

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des am 24. Februar 1955 vor dem
Notar H. [REDACTED] in Kuchenheim unter URNr 174/55 abgeschlos-
senen Kaufvertrages

Beteiligte:

1. Ehefrau Cäcilia Sch. [REDACTED] geb. Z. [REDACTED] in W. [REDACTED],
Kreis E. [REDACTED],
2. Ehefrau Sofia N. [REDACTED] geb. Z. [REDACTED] in M. [REDACTED]
bei R. [REDACTED],
zu 1) und 2) als Verkäufer,
3. Metzgermeister Hans B. [REDACTED] in K. [REDACTED] bei E. [REDACTED],
4. Ehefrau Florentine B. [REDACTED] geb. L. [REDACTED], ebendort,
zu 3) und 4) als Käufer,
zu 3) und 4) vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in
[REDACTED],

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 11. Oktober 1956 un-
ter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrich-
ter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der landwirtschaft-
lichen Beisitzer Hesemann und Hachenberg

beschlossen:

- I. Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des
2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln
vom 20. Juni 1956 wird auf Kosten der Käufer
als unzulässig verworfen.
- II. Der Geschäftswert wird für die Rechtsbeschwer-
deinstanz auf 1400.- DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Beteiligten zu 1) und 2) sind Miteigentümerinnen der im Grundbuch von F [REDACTED] eingetragenen Grundstücke Flur 17 Nummer, 34, Schw [REDACTED], Acker, 26,66 a, Flur 17, Nummer 35, Schw [REDACTED], Wiese, 31,16 a.

Diese Grundstücke verkauften sie durch notariellen Vertrag vom 24. Februar 1955 an die Beteiligten zu 3) und 4) zum Preise von 1 400 DM zu je 1/2. Durch Bescheid vom 18. April 1955 versagte die untere Landwirtschaftsbehörde diesem Vertrage die nachgesuchte Genehmigung mit der Begründung, daß die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde, da der Beteiligte zu 3) Metzger sei und keine Landwirtschaft betreibe, zudem in den Kreisen der örtlichen Landwirte genügend Kaufinteressenten vorhanden seien.

Gegen diesen Entscheid haben die Käufer mit der Bitte um Genehmigung des Kaufvertrages auf gerichtliche Entscheidung angetragen. Zur Begründung dieses Antrages haben sie vorgebracht: Der Metzgereibetrieb in K [REDACTED], in dem der Beteiligte zu 3) als Meister tätig sei, gehöre seiner Ehefrau und seiner Schwiegermutter. Sie hätten im Jahre 1954 geheiratet und führten mit der Mutter der Käuferin, der Witwe L [REDACTED], einen gemeinsamen Haushalt. Die Metzgerei biete auf die Dauer für sich allein keine ausreichende Existenzgrundlage. Sie unterhielten zwar in Kreuzweingarten eine Filiale. In K [REDACTED] seien indessen 3 Metzgereien vorhanden. Ihnen (den Käufern) seien zahlreiche Kunden in den umliegenden Dörfern verloren gegangen, weil es in diesen im Gegensatz zu früher jetzt Metzgereien gebe. Sie lieferten nunmehr noch Fleischwaren an Wiederverkäufer in der Nachbarschaft von K [REDACTED]. Eine weitere Einbuße habe der Betrieb dadurch erlitten, daß die Landwirte vielfach selbst schlachteten und das Fleisch veräußerten.

- 3 -

Besondere Ausgaben entstünden auch durch eine Kriegsbeschädigung des Ehemannes, dessen Erwerbsfähigkeit um 25 % gemindert sei; denn das habe die Einstellung einer besonderen Hilfskraft nötig gemacht. Bei dieser Sachlage sei ihre Existenz keineswegs gesichert. Der Vater der Käuferin habe früher neben der Metzgerei noch die Landwirtschaft betrieben. Diesen Nebenbetrieb habe die Witwe L. nach dem Tode ihres Ehemannes aufgegeben. Die Ländereien in Größe von rund 17 Morgen seien damals verpachtet worden. Bei einer Umlegung im Jahre 1954 seien etwa 2 1/2 Morgen verloren gegangen, und zwar gerade das Ackerland. 13 Morgen hätten sie inzwischen wieder in Eigenbewirtschaftung genommen. Auf diesem Weideland hielten sie 6 Stück Großvieh, das zum Teil als Schlachtvieh im eigenen Betrieb verwendet und zum Teil als Mastvieh verkauft werde. Die gekauften Parzellen sollten die im Umlegungsverfahren abgegebenen Ländereien ersetzen und mit Hackfrucht bestellt werden. Das solle zum Wiederaufbau des früher vorhanden gewesenen landwirtschaftlichen Nebenbetriebes dienen. Scheune und Stall seien vorhanden. Sie (Käufer) seien auch wirtschaftsfähig. Der Erwerb der Parzellen durch sie führe keineswegs zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung.

Die untere Landwirtschaftsbehörde hat sich gegen die Genehmigung des Kaufvertrages ausgesprochen, weil die Käufer über eine ausreichende Existenz verfügten, der Ehemann B. von Beruf Metzger und nicht Landwirt sei, die Käufer auch über hinreichende Ländereien verfügten, während zahlreiche ortsansässige Landwirte auf eine Aufstockung ihrer kleinen Betriebe angewiesen und zum Erwerb der Parzellen bereit seien.

Das Amtsgericht hat zunächst Ermittlungen über die wirtschaftliche Lage der Käufer angestellt und sodann dem Kaufvertrag die Genehmigung versagt. Es ist der unteren Landwirtschaftsbehörde darin beigetreten, daß die Veräußerung der Parzellen zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde.



Es hat ausgeführt: Die Metzgerei werde in einem Hause betrieben, das der Ehefrau B. und ihrer Mutter gehöre, die auch Eigentümer von 17 Morgen Weideland seien. Der Umsatz der Metzgerei habe im Jahre 1953 73 390 DM und 1954 85 559 DM betragen. Das Einkommen der Witwe Lohmer habe sich in diesen beiden Jahren auf 4 366 DM bzw 5 209 DM und das der Ehefrau B. auf 4 262 DM bzw 4 754 DM belaufen. Der Ehemann B. beziehe aus einem ihm gehörigen Hause in Kr. eine Miete von monatlich 115 DM. Bei dieser Vermögens- und Einkommenlage könne die nachgesuchte Genehmigung nicht erteilt werden; denn die Käufer seien auf einen Nebenerwerb aus der Landwirtschaft nicht angewiesen. Dagegen seien in K. und Umgebung zahlreiche kleine landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, die keine ausreichende Lebensgrundlage böten und deren Eigentümer auf den Hinzuerwerb von Land dringend angewiesen seien. Es müsse daher als ungesunde Verteilung der Bodennutzung angesehen werden, wenn die Käufer, die weder lebendes noch totes Inventar besäßen, durch weiteren Landerwerb den bedürftigen Landwirten im Hauptberuf die Möglichkeit nähmen, sich eine ausreichende Lebensgrundlage zu schaffen.

Die Käufer haben mit der sofortigen Beschwerde ihren Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrages weiter verfolgt und sich auf ihr bisheriges Vorbringen bezogen. Sie haben zugegeben, daß Interessenten für die von ihnen gekauften Parzellen vorhanden seien, aber die Auffassung vertreten, daß der Begriff der ungesunden Verteilung der Bodennutzung eng ausgelegt werden müsse, weil es sich bei diesem Versagungsgrund um einen Eingriff in das freie Verfügungsrecht handle. Das hat das Amtsgericht nach ihrer Ansicht verkannt. Sie haben geltend gemacht, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse dürften für sich allein keinen Maßstab für die Entscheidung über die Genehmigung des Vertrages bilden, weil von dieser Sicht her die Frage der ungesunden Verteilung der Bodennutzung nicht beurteilt werden könne. Die Käufer haben

dem Amtsgericht vorgeworfen, verkannt zu haben, daß sie zur Aufrechterhaltung und gesunden Bewirtschaftung ihres landwirtschaftlichen Betriebes ein Stück Ackerland dringend benötigten, da sie diesen sonst nicht wie früher fortführen könnten. Bei Versagung der Genehmigung würden sie die 17 Morgen verpachten und Hackfrüchte sowie Getreide und Stroh kaufen müssen. Darin offenbare sich, daß auch ihr Betrieb aufstockungsbedürftig sei.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland hat um Versagung der Genehmigung gebeten. Sie hat sich im wesentlichen der Stellungnahme der unteren Landwirtschaftsbehörde angeschlossen und vor allem auch auf die in dem fraglichen Bezirk bestehende Landnot hingewiesen.

Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die von dem Beschwerdegericht nicht zugelassene Rechtsbeschwerde der Käufer, mit der sie die Genehmigung des Kaufvertrages erstreben.

II.

Das Oberlandesgericht hat die Gründe gebilligt, aus denen das Amtsgericht das Vorliegen des Versagungsgrundes der ungesunden Verteilung der Bodennutzung hergeleitet hat, und die Ansicht vertreten, das Vorbringen der Käufer vermöge diese Begründung nicht zu erschüttern. Es hat weiter ausgeführt: Die Käufer betrieben in K [REDACTED] eine Metzgerei, unterhielten in einem ihnen gehörigen Haus in Kr [REDACTED] eine Filiale und setzten in den umliegenden Ortschaften Fleischwaren an Wiederverkäufer ab. Auch verfügten sie mit der Mutter der Käuferin über 17 Morgen Weideland, um entsprechend den Gegebenheiten der Metzgerei Mastvieh zu halten. Hauptberuflich seien sie also Metzger. Ihre Absicht, zusätzlich Ackerland zu bewirtschaften, führe keine Änderung ihres Hauptberufes herbei. Ohne entscheidende Bedeutung sei es, ob die Vorgänger der Käu-

6
fer zeitweise neben der Metzgerei einen landwirtschaftlichen Betrieb unterhalten und damit eine besonders krisenfeste Betriebseinheit geschaffen hätten. Nach den glaubwürdigen Angaben der oberen Landwirtschaftsbehörde befänden sich in den Orten K[REDACTED] und Schw[REDACTED] fast ausnahmslos kleine landwirtschaftliche Betriebe von etwa 30 - 50 Morgen, deren Inhaber die Parzellen sofort gekauft haben würden, wenn sie ihnen angeboten worden wären. Bei dieser Sachlage stelle der Erwerb der rund 2 Morgen Land durch die Käufer, die hauptberuflich Metzger seien und über ein auskömmliches Einkommen verfügten, eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung dar.

Die Käufer leiten die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde aus §24 Abs 2 Nr 1 LwVG her und begründen dies damit, daß das Beschwerdegericht von Entscheidung des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone, des Bundesgerichtshofs und des Oberlandesgerichts Hamm abgewichen sei. Sie meinen, das Beschwerdegericht habe Art III Nr 5 Buchst b MilRegVO Nr 84 nicht richtig angewendet, dessen Sinn und Grenzen es verkannt habe. Nach der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone vom 8. Februar 1950 (II BLw 85/49, OGHZ 3, 216) erfordere der Begriff der ungesunden Verteilung der Bodennutzung eine enge Auslegung; denn die Versagung der Genehmigung für eine Rechtshandlung, die sonst grundsätzlich erlaubt sei, bedeute einen Eingriff in das freie Verfügungsrecht des einzelnen Staatsbürgers, und Vorschriften, die eine Versagung zuließen, seien daher Ausnahmenvorschriften, die keine ausdehnende Auslegung duldeten. Dieser Ansicht des Obersten Gerichtshofs sei der erkennende Senat in seiner Entscheidung vom 30. Januar 1951 (V BLw 57/49, BGHZ 1, 121 = RechtdLandw 1951, 129 = NJW 1951, 803) beigetreten. Die Käufer werfen dem Beschwerdegericht vor, völlig verkannt zu haben, daß sie zur Erhaltung und gesunden Bewirtschaftung ihres landwirtschaftlichen Betriebes ein Stück Ackerland dringend benötigten

und daß der Erwerb der Parzellen nur der Befriedigung dieses Bedürfnisses dienen solle, daß die Versagung der Genehmigung die Fortführung ihres landwirtschaftlichen Betriebes in der früheren Form unmöglich machen und sie nötigen würde, das Weideland zu verpachten und Vieh für die Metzgerei je nach Bedarf einzukaufen. Der gesamten Begründung der Beschwerdeentscheidung wollen die Käufer entnehmen, daß das Oberlandesgericht nicht die Verteilung der Bodennutzung, sondern die Verteilung des Bodens allgemein bei der gegebenen Sachlage für ungesund gehalten habe. Sie machen geltend, es sei nicht der Sinn des Art III Nr 5 Buchst b MilRegVO Nr 84 für eine Verteilung des Bodens nach den Einkommens- und Vermögensverhältnissen zu sorgen. Die Käufer rügen schließlich eine Abweichung von dem Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 25. Juli 1952 (JMB1NRW 1952, 239), in dem ausgeführt sei, daß der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks selbst dann nicht ungesund sei, wenn andere Landwirte mit kleineren Betrieben noch dringender auf das Land angewiesen seien.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist unzulässig.

Die Käufer verkennen nicht, daß die Rechtsbeschwerde nur unter den Voraussetzungen des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG zulässig sein kann, da das Oberlandesgericht dieses Rechtsmittel nicht zugelassen hat und es sich hier auch nicht um die Unzulässigkeit des Verfahrens vor den ordentlichen Gerichten oder die Unzulässigkeit der Beschwerde handelt.

Wie der erkennende Senat bereits wiederholt ausgesprochen hat, setzt ein Abweichen im Sinne der genannten Vorschrift voraus, daß das Beschwerdegericht in der Beantwortung einer Rechtsfrage von der Entscheidung eines der hierfür in Betracht kommenden Gerichte abgewichen ist (vgl z.B. Beschluß

vom 3. Mai 1956, V BLw 73/55, und die dort angeführten weiteren Entscheidungen). Abweichungen des Beschwerdegerichts in den von den Käufern angeführten Rechtsfragen von den angezogenen Entscheidungen liegen nicht vor.

Der Oberste Gerichtshof für die Britische Zone hat sich allerdings in seinem Beschluß vom 8. Februar 1950 in dem von den Käufern wiedergegebenen Sinne geäußert und der erkennende Senat ist dieser Rechtsauffassung in seiner Entscheidung vom 30. Januar 1951 beigetreten, an der festzuhalten ist. Danach vertragen die Versagungsgründe des Kontrollratsgesetzes Nr 45 und der Britischen Militärregierung-Verordnung Nr 84 keine ausdehnende Auslegung. Eine solche wollen die Käufer offenbar darin sehen, daß das Beschwerdegericht, wie sie meinen, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse für die Frage der ungesunden Verteilung der Bodennutzung entscheidend sein lassen wolle. Mit dieser Auffassung werden sie der Begründung der angefochtenen Entscheidung nicht gerecht. Diese nimmt zwar auf die Gründe des Beschlusses des Amtsgerichts Bezug, das eingehende Ausführungen über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Käufer gemacht hat. Das Oberlandesgericht hat indessen seine Entscheidung keineswegs allein auf diese Verhältnisse abgestellt. Es hat sich vielmehr offensichtlich die Frage vorgelegt, ob die Käufer nur als Gewerbetreibende oder daneben auch als Landwirte anzusehen sind, und ist dabei zu dem Ergebnis gelangt, der Erwerb von Ackerland würde nach den tatsächlichen Gegebenheiten nichts daran ändern, daß die Käufer im Hauptberuf Gewerbetreibende sind. Diese Überlegung steht mit der Rechtsprechung in Einklang, nach der landwirtschaftlich genutzter Boden regelmäßig Landwirten vorzubehalten ist (vgl. z.B. Beschlüsse des erkennenden Senats vom 9. Juni 1953, V BLw 20/53, und vom 17. November 1953, V BLw 69/53), und stellte danach eine sachgemäße Erwägung im Rahmen der Prüfung dar, ob der Erwerb der Parzellen durch die Käufer sich als eine ungesunde Erscheinung darstellt. Das Beschwerdegericht hat ferner den großen Landbedarf im

Raum der Gemeinden K [REDACTED] und Schw [REDACTED] in Betracht gezogen. Damit hat es ebenfalls einen Gesichtspunkt berücksichtigt, der nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats bei der Frage der ungesunden Verteilung der Bodennutzung zu beachten ist (vgl die angeführten Beschlüsse vom 9. Juni und 17. November 1953). Die Gründe der angefochtenen Entscheidung ergeben ferner, daß das Beschwerdegericht auch die Frage untersucht hat, ob die Käufer zur Sicherung ihrer Existenz auf die Parzellen dringend angewiesen sind, wie sie ständig behauptet haben. Gerade dieses Vorbringen nötigte zu der Prüfung, ob die Metzgerei den Käufern eine ausreichende Existenzgrundlage bietet oder nicht; denn verneinendenfalls hätte die Genehmigung möglicherweise erteilt werden können, obwohl die Käufer im wesentlichen einen landwirtschaftsfremden Beruf ausüben und die Landwirte in der Nachbarschaft einen großen Landbedarf haben. Aus alledem ergibt sich, daß das Beschwerdegericht für die Frage der ungesunden Verteilung der Bodennutzung keineswegs die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Käufer hat ausschlaggebend sein lassen, diese aber rechtsirrtumsfrei auch in den Kreis seiner Erwägungen gezogen hat. Es kann den Käufern danach nicht zugegeben werden, daß das Oberlandesgericht den Sinn und die Grenzen des Art III Nr 5 Buchst b BrMilRegVO Nr 84 verkannt und diese Vorschrift unzulässigerweise weit ausgelegt hat. Aus der Begründung des angefochtenen Beschlusses ergibt sich vielmehr, daß das Beschwerdegericht nur Gesichtspunkte geprüft hat, die nach Lage der Sache für die Entscheidung über den Genehmigungsantrag von Bedeutung waren. Der angefochtene Beschluß weicht also nach dem Gesagten nicht in einer Rechtsfrage von den angezogenen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone und des erkennenden Senats ab.

Das Beschwerdegericht ist auch nicht in einer Rechtsfrage von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm vom 25. Juli 1952 abgewichen. In ihr handelte es sich um den Kauf von 41,75 ha

landwirtschaftlich genutzten Bodens und um eine Besetzung, die sich aus etwa 190 Morgen forstwirtschaftlich genutzter Fläche, aus der in absehbarer Zeit keine größeren Gewinne erzielt werden konnten, und 66 Morgen landwirtschaftlich genutzten Bodens von verhältnismäßig schlechter Qualität zusammensetzte, so daß die Besetzung, wenn der Wald außer Betracht blieb, an der unteren Grenze eines Mittelbetriebes lag. Das Oberlandesgericht Hamm hat in jener Entscheidung ausgesprochen, der Erwerb der 41,75 ha würde selbst dann nicht ungesund sein, wenn andere Landwirte mit kleineren Betrieben noch dringender auf das Land angewiesen sein sollten. Diese Würdigung ist indessen, wie der Zusammenhang der Begründung zeigt, auf die in dem damals entschiedenen Falle gegebenen tatsächlichen Verhältnisse abgestellt. Der von den Käufern angeführte Satz kann infolgedessen nicht als Aufstellung eines allgemeinen Rechtssatzes des Inhalts aufgefaßt werden, daß ein Landerwerb seitens eines Landwirts nicht deshalb ungesund sein könne, weil andere Interessenten noch dringender auf das Land angewiesen seien. Selbst wenn man aber mit den Käufern den angeführten Satz in diesem Sinne auffassen wollte, könnten sie daraus doch die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde nicht herleiten, da der Rechtssatz jedenfalls zu der späteren Rechtsprechung des erkennenden Senats in Widerspruch stehen würde, der in seiner Entscheidung vom 7. Dezember 1954 (V BLw 47/54, RechtdLandw 1955, 39) ausgeführt hat, eine Grundstücksveräußerung könne auch dann zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen, wenn der Käufer selbst Landwirt sei und ein an sich berechtigtes Interesse an dem Erwerb des Grundstücks habe, jedoch andere Bewerber aus den Kreisen der Landwirtschaft dringender auf das Grundstück angewiesen seien als der in dem Vertrage vorgesehene Erwerber. Damit hat der erkennende Senat einen dem angenommenen Rechtssatz des Oberlandesgerichts Hamm entgegengesetzten Standpunkt eingenommen. Bei der Frage der Abweichung im Sinne des § 24 Abs 2 Nr 1 LWVG ist aber, wie der erkennende Senat in seiner Entscheidung vom

7. Dezember 1954 (V BLw 48/54, RechtdLandw 1955, 75) dargelegt hat, stets auf den neuesten Stand der Rechtsprechung abzustellen, so daß es nicht genügen kann, wenn eine Rechtsfrage früher einmal von einem der nach § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG in Betracht kommenden Gerichte anders beantwortet worden ist, als es in einer späteren Entscheidung geschehen ist. Insbesondere kann nach diesem Beschluß des erkennenden Senats die Auffassung eines Oberlandesgerichts dann nicht maßgebend sein, wenn - wie hier - bereits eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu der betreffenden Frage vorliegt. Aus der angezogenen Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm können die Käufer die Zulässigkeit des Rechtsmittels danach ebenfalls nicht herleiten.

Die Rechtsbeschwerde war daher als unzulässig zu verwerfen, da keiner der Fälle gegeben ist, in denen § 24 LwVG dieses Rechtsmittel zuläßt.

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

Eine Entscheidung über die Erstattung aussergerichtlicher Kosten gemäß § 45 LWVG erübrigte sich, da die Verkäuferinnen sich am Rechtsbeschwerdeverfahren nicht beteiligt haben und ihnen daher aussergerichtliche Kosten nicht erwachsen sein können.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock