirtschaft
ziehe, demnächst auch den Grundbesitz seiner Mutter
bekommen werde, weil seine Geschwister auswärts verhei-
ratet seien.

Das Landwirtschaftsamt hat dem Kaufvertrag die
Genehmigung aus dem Gesichtspunkt der ungesunden Ver-
teilung von Grund und Boden versagt. Hiergegen haben
die Käufer Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.
Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat den Bescheid
der Genehmigungsbehörde bestätigt, das Oberlandesgericht
die sofortige Beschwerde der Käufer zurückgewiesen. Mit
der Rechtsbeschwerde verfolgen die Käufer den Antrag
auf Genehmigung des Vertrages weiter. Das Regierungsprä-
sidium Nordwürttemberg hat beantragt, das Rechtsmittel
als unzulässig zu verwerfen, hilfsweise die Sache an das
Beschwerdegericht zurückzuverweisen.

II.

1. Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 24 Abs. 2
Nr. 1 LwVG zulässig, weil das Beschwerdegericht, wie
sich aus den nachfolgenden Ausführungen ergibt, von
einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten
Entscheidung des Bundesgerichtshofs abgewichen ist.

a) Nach der ständigen vom Bundesverfassungsge-
richt (RdL 1967, 95) gebilligten Rechtsprechung des
Senats, insbesondere auch den von der Rechtsbeschwerde
angeführten Entscheidungen vom 20. Oktober 1964 (V BLw

30/64, RdL 1964, 320) und 28. Oktober 1965 (V BLw 16/65, RdL 1966, 38) bedeutet die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Landwirt im Nebenberuf in der Regel eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, wenn hauptberufliche Landwirte, deren Betriebe einer Aufstockung bedürfen, gewillt und in der Lage sind, das Grundstück zu erwerben. Das Beschwerdegericht hebt zwar nicht ausdrücklich hervor, daß es sich bei dem an dem Erwerb des Grundstücks interessierten hauptberuflichen Landwirt um den Inhaber eines aufstockungsbedürftigen Betriebes handeln müsse. Es geht jedoch offensichtlich von dieser Voraussetzung aus. Das Beschwerdegericht führt nämlich aus, daß die Allgemeinheit vorrangig an der Schaffung und Konsolidierung rentabler und gut arrondierter Familienbetriebe interessiert sei. Außerdem verweist es dazu auf den Beschluß des Senats vom 28. Oktober 1965. Die Auslegung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 LwVG durch das Oberlandesgericht steht danach im Einklang mit der Rechtsprechung des Senats.

b) Mit Recht macht die Rechtsbeschwerde geltend, das Beschwerdegericht sei von dem Beschluß des Senats vom 12. November 1957 (V BLw 30/57, RdL 1958, 12) abgewichen.

Das Oberlandesgericht stellt bei der Wiedergabe des Sachverhalts zwar fest, daß die hauptberuflichen Landwirte Hans H. und Otto K. bereit seien, das Grundstück zum Preise von 10 000 DM zu erwerben. Es führt jedoch in der Begründung der Entscheidung aus, auf das von den Käufern bezweifelte Kaufinteresse gerade der beiden genannten Landwirte komme es nicht an. Aus

der Behauptung, Otto K. [REDACTED] sei nur vorgeschoben, den Weinberg solle in Wirklichkeit ein ganz anderer bekommen, folgert das Beschwerdegericht, daß auch den Antragstellern das Erwerbsinteresse von seiten irgend eines hauptberuflichen Landwirts durchaus bekannt sei. Im übrigen werde, so meint das Oberlandesgericht, das Vorhandensein eines solchen Interessenten schon dadurch bewiesen, daß in dem für dieses Grundstück ursprünglich bekanntgemachten Versteigerungstermin Landwirte in großer Zahl erschienen seien.

In dem der Entscheidung vom 12. November 1957 zugrunde liegenden Fall war der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an eine Kirchengemeinde die Genehmigung mit Rücksicht auf das Erwerbsinteresse hauptberuflicher Landwirte versagt worden. Das Beschwerdegericht hatte die Erwerbsbereitschaft aufstockungsbedürftiger selbstwirtschaftender Landwirte als gerichtsbekannt festgestellt. Der Senat hat dazu ausgeführt, die Frage der Erwerbsbereitschaft hauptberuflicher Landwirte erfordere eine zuverlässige und sorgfältige Prüfung. Er hat jedoch weitere Ermittlungen und die Feststellung der Erwerbsbereitschaft in einem konkreten Einzelfall nicht für erforderlich gehalten, weil das Oberlandesgericht das Kaufinteresse von Landwirten als gerichtsbekannt festgestellt und dabei zum Ausdruck gebracht hatte, daß sowohl die richterlichen Mitglieder des Senats wie auch die landwirtschaftlichen Beisitzer mit den örtlichen Verhältnissen vertraut seien.

