

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

Beteiligte:

a)

b)

zur b) Antragstellerin, Beschwerde- und Rechts-
beschwerdeführerin,

-

c)

-

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 28. Mai 1963
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der
Bundesrichter Dr. Augustin und Dr. Piepenbrock sowie der
landwirtschaftlichen Beisitzer Filter und Schmidt
beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Antragstellerin
wird der Beschluß des 1. Zivilsenats des Oberlan-
desgerichts Stuttgart vom 29. Oktober 1962 aufge-
hoben und die Sache zur erneuten Prüfung und Ent-
scheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen,
dem auch die Entscheidung über die Kosten des
Rechtsbeschwerdeverfahrens übertragen wird.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwer-
deverfahren auf 72 820 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Mit notariellem Vertrag vom 18. Dezember 1961 verkauften die Eheleute K [REDACTED] in S [REDACTED] vier nebeneinander liegende Grundstücke (insgesamt 121,38 Ar) zum Preis von 72 820 DM an die Kommanditgesellschaft Karl H [REDACTED] & Sohn in S [REDACTED]. Die Käuferin betreibt Großschlächtereien. Sie besitzt in der Nähe von B [REDACTED] ein landwirtschaftliches Hofgut mit 7 ha eigenem Land und 80 ha Pachtland. Auf dem Gut werden 250 bis 300 Schweine, 1500 Schafe und bis 50 Stück Mastvieh gehalten. 50 ha des Pachtlandes gehören der Stadt B [REDACTED].

Die erbetene Genehmigung des Vertrages hat das Landwirtschaftsamt H [REDACTED] mit Bescheid vom 12. Februar 1962 versagt, weil die Käuferin nicht Landwirt sei und am Erwerb der Grundstücke mehrere hauptberufliche Landwirte in B [REDACTED] interessiert seien.

Vor dem um Entscheidung angerufenen Landwirtschaftsgericht machte die Käuferin geltend, ihr landwirtschaftlicher Betrieb werde durch einen tüchtigen Verwalter geführt; es werde auch Ackerbau betrieben. Der landwirtschaftliche Betrieb sei für sie unentbehrlich, der Zukauf von Grundstücken notwendig geworden, weil das Pachtland der Stadt B [REDACTED] laufend geringer werde, da es zu Bauland verwendet werden müsse.

Das Landwirtschaftsgericht hat die Entscheidung des Landwirtschaftsamtes aufrechterhalten. Die sofortige Beschwerde der Käuferin hatte keinen Erfolg.

- 3 -

Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt die Käuferin ihren Genehmigungsantrag weiter. Das Regierungspräsidium N [REDACTED] hat um Zurückweisung des Rechtsmittels gebeten. Die Verkäufer haben sich am Rechtsbeschwerdeverfahren nicht beteiligt.

II.

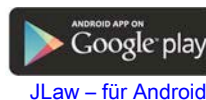
Da die Rechtsbeschwerde nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und auch keiner der Fälle des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG geltend gemacht wird, ist das Rechtsmittel nur zulässig, wenn das Beschwerdegericht von den in der Rechtsbeschwerde näher bezeichneten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs und mehrerer Oberlandesgerichte abgewichen ist und die Entscheidung darauf beruht. Dies behauptet die Rechtsbeschwerde. Die Nachprüfung ergibt folgendes:

Das Beschwerdegericht führt aus: Die Käuferin sei nicht haupt- oder nebenberuflicher Landwirt. Sie besitze zwar einen gut geführten landwirtschaftlichen Betrieb. Das mache aber weder die Gesellschaft noch die Gesellschafter zu Landwirten. Der Betrieb werde von einem Verwalter bewirtschaftet. Die Grundstücke, um die es sich hier handle, seien auch nicht dringend von der Kommanditgesellschaft benötigt. Es sei nicht ersichtlich, daß die Grundstücke für eine geordnete Fortführung des Gewerbebetriebes (Viehhandel und Großschlächtereier) unentbehrlich seien. Das treffe ebenso für die Erhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes zu, auch wenn es richtig sei, daß die Kommanditgesellschaft in nächster Zeit 98 ar für dringende öffentliche Vorhaben abgeben müsse. Das vorhandene Erwerbsinteresse hauptberuflich tätiger Landwirte in B [REDACTED] gehe im vorliegenden Fall dem Interesse der Käuferin vor.

1. Die Entscheidung des Beschwerdegerichts gründet sich auf Art. IV KRG Nr. 45 und auf § 11 Abs. 1 Nr. 1 der Württem-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

berg-Badischen Verordnung Nr. 166 vom 16. Juli 1947 (RegBl 1947 S. 63). Die zuletzt genannte Bestimmung sieht vor, daß ein erhebliches öffentliches Interesse der Ausführung eines Kaufvertrages über landwirtschaftliche Grundstücke dann entgegenstehen kann, wenn das Grundstück einem Käufer überlassen wird, der die Landwirtschaft weder im Hauptberuf noch in erheblichem Maße im Nebenberuf selbst oder unter Heranziehung seiner Familienmitglieder ausübt. Diese Voraussetzung hat das Beschwerdegericht für gegeben erachtet. Von dem in dem Beschluß des Senates vom 11. Oktober 1956 (V BLw 39/56 = RdL 1959, 318) aufgestellten Grundsatz, daß die gesetzlichen Versagungsgründe nicht durch ausdehnende Auslegung des Gesetzes vermehrt werden dürften, weicht das Beschwerdegericht nicht ab. Es hat unter Anlehnung an den Wortlaut des § 11 der Verordnung Nr. 166 die Genehmigung versagt, weil die Käuferin weder Landwirt im Hauptberuf noch im Nebenberuf in erheblichem Maße in der Landwirtschaft tätig ist. Von einer ausdehnenden Auslegung des Gesetzes kann daher keine Rede sein.

2. In seinem Beschluß vom 6. Januar 1955 (WLw 166/54, DNotZ 1955, 257) hat das Oberlandesgericht Oldenburg auf der Grundlage der Britischen Militärregierungsverordnung Nr. 84 ausgesprochen, daß grundsätzlich die Genehmigung zu versagen sei, wenn erwerbswillige und landbedürftige Landwirte einem Käufer vorgezogen werden müßten, der nicht unbedingt auf den Erwerb des Grundstücks angewiesen sei. Von dieser Auffassung weicht der angefochtene Beschluß nicht ab. Wenn das Oberlandesgericht Oldenburg in dem erwähnten Beschluß die Genehmigung ausnahmsweise doch erteilt hat, so deshalb, weil, im Gegensatz zu dem hier vorliegenden Fall, dort ein erwerbswilliger hauptberuflicher Landwirt nicht vorhanden war. Das ist aber für die Prüfung, ob in einer Rechtsfrage abgewichen werde, nicht entscheidend.

3. Der Entscheidung des Oberlandesgerichts Köln 2 WLw 109/53 vom 9. September 1953 (RdL 1953, 306) liegt ein Sachverhalt zugrunde, bei dem der Käufer Landwirt und im Nebenberuf Viehhändler war. Er führte mit seiner Frau einen Acker- und Weidetrieb. Es ging dort um die Vergrößerung eines bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes. Von der die Entscheidung des Oberlandesgerichts Köln tragenden Erwägung, einem Landwirt, der durch einen mit der Landwirtschaft zusammenhängenden Nebenberuf, nämlich dem Viehhandel, in erhöhtem Maße krisenfest sei, dürfe nicht verboten werden, seinen landwirtschaftlichen Betrieb zu vergrößern, weicht der angefochtene Beschluß nicht ab; denn im vorliegenden Falle ist die Käuferin Gewerbetreibende und weder im Haupt- noch im Nebenberuf Landwirt.

4. In den nachfolgend erwähnten, von der Rechtsbeschwerde angezogenen Entscheidungen ging es um die Anwendung des Art. III Abs. 5 b BrMilRegVO Nr. 84, der die Versagung der Genehmigung zuläßt, wenn die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt. Gehen die zu vergleichenden Entscheidungen danach auch nicht auf dieselbe gesetzliche Vorschrift zurück, die das Beschwerdegericht angewendet hat, so haben sie, wie die angefochtene Entscheidung letzten Endes doch die gleiche Rechtsfrage zum Gegenstand, nämlich unter welchen Voraussetzungen eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung zu bejahen ist. In dem angefochtenen Beschluß wird denn auch der Grundsatz aufgestellt, Bauernland solle in der Hand selbständiger Landwirte erhalten bleiben und nach Möglichkeit dorthin gebracht werden. Zugunsten der Rechtsbeschwerdeführerin kann daher davon ausgegangen werden, daß eine Abweichung von der Rechtsprechung zum Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung geeignet sein würde, die Voraussetzungen der Abweichungsrechtsbeschwerde zu erfüllen (vgl. Beschluß des Senats vom 9. Juli 1959, V BLw

31/58 S. 9 und vom 8. November 1955, V BLw 43/55 S. 12; BayObLG RdL 1960, 237, 238). Indessen weicht der angefochtene Beschluß von den von der Rechtsbeschwerde angeführten Entscheidungen nicht ab.

a) In dem Beschluß des Senats vom 11. Dezember 1951, V BLw 121/50 (RdL 1952, 79) und in dem Beschluß des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 2. Oktober 1952 WLw 37/52 (NdsRpfl 1952, 201) wird ausgeführt, daß nur bei Vorliegen besonderer Umstände von dem Grundsatz abgegangen werden dürfe, daß landwirtschaftliche Grundstücke Landwirten vorbehalten bleiben müsse. Der Hinzuerwerb von Grundstücken könne indessen einer betriebswirtschaftlichen Abrundung des Grundbesitzes oder einem sonstigen betriebswirtschaftlichen Bedürfnis dienen, im besonderen, wenn mehr Grundbesitz abgegeben worden sei, als nun erworben worden solle. Hiervon weicht der angefochtene Beschluß nicht ab. Das Beschwerdegericht hat geprüft, ob die Grundstücke zur Erhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes der Rechtsbeschwerdeführerin existenznotwendig seien und hat dies verneint, auch wenn man davon ausgehe, daß die Rechtsbeschwerdeführerin in absehbarer Zeit 98 Ar aus ihrem Grundbesitz für dringende öffentliche Vorhaben abgeben müsse. Daß die Entscheidungen demnach im Ergebnis nicht übereinstimmen, ist für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde nicht maßgebend.

b) Das Oberlandesgericht Hamm erteilte in seinem Beschluß vom 15. Oktober 1954 - 10 WLw 146/54 (RdL 1955, 55) die Genehmigung für den Erwerb von Grundbesitz durch eine Krankenanstalt mit Rücksicht auf deren Bedeutung für das öffentliche Wohl und auf die geringe Größe des Neuerwerbs (23 Ar). Die Entscheidung wird also auf besondere Umstände des Einzelfalles gestützt und nicht mit allgemeinen Erwägungen

gerechtfertigt. Auch hier ist eine Abweichung des Beschwerdegerichts nicht ersichtlich.

c) Das gleiche gilt hinsichtlich des Beschlusses dieses Gerichtes vom 11. Mai 1955 - 10 WLw 9/55 (RdL 1955, 275). Auch hier handelte es sich um den Zuerwerb durch ein Krankenhaus. Dem Oberlandesgericht schien es wegen des gemeinnützigen Charakters dieser Anstalt und der aus betriebswirtschaftlichen Gründen notwendigen Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes, also auch hier aus besonderen Umständen des einzelnen Falles, geboten, von jener allgemeinen Regel abzuweichen, daß landwirtschaftlicher Grundbesitz in der Regel hauptberuflich tätigen Landwirten vorzubehalten sei. Auch hier ist der Fall der Abweichung nicht schon deshalb zu bejahen, weil ausgehend von diesem Grundsatz die Vergleichsentscheidungen im Ergebnis voneinander abweichen.

d) In seinem Beschluß vom 9. März 1962 - 10 WLw 9/62 (RdL 1962, 156) hat das Oberlandesgericht Hamm an der auch vom Beschwerdegericht vertretenen Auffassung festgehalten, eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden könne dann eintreten, wenn ein Landwirt im Nebenberuf Grundstücke erwirbt, die er zur Erhaltung seiner Existenz nicht benötige, andere Landwirte aber bereit seien, die Grundstücke zu kaufen. Auch hier liegt also eine Abweichung in einer Rechtsfrage nicht vor. Wenn das Oberlandesgericht den Grundstückserwerb doch genehmigt hat, so waren Besonderheiten des Falles dafür maßgebend (Erhaltung eines vom Vater ererbten, gesunden, selbst bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebes durch einen als Landwirt im Nebenberuf tätigen Arzt). Das Oberlandesgericht hat dabei nicht etwa einen allgemeinen Grundsatz aufgestellt, die Genehmigung sei stets zu erteilen, wenn der Neuerwerb der Erhaltung eines Besitztums diene und zum Ausgleich von Verlusten vorgenommen werde.

e) Auch von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Köln vom 3. Dezember 1958 2 WLw 26/58 (RdL 1959, 43) weicht der angefochtene Beschluß nicht ab. Hier handelte es sich um eine Bergwerksgesellschaft, die auf weite Sicht planen mußte und gezwungen war, auf Vorrat Ersatzland für ihren Betrieb zu beschaffen. Auch hier beruht die Entscheidung letztlich auf den Besonderheiten des Falles, die eine Genehmigungserteilung gerechtfertigt erscheinen ließen. Das Oberlandesgericht Köln hat auch nicht den Grundsatz aufgestellt, wer im öffentlichen Interesse Land habe abgeben müssen, habe stets Anspruch auf Genehmigung des Erwerbs von Ersatzland. Da ein solcher Grundsatz nicht aufgestellt ist, kann der angefochtene Beschluß davon auch nicht abgewichen sein.

5. Der von der Rechtsbeschwerde angeführte Beschluß des Senats vom 11. Oktober 1956, V BLw 20/56 (RdL 1956, 328) befaßt sich mit der Frage der ungesunden Verteilung der Bodennutzung nicht. Dort war vielmehr zu prüfen, ob der Erwerber im Sinne des Art. III Nr. 5 a BrMilRegVO Nr. 84 wirtschaftsfähig war. Auch hier kann eine Abweichung demnach nicht vorliegen.

6. Anders verhält es sich hingegen hinsichtlich der nachfolgend aufgeführten Entscheidungen:

a) Der Senat hat in seinem Beschluß vom 25. April 1961, V BLw 3/60 (RdL 1960, 148) die Auffassung gebilligt, daß bei der Prüfung, ob ein öffentliches Interesse dem Grundstückserwerb im gegebenen Falle entgegenstehe, auch die Belange des Verkäufers zu beachten sind. Auf diesen Gesichtspunkt ist das Beschwerdegericht überhaupt nicht eingegangen. Es nimmt nicht Stellung zum Vortrag der Beteiligten (GA 28, 33 R), die Verkäufer beabsichtigten den landwirtschaftlichen Betrieb aufzugeben und mit dem Kaufpreis einen Hausbau zu ermöglichen.

Es verhält sich auch nicht darüber, ob die in Betracht kommenden kaufinteressierten Landwirte in B [REDACTED] den von der Käuferin bewilligten Kaufpreis zu zahlen bereit sind und ob der gesamte Betrag auch dann erzielt werden kann, wenn die Grundstücke einzeln an verschiedene Landwirte verkauft werden müßten, wenn etwa ein Käufer für alle Grundstücke nicht zu finden wäre. Insoweit muß mit der Rechtsbeschwerde eine Abweichung bejaht werden.

b) Zur Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 der bayerischen Verordnung Nr. 127 zur Durchführung des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 vom 20. Februar 1947 hat das Bayerische Oberste Landesgericht in seinem Beschluß vom 28. Juni 1960, LwB, Reg 4/60 (RdL 1960, 237) verlangt, daß Feststellungen darüber getroffen werden, ob und welche hauptberuflichen Landwirte willens, fähig und geeignet sind, die Grundstücke zu einem angemessenen Preise zu erwerben. Da die genannte Vorschrift den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung zum Inhalt hat, ist davon auszugehen, daß eine Abweichung von der eben erwähnten Entscheidung geeignet ist, die Voraussetzungen der Abweichungsbeschwerde zu erfüllen (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG). Tatsächlich weicht der angefochtene Beschluß von der Vergleichsentscheidung insofern ab, als er weder die kaufinteressierten aufstockungswürdigen Landwirte in B [REDACTED] näher bezeichnet noch darlegt, daß sie einen angemessenen Kaufpreis zu zahlen willens und imstande sind.

Auf den zu a) und b) aufgezeigten Abweichungen kann der angefochtene Beschluß auch beruhen. Es läßt sich mit Sicherheit nicht ausschließen, daß die beantragte Genehmigung erteilt worden wäre, wenn in beiden Richtungen der Sachverhalt nähere Aufklärung gefunden hätte und mit Rücksicht auf dabei etwa zu Tage getretene Besonderheiten des Falles eine Genehmigung gerechtfertigt erschienen wäre.

7. Die Rechtsbeschwerde ist somit aus den zu Nr. 6 angeführten Gründen statthaft, sie ist auch sachlich begründet.

Der Senat hält an der Auffassung fest, daß bei der Prüfung eines Genehmigungsantrages auch die Belange des Verkäufers zu würdigen sind. Dem ist, wie erwähnt, das Beschwerdegericht nicht gerecht geworden. Der Senat hat andererseits mehrfach ausgesprochen (vgl. Beschluß vom 5. Februar 1957, V BLw 36/56), daß bei dieser Prüfung die kaufflustigen Landwirte, denen der Vorrang gegeben werden soll, bezeichnet werden, wenn nicht deren Vorhandensein gerichtskundig war. Auch insoweit tragen die bisherigen Feststellungen die angefochtene Entscheidung nicht.

Bei der erneuten Würdigung wird auch die Entfernung der Kaufgrundstücke vom Hofgut der Käuferin und den Betrieben der Kaufinteressenten in B [REDACTED] eine Rolle spielen können, da sich die Frage aufwirft, ob sie vom Betrieb des jeweiligen Interessenten aus mitbewirtschaftet werden können.

Auf die Rechtsbeschwerde der Käuferin ist nach alledem der angefochtene Beschluß aufzuheben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens übertragen wird.

Die Festsetzung des Geschäftswertes für das Rechtsbe-
schwerdeverfahren beruht auf §§ 34 Abs. 2, 36 LwVG, § 39
KostO.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock