

B e s c h l u ß .

In der Landwirtschaftssache

des minderjährigen Dietrich W[REDACTED], gesetzlich vertreten durch seinen Vater Walter W[REDACTED] und seine Mutter Anita W[REDACTED] geborene B[REDACTED], beide in M[REDACTED], Kreis St[REDACTED]

Antragstellers, Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdeführers,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED]
[REDACTED],

weiterer Beteiligter:

Bauer Jürgen Jo[REDACTED] in M[REDACTED],

wegen Genehmigung eines Kaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 8. Oktober 1957 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer [REDACTED] und [REDACTED] beschlossen:

- I. Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats - Senats für Landwirtschaftssachen - des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 16. April 1957 wird auf Kosten des Antragstellers als unzulässig verworfen.
- II. Der Geschäftswert wird für die Rechtsbeschwerdeinstanz auf 37.200 - 38.000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der Bauer Jürgen Jo[REDACTED] in M[REDACTED] ist Eigentümer des im Grundbuch von M[REDACTED] Band 2 Blatt [REDACTED] eingetragenen, rund 8,5 ha umfassenden Hofes. Bei dieser Besitzung handelt es sich um ein Rentengut, das im Jahre 1931 im wesentlichen mit öffentlichen Mitteln geschaffen worden ist. Der Bauer Jürgen Jo[REDACTED] und seine Ehefrau sind 72 Jahre alt. Die Eheleute Jo[REDACTED] haben drei Töchter und einen Sohn, die in den Jahren 1908 bis 1922 geboren sind. Der Sohn ist nach den Angaben des Vaters dem Trunke ergeben und nicht wirtschaftsfähig. Die Töchter sind frühzeitig zur Stadt abgewandert und haben angeblich keine Beziehungen zur Landwirtschaft.

Der Bauer Jürgen Jo[REDACTED] hat seinen Hof durch notariellen Vertrag vom 20. August 1956 (UrKR Nr. [REDACTED]/56 des Notars Dr. Sch[REDACTED] in A[REDACTED]) an den am 15. Mai 1947 geborenen Dietrich W[REDACTED] in M[REDACTED] veräußert. Als Gegenleistung hat der Erwerber die eingetragenen Belastungen, die sich einschließlich einer Hypothekengewinnabgabe von 14 328,86 DM auf etwa 16 000 DM belaufen, übernommen. Ferner hat er sich verpflichtet, dem Veräußerer und seiner Ehefrau lebenslänglich die bisher benutzten Wohnräume des Hofes, einen Schweinestall und ein Stück Gartenland unentgeltlich zur Verfügung zu stellen, ihnen eine Rente von 200 DM monatlich zu zahlen und ihnen jährlich 20 Zentner Speisekartoffeln zu liefern.

Der Erwerber des Hofes ist der zweitälteste von vier minderjährigen Söhnen des Bauern Walter W[REDACTED] in

- 3 -

M[REDACTED]. Walter W[REDACTED] ist Eigentümer einer in der Nachbarschaft des verkauften Hofes liegenden Besitzung von rund 63 ha. Zu dieser Besitzung gehören zwei Hofstellen, doch wird der Betrieb einheitlich von einer der beiden Stellen aus bewirtschaftet. Walter W[REDACTED] hat die Absicht, den Hof Jo[REDACTED] von seiner Besitzung aus mitzubewirtschaften, bis sein Sohn Dietrich erwachsen ist. Er will die Landstelle bei der Übernahme durch diesen Sohn durch Abzweigung von Ländereien seines eigenen Betriebes vergrößern.

Die Kreislandwirtschaftsbehörde hat die nachgesuchte Genehmigung des Kaufvertrages abgelehnt, weil der Vertrag zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde.

Der Käufer hat gegen diesen Bescheid auf gerichtliche Entscheidung angetragen. Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat dem Vertrage aus demselben Grunde die Genehmigung versagt wie die Landwirtschaftsbehörde.

Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde des Käufers zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die von dem Oberlandesgericht nicht zugelassene Rechtsbeschwerde des Käufers, mit der er die Genehmigung des Vertrages erstrebt.

II.

Das Beschwerdegericht hat den Vertrag vom 20. August 1956 als Kaufvertrag, also als reines Rechtsgeschäft unter Lebenden, angesehen, weil es dem Hofeigentümer nicht um die Regelung der Hoferbfolge zu tun gewesen sei. Es hat des-



halb das Erfordernis einer gerichtlichen Zustimmung nach § 7 Abs. 2 HöfeO verneint und die Frage auf sich beruhen lassen, ob die Abkömmlinge des Veräußerers nicht wirtschaftsfähig sind.

Das Oberlandesgericht hat die Versagung der Genehmigung durch das Amtsgericht gebilligt, weil die Veräußerung des Hofes zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde, die es dann für gegeben hält, wenn der Erwerb nach den ganzen Umständen, insbesondere bei Berücksichtigung des großen Landbedarfs, eine ungesunde Erscheinung darstellt. Es ist der Ansicht, daß der Erwerb des Hofes durch den erst neunjährigen Käufer eine ungesunde Erscheinung darstellen würde. Hierzu hat das Beschwerdegericht ausgeführt: Der Hof reiche zu einer selbständigen Existenzgrundlage für eine bäuerliche Familie aus. Zahlreiche zweite Bauernsöhne und ostvertriebene Bauernfamilien warteten auf eine Gelegenheit, sich auf einer solchen Besitzung eine selbständige Existenz zu gründen. Es könne nicht fraglich sein, daß der Eigentümer den Hof an Interessenten aus diesen Kreisen zu annehmbaren Bedingungen veräußern könne. Der Wunsch des Bauern Westphal, den Hof vorsorgend für einen seiner vier Söhne zu erwerben, sei zwar verständlich, doch könne die Frage, ob eine Grundstücksveräußerung eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung darstelle, nur nach den derzeitigen Verhältnissen und der derzeitigen Bedarfslage beurteilt werden. Die Veräußerung eines Hofes an einen Neunjährigen zur Sicherung eines in 15 oder 20 Jahren etwa eintretenden Bedürfnisses sei in einer Zeit, in der zahlreiche andere Bewerber auf die Möglichkeit der Gründung einer selbständigen Existenz warteten, eine ungesunde Erscheinung. Zudem sei nicht völlig gewiß, daß Dietrich W. überhaupt Bauer werde. Bis zu seiner etwaigen Verselbständigung würde der Bauer Walter

W [REDACTED] die Wirtschaftsgebäude des Hofes und das zugehörige Land nutzen. Walter W [REDACTED] bewirtschaftete aber bereits eine Besitzung mit 2 Hofstellen und über 60 ha Land. Er habe also eine ausreichende Existenz und bedürfe keiner Landzulage. Schließlich könne auch nicht unberücksichtigt bleiben, daß der Hof des Veräußerers überwiegend mit öffentlichen Mitteln geschaffen worden sei. Zweck dieser Aufwendungen der Allgemeinheit sei es gewesen, einer bäuerlichen Familie eine dauernde Existenzgrundlage zu verschaffen. Mit diesem Zweck sei es nicht vereinbar, das Rentengut einem Kinde zu übertragen, das wohl nicht vor Ablauf von 15 bis 20 Jahren eine Familie gründen werde. Gegenüber diesem Interesse der Allgemeinheit an einer gesunden Verteilung der Bodennutzung und einer sinnvollen Ausnutzung vorhandener bäuerlicher Existenzgrundlagen müßten die Wünsche des Hofeigentümers zurücktreten. Im übrigen könne nicht anerkannt werden, daß der mit dem Vertrage vom 20. August 1956 beschrittene Weg der einzige sei, der dem Hofeigentümer und seiner Ehefrau eine angemessene Altersversorgung sichere und ihnen ermögliche, bis zu ihrem Lebensende auf dem Hofe wohnen zu bleiben. Der Hof habe den jetzigen Eigentümer, seine Ehefrau und vier Kinder ernährt. Er würde auch, wenn ein junges und tüchtiges Bauernhepaar, das etwas Eigenkapital besitze oder lastenausgleichsberechtigt sei, ihn bewirtschaftete, ein seinen Verhältnissen angemessenes Altenteil für den Eigentümer und seine Ehefrau abwerfen. An Wohnräumen weise das Erdgeschoß des Hofgebäudes 3 mittelgroße Stuben und eine Wohnküche auf. Auf dem Boden befinde sich eine Kammer. Ein zweiter Raum könne dort notfalls ausgebaut werden. Wenn der Erwerber des Hofes nicht bereits mehrere erwachsene Kinder mitbringe, dürfte die Abtrennung einer angemessenen Altenteilswohnung für den bisherigen Eigentümer und seine Ehefrau keine großen Schwierigkeiten machen.

Der Antragsteller rügt Verletzung formellen und materiellen Rechts.

Eine verfahrensrechtliche Gesetzesverletzung sieht er darin, daß das Oberlandesgericht die Rechtsbeschwerde nicht zugelassen habe, obwohl der Vorsitzende des Senats in der mündlichen Verhandlung zum Ausdruck gebracht habe, daß das Gericht dieses Rechtsmittel wegen der grundsätzlichen Bedeutung der zu treffenden Entscheidung zulassen werde. Der Antragsteller weist darauf hin, daß sein Verfahrensbevollmächtigter angesichts dieser Erklärung an der der mündlichen Verhandlung folgenden Hofbesichtigung nicht teilgenommen habe.

Der Antragsteller behauptet, das Oberlandesgericht habe die Rechtsbeschwerde zulassen wollen, weil es seine Auffassung geteilt habe, daß sich die Grundsätze für eine gesunde Verteilung der Bodennutzung und eine sinnvolle Ausnutzung vorhandener bäuerlicher Existenzgrundlagen in den letzten Jahren entscheidend geändert hätten. Er führt aus: Während in den ersten Jahren nach dem Kriege das Bestreben bestanden habe, möglichst viele Existenzgrundlagen bäuerlicher Art zur Unterbringung der aus dem Osten hereinströmenden Landbevölkerung zu schaffen, habe sich in den letzten Jahren die Erkenntnis durchgesetzt, daß es nicht im Interesse der Allgemeinheit liege, möglichst viele bäuerliche Existenzgrundlagen zu schaffen, sondern darauf ankomme, daß die Existenz des Bauern auf den gebildeten Landstellen durch eine ausreichende Ackerfläche auch wirklich gesichert sei. Der Antragsteller meint, der Hof des Bauern Jo. [REDACTED] könne nicht verpachtet werden, weil er zu klein sei, um zwei Familien eine Existenz zu bieten, zumal da die Belastungen sich auf mehr als 16 000 DM belaufen, so daß kein Pächter in der Lage sei, diese Belastun-

gen zu übernehmen und außerdem eine Rente an den gegenwärtigen Eigentümer und seine Ehefrau zur Sicherung ihres Lebensbedarfs zu zahlen. Auch seien die Gebäude der Hofstelle viel zu klein, um in ihnen außer dem Verkäufer und seiner Ehefrau auch noch die Familie eines Pächters unterzubringen. Die Auffassung des Beschwerdegerichts sei daher falsch, daß die Hofstelle eine Existenzgrundlage für ein junges und tüchtiges Bauernhepaar biete und das Wohnhaus neben dessen Unterbringung auch noch die Abtrennung einer Altenteilswohnung ermögliche. Das Beschwerdegericht habe danach gegen die grundsätzliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs verstoßen, daß in jedem Einzelfalle in erster Linie geprüft werden müsse; ob die Aufrechterhaltung der Hofstelle bei der bestehenden Belastung unter Übernahme eines Altenteils überhaupt tragbar sei. Jeder Sachverständige werde bestätigen, daß unter den gegebenen Bedingungen, der Versuch einer Veräußerung oder einer Verpachtung des Hofes von vornherein scheitern müsse.

Der Antragsteller bringt zur Begründung der Rechtsbeschwerde weiter vor: Die Eheleute Jo [REDACTED] seien zur Bewirtschaftung ihres Anwesens nicht mehr in der Lage. Sie hätten auch das gesamte lebende und tote Inventar bereits veräußert. Der Kaufvertrag vom 20. August 1956 stelle daher die einzige Lösung dar, welche die Eheleute Jo [REDACTED] akzeptieren könnten; denn er garantiere die Aufrechterhaltung ihrer Existenz in dem gegenwärtigen Rahmen, nehme ihnen die auf der Landstelle eingetragenen Verbindlichkeiten von 16 000 DM ab und führe zur Herstellung einer wirklich ausreichenden Ackernahrung, indem der Erwerber von seinem Vater im Wege der Erbabfindung Ländereien erhalten werde, die über den Umfang der Rentengutsstelle hinausgehen würden.

Das Alter des Erwerbers dürfte kein Hinderungsgrund für die Übertragung sein, weil dieser nach seiner Herkunft und nach den Verhältnissen, unter denen er aufwachse, sicher einmal Bauer werden würde, der dann eine dem allgemeinen Interesse entsprechende wirkliche bäuerliche Existenzgrundlage erhalten werde.

Der Antragsteller macht weiter geltend, daß die Entscheidung des Oberlandesgerichts gegen das im Grundgesetz verankerte freie Bestimmungsrecht verstoße, nach dem die Eheleute Jo. [REDACTED] zu ihren Lebzeiten über ihr Eigentum zur Sicherung ihrer eigenen Existenz nach ihrem Ermessen verfügen könnten. Er verweist auf die Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm vom 22. Oktober 1952 (JMBl. NRW 1953, 19) sowie auf die Entscheidungen des Oberlandesgerichts Celle vom 1. Dezember 1952 (7 WLW 133/52) und vom 13. Mai 1953 (RdL 1953, 221) sowie auf die höchst-richterliche Rechtsprechung in Landwirtschaftssachen, nach welcher der Hofeigentümer nicht gehindert werden könne, seinen Hof zu Lebzeiten zu verkaufen. Nach der Ansicht des Antragstellers hat die Landwirtschaftsbehörde lediglich zu prüfen, ob die Bedingungen des Vertrages vom Standpunkt der Allgemeinheit aus und unter Berücksichtigung der gegebenen Verhältnisse tragbar sind.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist unzulässig.

Das Oberlandesgericht hat das Rechtsmittel nicht zugelassen. Einer der Fälle des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LWVG liegt nicht vor. Die Rechtsbeschwerde könnte danach nur zulässig sein, wenn das Beschwerdegericht in einer Rechtsfrage von einer Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LWVG bezeichneten Gerichte abgewichen wäre und sei-

ne Entscheidung auf dieser Abweichung beruhen würde. Der Antragsteller, der sich über die Zulässigkeit des Rechtsmittels nicht ausdrücklich ausgesprochen hat, nimmt offenbar an, daß die Voraussetzungen der letztgenannten Vorschrift hier gegeben seien. Das ist indessen nicht der Fall.

Soweit der Antragsteller dem Beschwerdegericht ganz allgemein vorwirft, gegen die grundsätzliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs verstoßen zu haben, und auf die höchstichterliche Rechtsprechung in Landwirtschaftssachen hinweist, entsprechen seine Ausführungen nicht den Anforderungen, die an die Begründung der Abweichungsrechtsbeschwerde zu stellen sind. Nach der Entscheidung des erkennenden Senats vom 7. Juli 1954 (V BLw 33/54, RdL 1954, 246 = LM Nr. 1 zu § 24 LwVG) bedarf es der genauen Angabe der Entscheidung, von der das Beschwerdegericht abgewichen sein soll. Das hat entweder in der Weise zu geschehen, daß sie mit Datum und Aktenzeichen angegeben wird, so daß sie ohne weiteres angefordert werden kann, oder die Stelle bezeichnet wird, an der die Entscheidung, wenn sie veröffentlicht wurde, abgedruckt ist. Darüber hinaus ist nach der Entscheidung des Senats vom 5. Oktober 1954 (V BLw 45/54, BGHZ 15, 5, 10 = RdL 1954, 331 = NJW 1954, 1188 = JZ 1955, 123 = LM Nr. 2 zu § 24 LwVG) erforderlich, daß auch die von der angefochtenen und der angezogenen Entscheidung verschieden beantwortete Rechtsfrage bezeichnet und weiter dargelegt wird, inwiefern beide Entscheidungen diese Rechtsfrage abweichend beantworten und wieso die angefochtene Entscheidung auf dieser Abweichung beruht. Die allgemeinen Hinweise des Antragstellers auf die Rechtsprechung reichen danach nicht aus, die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde darzutun (vgl. auch Beschluß des erkennenden Senats vom 5. Juli 1955, V BLw 13/55).

Der Antragsteller will die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde offensichtlich auch aus einer Abweichung der Beschwerdeentscheidung von den von ihm angeführten Entscheidungen der Oberlandesgerichte Hamm und Celle herleiten. Dabei ist er nicht so verfahren, wie er es nach der oben angezogenen Entscheidung des erkennenden Senats vom 5. Oktober 1954 (V BLw 45/54) hätte tun müssen. Seine Darlegungen lassen aber immerhin erkennen, daß er der Auffassung ist, das Beschwerdegericht spreche dem Hofeigentümer das Recht ab, zu seinen Lebzeiten über den Hof nach seinem Belieben zu verfügen, während die Oberlandesgerichte Hamm und Celle dem Hofeigentümer dieses Recht zuerkannt hätten. Dieser Ansicht kann nicht beigegeben werden.

Das Oberlandesgericht Hamm hat sich in dem Beschluß vom 22. Oktober 1952, in dem es sich um die Veräußerung einer Waldparzelle an einen Kaufmann handelte, dahin ausgesprochen, daß dem Grundstückseigentümer, der durch seine wirtschaftlichen Verhältnisse zum Verkauf des Grundstücks gezwungen sei, die Veräußerung nicht unmöglich gemacht werden dürfe. Es hat jedoch die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks an einen berufsfremden Erwerber nur dann als gerechtfertigt angesehen, wenn keine geeigneten Kaufinteressenten aus dem Kreise der Land- und Forstwirte vorhanden sind. In dem von ihm entschiedenen Falle fehlte es an Erwerbswilligen aus diesen Kreisen; lediglich ein weiterer Nichtlandwirt, der bereits 10 Morgen Wald besaß, interessierte sich für den Ankauf der Waldparzelle. Das Oberlandesgericht hat unter diesen Umständen den mit dem Kaufmann geschlossenen Kaufvertrag genehmigt. Es hat in dieser Entschei-

dung also keineswegs gesagt, daß es im freien Belieben des Eigentümers stehe, an wen er sein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück veräußern wolle, sondern hat den Verkauf an einen Nichtlandwirt lediglich deshalb genehmigt, weil kein Land- und Forstwirt zum Erwerb der Waldparzelle bereit war. Damit hat es unzweideutig zum Ausdruck gebracht, daß die Veräußerung an einen Berufsfremden nicht genehmigt werden könne, wenn Kaufinteressenten aus den Kreisen der Landwirtschaft vorhanden seien. Es hat also dem Grundstückseigentümer gerade nicht das Recht zuerkannt, ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück ganz nach seinem Belieben an einen ihm genehmen Interessenten zu verkaufen. Das Oberlandesgericht hat es nur nicht für angängig gehalten, dem auf die Veräußerung angewiesenen Eigentümer einen Verkauf unmöglich zu machen. Das Beschwerdegericht hat keinen hiervon abweichenden Standpunkt eingenommen. Es hat die Ansicht vertreten, daß der Bauer Jo[REDACTED] die Möglichkeit habe, seinen Hof zu angemessenen Bedingungen an andere Interessenten zu veräußern, bei denen der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung nicht in Betracht kommen würde. Das Oberlandesgericht hat also nur den zur Genehmigung vorgelegten Vertrag beanstandet, nicht aber dem Hofeigentümer das Recht abgesprochen, seinen Hof überhaupt zu veräußern. Das Beschwerdegericht hat danach keine andere Rechtsansicht vertreten als das Oberlandesgericht Hamm in der angeführten Entscheidung.

Ebensowenig liegt eine Abweichung von den angezogenen Entscheidungen des Oberlandesgerichts Celle vor. Dieses hat in seinem Beschluß vom 1. Dezember 1952 zum Ausdruck gebracht, daß der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung jedenfalls nicht dazu führen dürfe, dem Eigentümer die Veräußerung unmöglich zu machen,

und hat den Erwerb von 1,89 ha durch einen Landwirt und Bäckermeister gutgeheißen, der bereits 9,25 ha Land besaß. Es hat diesen Eigentumsübergang gebilligt, weil sich die Darstellung der Landwirtschaftsbehörde, daß zahlreiche kleine Landwirte in der Nachbarschaft dringend einer Aufstockung ihrer Betriebe bedürften und erwerbswillig seien, als unzutreffend erwiesen hatte. Das Oberlandesgericht Celle würde also dem Kaufvertrage die Genehmigung versagt haben, wenn es hätte feststellen können, daß ein Verkauf der Parzelle an solche Landwirte möglich sei, die weit dringender auf einen ~~anderwerb~~ angewiesen seien als der Käufer. Das Oberlandesgericht hat damit in jener Entscheidung keinen anderen Rechtsstandpunkt eingenommen als das Beschwerdegericht im vorliegenden Falle. Eine Abweichung liegt danach nicht vor.

Auch in der weiteren Entscheidung vom 13. Mai 1953 (RdL 1953, 221) hat das Oberlandesgericht Celle keine von dem Beschwerdegericht abweichende Ansicht vertreten. Es hat in jenem Beschluß den Erwerb landwirtschaftlich genutzter Grundstücke durch eine Kirchengemeinde gebilligt und ist dabei davon ausgegangen, daß der Verkäufer Bargeld benötige, das er sich nur durch eine Veräußerung von Land beschaffen könne. Das Oberlandesgericht Celle hat in dieser Entscheidung festgestellt, daß die verkaufte Weide nicht nur für den Hof des Veräußerers entbehrlich sei, sondern sich auch trotz des Bestehens zahlreicher Kleinbetriebe, die eine Auffüllung vertragen könnten, bisher kein Landwirt gefunden habe, der zu einem Erwerb der Parzelle zu angemessenen Bedingungen bereit sei. Auch in dieser Entscheidung hat also das Oberlandesgericht Celle den Standpunkt vertreten, daß dem Eigentümer der Verkauf nicht unmöglich gemacht werden dürfe, daß der Vertrag aber

dann nicht zu genehmigen gewesen wäre, wenn Interessenten aus dem Kreise der Landwirtschaft vorhanden gewesen wären. Da das Beschwerdegericht im vorliegenden Falle dem Verkäufer das Recht zur Veräußerung seines Hofes nicht abspricht, sondern sich nur gegen einen Erwerb richtet, der nach seiner Auffassung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt, kann von einer Abweichung der Auffassungen beider Gerichte keine Rede sein.

Nach alledem hat das Beschwerdegericht keinen anderen Rechtsstandpunkt eingenommen, als die Oberlandesgerichte Hamm und Celle in den angezogenen Entscheidungen. Abweichungen im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG liegen danach nicht vor.

Die Rechtsbeschwerde war daher als unzulässig zu verwerfen. Auf die sonstigen Rügen des Antragstellers konnte der Senat infolgedessen nicht eingehen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 34, 44 LwVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Fiepenbrock