Das Beschwerdegericht geht zwar, wie bereits ausgeführt, von einer mit der Rechtsprechung des Senats über-

einstimmenden Auslegung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG aus. Die Begründung des angefochtenen Beschlusses läßt jedoch nicht erkennen, ob das Beschwerdegericht bei der Anwendung der Grundsätze dieser Rechtsprechung auf den vorliegenden Fall sich der Tatsache bewußt gewesen ist, daß die Bevorzugung eines hauptberuflichen Landwirts gegenüber einem Landwirt im Nebenberuf nur dann gerechtfertigt ist, wenn der Betrieb des hauptberuflichen Landwirts einer Aufstockung bedarf. Der Wortlaut der Begründung deutet darauf hin, daß das Oberlandesgericht allein das Vorhandensein eines an dem Erwerb des Grundstücks interessierten Landwirts für ausreichend gehalten hat, die Versagung der Genehmigung zu rechtfertigen, unabhängig davon ob es sich bei dem Erwerbsinteressenten um den Inhaber eines landzulagebedürftigen Betriebes handelt oder nicht. Bei dieser Sachlage muß zugunsten des Rechtsbeschwerdeführers eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bejaht werden.

2. Die Rechtsbeschwerde ist auch begründet.

Die Entscheidung hängt davon ab, ob ein hauptberuflicher Landwirt vorhanden ist, dessen Betrieb einer Aufstockung bedarf, und ob er auch gewillt und in der Lage ist, den mit dem Käufer vereinbarten Kaufpreis zu zahlen (Beschuß des Senats vom 25. Mai 1966, V BLw 4/66, BGHZ 45, 279 = RdL 1966, 204). Das Oberlandesgericht hat das Erwerbsinteresse der Landwirte Hans Hering und Otto K. außer Betracht gelassen, weil ein Kaufinteresse dieser Landwirte von den Antragstellern bestritten wurde. Gegen die Annahme des Beschwerdegerichts,

daß, weil in dem ursprünglichen Versteigerungstermin (Mitte April 1966) Landwirte in großer Zahl erschienen seien, irgend ein anderer hauptberuflicher Landwirt an dem Erwerb des Grundstücks interessiert sei, bestehen Bedenken, weil in der Auskunft des Bürgermeisteramts Stockheim vom 3. September 1966, die sich auf die Bekanntmachung vom 16. August 1966 stützt, durch die der Weinberg zum Verkauf ausgeschrieben wurde, nur die Landwirte Hans H. und Otto K. als Kaufbewerber genannt sind. Daß noch weitere Interessenten, die das Grundstück zum Preise von 10 000 DM kaufen wollen, vorhanden sind, ist nicht eindeutig festgestellt.

Die Frage, ob ein an dem Erwerb des Grundstücks interessierter hauptberuflicher Landwirt mit einem aufstockungsbedürftigen Betrieb bereit und in der Lage ist, das Grundstück zu dem vereinbarten Preis zu kaufen, bedarf deshalb einer erneuten tatrichterlichen Prüfung. Sollte diese Prüfung ergeben, daß solche Kaufbewerber vorhanden sind, so kommt es nur noch darauf an, ob für einen Erwerb des Grundstücks durch die Antragsteller besondere Gründe vorliegen, die eine Bevorzugung des hauptberuflichen Landwirts nicht als gerechtfertigt erscheinen lassen (vgl. dazu den oben angeführten Beschluß des Senats vom 20. Oktober 1964). Sind dagegen aufstockungsbedürftige sowie erwerbswillige und zahlungsfähige Landwirte nicht vorhanden, so kann der Veräußerung die Genehmigung nicht aus dem Gesichtspunkt der ungesunden Verteilung von Grund und Boden versagt werden.

3. Die Sache mußte deshalb unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses zur anderweiten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 33, 34 LwVG
in Verbindung mit § 131 KostO.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell