

BUNDESGERICHTSHOF

V_BIw_36/64

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung der Grundstückskaufverträge
vom 17. November 1962 (- /62 der Urkundenrolle
des Notars Hä in Se)

Beteiligte:

1. der Student Karl-Heinz B in M
G ,
2. der Einkaufsleiter Karl-Wilhelm W e in
Kr ,

Antragsteller, Beschwerde- und Rechtsbeschwerde-
führer (Käufer),

- vertreten durch Rechtsanwalt in -

3. die Ehefrau Johanna H geb. Kl in Wi ,
4. die Witwe Anna Paula K geb. Kl in Wi ,
5. die Eheleute Landwirt Peter W und Agathe
W geb. Schäfer in Wi ,
6. die Ehefrau Marie F geb. Ho in Wi ,

zu 3 bis 6 Verkäufer.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat in der Sitzung vom 25. März 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Brückel und Schmidt beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats - Landwirtschaftssenats - des Oberlandesgerichts Koblenz vom 2. Juli 1964 wird auf Kosten der Antragsteller als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 2 190,60 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Durch notarielle Verträge vom 17. November 1962 haben die Beteiligten zu 1 und 2 (Antragsteller) von den Beteiligten zu 3 bis 6 Wiesengrundstücke in Wi [REDACTED] in einer Größe von insgesamt 60,85 a zum Preise von 2 190,60 DM gekauft. Die Grundstücke liegen in einer trichterförmigen Mulde, die von Waldgrundstücken der Gemeinde Wi [REDACTED] umgeben ist. In den Kaufverträgen haben die Käufer erklärt, daß die Grundstücke zur Aufforstung und zur Anlegung eines Fischteiches erworben werden.

Das Landratsamt des Unterwesterwaldkreises in Mo [REDACTED] hat den Kaufverträgen die Genehmigung versagt, weil ein Erwerb der Grundstücke durch weit entfernt wohnende Nichtlandwirte eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens

bedeute. Die Käufer haben hiergegen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt und dazu vorgetragen, sie hätten die Absicht, auf den Grundstücken eine Fischzucht zu betreiben und eine Baumschule zu errichten. Sie wollten sich auch in Wittgert niederlassen. Der Antragsteller B. werde im April 1963 seine Lehre in einer Baumschule beenden und sich dann anschließend noch ein Jahr in der Fischzucht ausbilden. Er sei deshalb Fachmann. Der Antragsteller We. müsse aus Gesundheitsgründen seinen Beruf aufgeben und wolle mit B. zusammen die Grundstücke nutzen.

Die Landwirtschaftsbehörde hat dazu geltend gemacht, die Gemeinde Wittgert sei an dem Erwerb der Wiesenparzellen interessiert. Sie beabsichtige, diese von Gemeindewald eingeschlossenen Grundstücke in den Waldverband aufzunehmen und aufzuforsten. Außerdem befinde sich an dem Wiesental die Quellfassung für die Wasserversorgung der Gemeinde, von der eine Rohrleitung quer durch die Wiesen zum Wasserbehälter verlaufe. Ein Verfahren zwecks Festsetzung des Wiesentales als Quellschutzgebiet sei inzwischen eingeleitet worden. Infolgedessen werde eine Nutzung der Grundstücke zum Teil überhaupt nicht mehr, zum Teil nur noch mit erheblichen Einschränkungen möglich sein. Ein Erwerb des Geländes durch die Antragsteller bedeute auch eine nicht zu billigende Kapitalanlage.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat die Versagung der Genehmigung bestätigt. Die sofortige Beschwerde der Antragsteller hatte keinen Erfolg. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgen die Käufer den Genehmigungsantrag weiter.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist zwar verspätet eingelegt. Den Antragstellern ist jedoch gegen die Versäumung der Rechts-



beschwerdefrist durch Beschluß des Senats vom 13. November 1964 die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand erteilt worden.

Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und auch keiner der Fälle des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG vorliegt, nur dann zulässig, wenn das Beschwerdegericht von einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte abgewichen ist und der Beschluß auf dieser Abweichung beruht.

1. Das Oberlandesgericht hält die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG (ungesunde Verteilung des Grund und Bodens) aus verschiedenen Gründen für gegeben. Es stellt zunächst fest, daß eine allgemeine landwirtschaftliche Nutzung der Wiesengrundstücke wegen ihrer Lage und Beschaffenheit in hohem Maße unwirtschaftlich sei. Eine fischereimäßige Nutzung, wie sie von den Antragstellern beabsichtigt sei, komme nicht in Betracht, weil eine Anlegung von Fischteichen, die zum Teil in dem vorgesehenen Quellschutzgebiet liegen würden, keinesfalls genehmigt werde. Es bleibe allein die Möglichkeit einer forstwirtschaftlichen Nutzung der streitigen Parzellen. Für eine solche Art der Bodennutzung lägen jedoch, so führt das Beschwerdegericht weiter aus, in der Person der Käufer keine triftigen Gründe für eine Genehmigung vor. Allgemeine agrarstrukturelle Gesichtspunkte sprächen sogar gegen den Erwerb der Grundstücke durch die Käufer. Anhaltspunkte dafür, daß der Grundstückserwerb durch die Antragsteller im allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse liege, seien nicht ersichtlich. Die Käufer seien keine Forstwirte. Außerdem sei zu berücksichtigen, daß die Antragsteller nicht in Wi [REDACTED] wohnten und auf dem gekauften Gelände keine Existenz finden könnten. Insbesondere aber würde ein Erwerb der Grundstücke

durch die Käufer den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widersprechen. Dagegen würde eine Aufforstung der Grundstücke durch die Gemeinde Wi [REDACTED], die zu beiden Seiten des Wiesentales Waldanlieger sei, nicht nur zu einer Arrondierung ihres Waldbesitzes führen, sondern vor allem dem volkswirtschaftlichen Streben nach größeren zusammenhängenden Flächen entgegenkommen. Wesentlich erscheine hierbei, daß es agrarstrukturell unzweckmäßig wäre, zwischen den großen Waldflächen der Gemeinde eine kleinere, anderen Personen gehörende Fortstfläche entstehen zu lassen, weil dann die Gewähr für eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung nicht gegeben sei. Schließlich komme noch hinzu, daß die Gemeinde Wittgert auf den Erwerb der Grundstücke zur Schaffung eines Quellschutzgebietes angewiesen sei. Wenn die Antragsteller die Parzellen in abschbarer Zeit der Gemeinde Wi [REDACTED] überlassen müßten, so könnte der Erwerb der Grundstücke für sie nur eine Kapitalanlage darstellen, was ebenfalls zu einer Versagung der Genehmigung führen müßte.

2. Die Rechtsbeschwerde führt Entscheidungen des Bundesgerichtshofs sowie der Oberlandesgerichte Stuttgart und Hamm an, von denen das Beschwerdegericht abgewichen sein soll. Es handelt sich um den Beschluß des Senats vom 25. April 1961 (V BLw 30/60, RdL 1961, 148) sowie um die Entscheidungen des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 8. März 1954 (RdL 1954, 223) und des Oberlandesgerichts Hamm vom 17. April 1953 (RdL 1953, 276) und 15. Juli 1953 (RdL 1954, 120). Die Voraussetzungen der Abweichungsrechtsbeschwerde sind jedoch nicht gegeben. Die Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bedeutet eine Abweichung in rechtlicher Hinsicht. Eine die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde begründende Abweichung liegt deshalb, wie der Senat schon wiederholt ausgesprochen hat, nur dann vor, wenn das Beschwerdegericht eine Rechtsfrage anders beantwortet, insbesondere eine

gesetzliche Vorschrift anders ausgelegt hat, als dies in einer Entscheidung eines der für die Abweichung in Betracht kommenden Gerichte geschehen ist. Soweit es sich darum handelt, daß das Beschwerdegericht nur eine forstwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke für möglich hält, macht die Rechtsbeschwerde zu Unrecht eine Abweichung von den Entscheidungen der Oberlandesgerichte Stuttgart vom 8. März 1954 und Hamm vom 17. April 1953 geltend. In beiden Entscheidungen spielte die Frage der Aufforstung von Grundstücken eine Rolle. In dem vom Oberlandesgericht Stuttgart entschiedenen Fall sollte ein Wiesengrundstück in Wald umgewandelt, in dem der Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm zugrunde liegenden Fall ein Grundstück, das bisher nicht landwirtschaftlich genutzt war, aber sowohl für eine landwirtschaftliche wie auch für eine forstwirtschaftliche Nutzung geeignet war, aufgeforstet werden. Das Oberlandesgericht Stuttgart hat auf Grund der Beweisaufnahme festgestellt, daß die richtige Kulturart für das streitige Grundstück die bisherige Verwendung als Wiese sei, so daß eine Umwandlung in Wald keine ordnungsmäßige Bewirtschaftung im Sinne des Art. IV Abs. 4 a KRG Nr. 45 darstelle. Das Oberlandesgericht Hamm hat in einem Grundstückserwerb zwecks Aufforstung eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung erblickt, weil das Grundstück durch eine Aufforstung der landwirtschaftlichen Nutzung verloren gehe und die landwirtschaftliche Nutzung bei dem Mangel an landwirtschaftlichen Grundstücken einer Aufforstung vorzuziehen sei. Von diesen Entscheidungen ist das Beschwerdegericht nicht dadurch abgewichen, daß es allein eine forstwirtschaftliche Nutzung der von den Antragstellern gekauften Grundstücke für möglich hält. Abgesehen davon, daß die Entscheidungen der Oberlandesgerichte Stuttgart und Hamm einen anderen als den hier vorliegenden Sachverhalt betreffen, liegt eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG schon deshalb nicht vor, weil die Beantwortung der Frage, für welche Kulturart ein

Grundstück geeignet ist, keine Rechtsfrage betrifft, sondern tatsächlicher Art ist und von der Lage des einzelnen Falles abhängt. Bei der Feststellung des Beschwerdegerichts, daß nur eine forstwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke möglich sei, handelt es sich somit um eine tatrichterliche Entscheidung, die für eine Abweichung nicht in Betracht kommt. Die Frage, ob das Oberlandesgericht, wie die Rechtsbeschwerde meint, dadurch, daß es bei seiner Entscheidung bereits die Einbeziehung der Grundstücke in ein Quellschutzgebiet berücksichtigt hat, obwohl das Verfahren zwecks Festsetzung des Wasserschutzgebietes noch nicht abgeschlossen ist, in unzulässiger Weise den Entscheidungen der Verwaltungsbehörden oder Verwaltungsgerichte vorgegriffen hat, ist im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG ohne Bedeutung. Ob eine Rechtsverletzung vorliegt, kann erst geprüft werden, wenn die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde feststeht.

Nach dem Beschluß des Senats vom 25. April 1961 kann bei der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt, wenn Erwerbsinteressenten aus dem Kreise der Landwirtschaft nicht vorhanden sind, die Genehmigung wegen ungesunder Verteilung der Bodennutzung (Art. III Nr. 5 b BrMilRegVO Nr. 84) nicht deshalb versagt werden, weil vom landwirtschaftlichen Standpunkt aus einem anderen Nichtlandwirt als Erwerber der Vorzug zu geben wäre. In einem solchen Fall muß es bei der vom Verkäufer getroffenen Wahl des Käufers sein Bewenden haben, ohne daß es darauf ankommt, ob etwa ein anderer Nichtlandwirt das Grundstück dringender benötigt als der Käufer; denn wenn nur Nichtlandwirte für den Erwerb des Grundstücks in Betracht kommen, stellt sich in ihrem Verhältnis zueinander die Frage der ungesunden Verteilung der Bodennutzung überhaupt nicht. Auch das Oberlandesgericht Hamm hat in dem von der Rechtsbeschwerde angeführten

Beschluß vom 15. Juli 1953 ausgeführt, daß, wenn kein Landwirt Bedarf an dem Grundstück habe und auch in absehbarer Zeit mit einem Bedarf von landwirtschaftlicher Seite nicht gerechnet zu werden brauche, die Genehmigung nicht aus dem Gesichtspunkt der ungesunden Verteilung der Bodennutzung versagt werden könne. Von diesen Grundsätzen, die auch für den Begriff der ungesunden Bodenverteilung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG gelten, ist das Beschwerdegericht insofern abgewichen, als es das Erwerbsinteresse der Gemeinde Wi [REDACTED] mit Rücksicht auf das vorgesehene Quellschutzgebiet und die Arrondierung ihres Waldbesitzes als vordringlich angesehen hat. Der angefochtene Beschluß beruht jedoch nicht auf dieser Abweichung. Das Oberlandesgericht hat die Versagung der Genehmigung vor allem damit begründet, daß ein Erwerb der Grundstücke durch die Käufer den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspreche (§ 9 Abs. 2 GrdstVG), weil eine Aufforstung durch die Gemeinde auch dem volkswirtschaftlichen Streben nach größeren zusammenhängenden Flächen entgegenkomme. Als wesentlich und damit offensichtlich als entscheidend bezeichnet das Oberlandesgericht die Tatsache, daß es agrarstrukturell unzumutbar wäre, zwischen den großen Waldflächen der Gemeinde eine kleinere, anderen Personen gehörende Forstfläche entstehen zu lassen, weil hierbei die Gewähr für eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung nicht gegeben wäre. Diese Begründung des angefochtenen Beschlusses weicht von keiner der von der Rechtsbeschwerde angeführten Entscheidungen ab. Wenn die Entscheidung des Beschwerdegerichts auf verschiedene Gründe gestützt ist und nur bei einem dieser Gründe eine Abweichung vorliegt, beruht die Entscheidung nicht auf der Abweichung (vgl. Beschluß des Senats vom 11. Dezember 1956, V BLW 43/56, RdL 1957, 76). Das gilt nicht nur, wenn es sich um selbständige Versagungsgründe handelt, sondern auch dann, wenn, wie im vorliegenden Fall, nur ein Versagungsgrund in Betracht kommt und das Beschwerdegericht

das Vorliegen dieses Versagungsgrundes mit verschiedenen Erwägungen begründet hat. Auf eine Abweichung von den Entscheidungen des Senats vom 25. April 1961 und auch des Oberlandesgerichts Hamm vom 15. Juli 1953 kann deshalb die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde nicht gestützt werden.

Da sonstige Abweichungen nicht geltend gemacht und auch nicht ersichtlich sind, mußte die Rechtsbeschwerde ohne sachliche Nachprüfung des angefochtenen Beschlusses als unzulässig verworfen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 33, 34 LwVG.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell