

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Kaufmanns Erwin B. in G./F., Br.straße,
Antragstellers, Beschwerdegegners
und Rechtsbeschwerdeführers,
vertreten durch Rechtsanwalt

gegen

das Regierungspräsidium Nordwürttemberg in St., R.
straße

Antragsgegner, Beschwerdeführer
und Rechtsbeschwerdegegner,

vertreten durch die Rechtsanwälte

weiterer Beteiligter: Landwirt Matthäus E. in Ho.,
Gemeinde N., Kreis C.,

wegen Genehmigung eines Kaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 10. Dezember 1957
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bun-
desrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der
landwirtschaftlichen Beisitzer und

beschlossen:

I. Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 1. Zi-
vilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 20. Mai
1957 wird auf Kosten des Antragstellers, der dem Antrags-
gegner die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerde-
verfahrens zu erstatten hat, als unzulässig verworfen.

II. Der Geschäftswert wird für die Rechtsbeschwerde-
instanz auf 15.500,- DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der Landwirt Matthäus E[REDACTED], der jetzt in Ho[REDACTED], Gemeinde N[REDACTED], Kreis C[REDACTED], als landwirtschaftlicher Betriebsführer tätig ist, besaß in Kuchen einen landwirtschaftlichen Betrieb, dessen Hofstelle vor einigen Jahren abgebrannt ist. Da ihm ein Wiederaufbau der Gebäude nicht möglich war, ging E[REDACTED] dazu über, die Ländereien seines Hofes zu veräußern.

Durch Kaufvertrag vom 7. Juni 1956 hat E[REDACTED] an den Kaufmann Erwin B[REDACTED], der als Prokurist bei der Süddeutschen Baumwollindustrie in K[REDACTED] tätig ist und in G[REDACTED] wohnt, folgende im Grundbuchheft Nr. [REDACTED] Abt. I eingetragenen Grundstücke zum Preise von 15.500 DM verkauft:

- Nr. 4: Flurstück [REDACTED] St[REDACTED], Acker, Grünland, Grünland (mit Obstbäumen) 57 a 81 qm,
Nr. 6: Flurstück [REDACTED] St[REDACTED], Grünland, Grünland (mit Obstbäumen) 101 a 71 qm,
Nr. 25: Flurstück [REDACTED] Z[REDACTED], Grünland, (mit Obstbäumen), Weg 94 a 05 qm.

Die Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] bilden eine größere Baumwiese mit gutem Bestand an Obstbäumen verschiedenen Alters in günstiger Lage. Bei der Parzelle [REDACTED] handelt es sich um eine ungünstig gelegene, stark hängige Wiese mit überaltertem Obstbaumbestand.

Der Käufer besitzt in G[REDACTED] Baumwiesen in Größe von 1,6 ha, die er zusammen mit seiner Familie mit eigenen Maschinen vorbildlich bewirtschaftet. Er ist in Fachkreisen als Obstbauer bekannt und geschätzt. Die Grasnutzung seiner Baum-

güter hat er an Landwirte verpachtet. Die Grasnutzung der am 7. Juni 1956 gekauften Parzellen soll der Landwirt K[REDACTED] in Ge[REDACTED]-Al[REDACTED] erhalten, der umfangreiche Flächen seines in der Ge[REDACTED] Markung gelegenen Besitztums für Bauzwecke abgetreten hat, aber gleichwohl an einem Erwerb der von Braun gekauften Parzellen nicht interessiert sein will.

Der Käufer hat bei dem Amtsgericht die Genehmigung des Vertrages vom 7. Juni 1956 beantragt. Dieses hat die Grundstücke besichtigt und in dem Protokoll über die Augenscheins-einnahme zum Ausdruck gebracht, daß für die Parzellen Nr. [REDACTED] und [REDACTED], nicht aber für die Parzelle Nr. [REDACTED] Interessenten aus dem Kreise der Landwirte vorhanden sein müßten.

Das Amtsgericht hat den Kaufvertrag genehmigt. Es hat angenommen, daß der Käufer als erfolgreicher Obstbaumzüchter die Landwirtschaft in erheblichem Maße im Nebenberuf ausübe. Dem Wunsche des Landwirts und Baumwirts Bu[REDACTED] in K[REDACTED] die Parzellen zu erwerben, hat das Amtsgericht keine Bedeutung beigemessen, weil er sich erst nach Abschluß des Kaufvertrages als Interessent gemeldet habe, obwohl in K[REDACTED] seit Jahren bekannt gewesen sei, daß E[REDACTED] Käufer für seine Grundstücke suche. Das Amtsgericht hat weiter berücksichtigt, daß Bu[REDACTED] nur für die Parzellen Nr. [REDACTED] und [REDACTED] Interesse gezeigt habe, so daß im Falle eines Verkaufs dieser Grundstücke an ihn die dritte Parzelle unverkäuflich geblieben wäre.

Diese Entscheidung hat das Regierungspräsidium Nordwürttemberg mit der sofortigen Beschwerde angegriffen, zu deren Begründung es ausgeführt hat: Der Käufer sei kein Landwirt im Nebenberuf. Seine anzuerkennenden Leistungen im Obstbau rechtfertigten es nicht, daß er zu seinem Betrieb



von 1,6 ha noch weitere 2,53 ha landwirtschaftliche Grundstücke hinzuerwerbe. Eine Gesamtfläche von 4,1 ha erfordere zu ihrer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung eine Hofstelle und möglicherweise auch eine Viehhaltung. Zudem liege K. im Realteilungsgebiet, in dem es in der Regel aufstockungsbedürftige Betriebe gebe. Das Amtsgericht habe denn auch bei der Besichtigung der Parzellen festgestellt, daß jedenfalls für die beiden günstig gelegenen Grundstücke Interessenten aus der Landwirtschaft vorhanden sein müßten. Für diese beiden Parzellen hätten sich die Landwirte Bu. in K. und Kü. in Ge. interessiert. Wenn sie ihr bisheriges Interesse zurückgestellt hätten, was vermutlich auf den Käufer zurückzuführen sei, so zeige das, wie stark dessen wirtschaftliches Gewicht sei. Bu.'s Betrieb bedürfe dringend der Aufstockung, und Kü. habe Land für Bauzwecke abgeben müssen. Wahrscheinlich seien auch andere Landwirte durch die Person des Käufers von dem Erwerb der Parzellen abgehalten worden.

Der Käufer hat um Zurückweisung der Beschwerde gebeten und darauf hingewiesen, daß der Verkäufer, der den überwiegenden Teil seiner Ländereien bereits veräußert habe, schon seit mehreren Jahren diese Parzellen zu verkaufen trachte, für die sich keine Liebhaber gefunden hätten, obwohl die Grundstücke öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben gewesen seien. Er hat weiter geltend gemacht: Es bestehe ein öffentliches Interesse daran, daß diese Grundstücke wieder in feste Hände kämen. Im übrigen könne eine Fläche von 4,1 ha ohne Hofstelle und Viehhaltung mustergültig bewirtschaftet werden. Er betreibe den Obstbau auch nicht etwa nur aus Liebhaberei, sondern sei seit 1940 anerkannter Obstbauer. Der Obstbau solle zur Verbesserung seiner eigenen wirtschaftlichen Lage dienen, aber auch der Hebung der Obstwirtschaft im allgemeinen. Er leiste den größten Teil der fachlichen Arbeit zusammen mit seinen Familienangehörigen und habe die Absicht, in 4 Jahren, wenn er 55 Jahre alt

sei, sich nur noch dem Obstbau zu widmen. Hauptberufliche Landwirte seien als Kaufinteressenten nicht vorhanden. Auf eine öffentliche Ausschreibung des zuständigen Ortsobmanns durch Anschlag bei der Milchsammelstelle hätten sich keine Interessenten gemeldet. Die nachträgliche Meldung des Landwirts Bu[REDACTED] habe das Amtsgericht mit Recht nicht berücksichtigt. Dieser habe auch das bekundete Interesse wieder verloren, weil für ihn keine Aufstockung, sondern eine Aussiedlung in Frage komme. Ku[REDACTED] sei niemals Kaufinteressent gewesen.

Das Beschwerdegericht hat unter Aufhebung der Entscheidung des Amtsgerichts dem Kaufvertrag die Genehmigung versagt.

Hiergegen richtet sich die von dem Oberlandesgericht nicht zugelassene Rechtsbeschwerde des Käufers, mit der er seinen Antrag auf Genehmigung des Vertrages vom 7. Juni 1956 weiter verfolgt. Der Antragsgegner bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Das Beschwerdegericht hat den Käufer nicht als einen Landwirt im Nebenberuf im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 1 AVO Nr. 166 KRG Nr. 45 angesehen, weil diese Bestimmung bezwecke, Arbeiter-, Handwerker- und ähnlichen Familien, welche die Landwirtschaft zu ihrer Existenz benötigen, den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke zu ermöglichen, die Existenz des Käufers aber gesichert sei und der Obstbau für ihn, wenn er ihn noch so selbständig, fachmännisch und ernsthaft betreibe, keine berufliche Tätigkeit, sondern eine Liebhaberei darstelle, für deren Ausübung sein bisheriger Grundbesitz ausreiche.

Das Oberlandesgericht hat sich weiter dahin ausgesprochen, daß die Genehmigung allenfalls hätte erteilt werden können, wenn hauptberufliche Landwirte am Erwerb der Grundstücke nicht interessiert seien. Daß dies der Fall sei, hat das Beschwerdegericht nicht feststellen können. Es hat ausgeführt: Es sei zwar vorgetragen worden, daß der Verkäufer seine Grundstücke seit dem Jahre 1954 zu verkaufen versuche und ein neuerliches öffentliches Ausschreiben erfolglos geblieben sei. Auch seien Äußerungen vorgelegt worden, nach denen Kü[REDACTED] sich nur für die Grasnutzung der verkauften Parzellen interessiere, Bu[REDACTED] sich im Hinblick auf die Entscheidung des Amtsgerichts für die Aussiedlung anstatt für die Aufstockung entschieden habe und 9 Landwirte kein Interesse am Erwerb der Grundstücke besäßen. Die Fülle dieses Materials zeige in erster Linie, welche Anstrengungen der Käufer unternommen habe, um die Parzellen erwerben zu können. Dieser besitze in Kuchen einen beträchtlichen Einfluß, auch ohne daß er wirtschaftlichen Druck ausübe. Berücksichtige man, daß die Parzellen Nr. [REDACTED] und [REDACTED] so günstig gelegen seien, daß Interessenten aus Landwirtskreisen vorhanden sein müßten, und würdige man die Tatsache, daß Kü[REDACTED], der das Eigentum an zahlreichen Baugrundstücken verloren habe, sich als Ersatz mit der Pacht der Parzellen begnüge, anstatt sie zu erwerben, so gewinnt man den Eindruck, daß die Grundstücke von Landwirten schon gekauft würden, wenn nicht gerade Braun an ihrem Erwerb interessiert wäre. Wenn Bu[REDACTED] wegen der Entscheidung des Amtsgerichts von der Aufstockung seines Betriebes abgesehen und sich zur Aussiedlung entschlossen habe, so zeige dies mit hinreichender Deutlichkeit, wie stark der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Nichtlandwirte in die Absichten und Pläne von Landwirten eingreife. Es erscheine nicht ausgeschlossen, daß Bu[REDACTED] nach Versagung der Genehmigung zu seinem ursprünglichen Entschluß zurückfinden werde. Auch bei gebühren-

der Würdigung aller von dem Käufer vorgetragenen Gründe habe der Senat nicht die Überzeugung gewinnen können, daß hauptberufliche Landwirte an dem Erwerb der Parzellen Nr. [REDACTED] und [REDACTED] nicht interessiert seien. Dem Erwerb der Grundstücke durch den Käufer stehe daher ein erhebliches öffentliches Interesse entgegen, so daß die Genehmigung des Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 AVO Nr. 166 KRG Nr. 45 habe versagt werden müssen. Die Versagung der Genehmigung habe auf den gesamten Vertragsinhalt erstreckt werden müssen, weil es sich um einen einheitlichen Vertrag handle und der Käufer keine Bereitschaft gezeigt habe, die schlechtere Parzelle Nr. [REDACTED] allein zu übernehmen.

Der Käufer, der Verletzung formellen und materiellen Rechts rügt, hält die Rechtsbeschwerde auf Grund des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LWVG für zulässig, weil das Beschwerdegericht von Entscheidungen anderer, in der genannten Vorschrift bezeichneten Gerichte abgewichen sei und seine Entscheidung auch auf diesen Abweichungen beruhe.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist unzulässig.

Der Käufer verkennt nicht, daß das Oberlandesgericht das Rechtsmittel nicht zugelassen hat und auch einer der Fälle des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LWVG hier nicht vorliegt. Seiner Ansicht, die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde ergebe sich aus den von ihm gekennzeichneten Abweichungen des Beschwerdegerichts von Rechtsauffassungen der angeführten Gerichte, kann nicht beigetreten werden.

1.) Der Käufer wirft dem Beschwerdegericht vor, seine Entscheidung einseitig auf die Verhältnisse der Käuferseite abgestellt und das Interesse des Verkäufers an der Veräußerung der Parzellen ungenügend gewürdigt zu haben. Er weist darauf hin, daß der Verkäufer nicht mehr in K. wohne und mangels einer Hofstelle zur Bewirtschaftung seines Anwesens nicht mehr in der Lage sei, auch den überwiegenden Teil seiner Ländereien bereits an verschiedene Kaufinteressenten veräußert habe. Der Käufer meint, das Beschwerdegericht habe alle diese Gesichtspunkte bei seiner Entscheidung unberücksichtigt gelassen, und sieht darin eine Abweichung von der Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 2. September 1955 (RdL 1956, 52).

Dieser Entscheidung lag ein Kaufvertrag zugrunde, durch den Eheleute als Eigentümer eines landwirtschaftlichen Anwesens einen Teil ihrer Ländereien an zwei Architekten veräußert hatten, welche die gekauften Parzellen zur Abrundung ihres Besitzes im Wege des Tausches verwenden wollten. Es war in jenem Verfahren vorgebracht worden, daß die Eigentümer beabsichtigten, ihren landwirtschaftlichen Betrieb ganz aufzugeben, weil sie zur Bewirtschaftung des Anwesens nicht mehr in der Lage seien. Das Bayerische Oberste Landesgericht hat damals eine Gesetzesverletzung bejaht, weil das Beschwerdegericht seine Entscheidung nur auf die Verhältnisse der Käuferseite gegründet und auf der anderen Seite lediglich das Interesse der Verkäufer an der Erlangung des Kaufpreises in Erwägung gezogen habe. Es hat sich dahin ausgesprochen, daß die Gesamtumstände des Einzelfalles zu prüfen seien, und von diesem Standpunkt aus Ermittlungen darüber vermißt, aus welchem Grunde die Verkäufer zur Bewirtschaftung ihres Anwesens nicht mehr in der Lage seien. In diesem Zusammenhang hat es darauf hingewiesen, daß, wenn die Veräußerung sich als notwendig erweisen sollte, die

weitere Frage zu prüfen sei, ob keine sonstigen geeigneten Kaufinteressenten vorhanden seien. Damit hat das Bayerische Oberste Landesgericht zum Ausdruck gebracht, daß selbst ein dringendes Interesse der Verkäufer an der Veräußerung den Verkauf an einen Nichtlandwirt nicht zu rechtfertigen vermöge, wenn andere Kaufwillige vorhanden seien, deren Interessen denen des Nichtlandwirts vorgehen müßten. Das Beschwerdegericht hat keinen anderen Standpunkt vertreten. Es hat in seiner Entscheidung die Umstände angeführt, die dem Landwirt E. zur Veräußerung seiner Ländereien Veranlassung gegeben haben, ohne sich allerdings mit diesen Gründen näher auseinanderzusetzen. Das erübrigte sich von seinem Standpunkt aus auch; denn seine Entscheidung gründet sich auf die Überzeugung, daß tatsächlich Berufslandwirte vorhanden sind, die zum Erwerb der Parzellen gewillt und auch in der Lage sind. Es würde also den Kaufvertrag auch dann nicht genehmigt haben, wenn der Verkäufer dringend auf die Veräußerung der Parzellen angewiesen sein sollte, weil ihm durch die Versagung der Genehmigung die Möglichkeit zur Veräußerung der Grundstücke nicht genommen werde. Das Beschwerdegericht hat danach keine andere Rechtsauffassung vertreten als das Bayerische Oberste Landesgericht. Es befindet sich zudem in Übereinstimmung mit der Entscheidung des erkennenden Senats vom 5. Februar 1957 (V BLw 36/56, RdL 1957, 177), in der dieser ausgesprochen hat, daß das Interesse des Veräußerers die Genehmigung eines mit einem Nichtlandwirt geschlossenen Vertrages nur zu rechtfertigen vermöge, wenn in den Kreisen der Land- und Forstwirtschaft keine Interessenten für das Grundstück zu finden seien. Eine Abweichung von der angeführten Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts liegt danach nicht vor.

2.) Nach Ansicht des Käufers soll das Beschwerdegericht auch von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Köln vom 22.

Februar 1956 (2 Wlw 76/55, RdL 1957, 53 [nur Leitsatz]) abgewichen sein. Ob er eine Abweichung von dieser Entscheidung darin finden will, daß das Oberlandesgericht Köln dort den Nachweis der mangelnden Kaufbereitschaft ortsansässiger Landwirte gefordert hat, erscheint zweifelhaft. Wenn das der Fall sein sollte, könnte dieser Auffassung des Käufers nicht beigetreten werden. Das Beschwerdegericht hat nämlich keineswegs den Standpunkt vertreten, daß es nicht Sache des Käufers sei, seine Behauptung, daß erwerbswillige Berufslandwirte nicht vorhanden seien, durch geeignete Unterlagen zu belegen, sondern hat lediglich die Fülle des von dem Käufer beigebrachten Materials anders gewertet, als der Käufer sie gewertet sehen will. Eine Abweichung von der angeführten Entscheidung des Oberlandesgerichts Köln liegt danach insoweit nicht vor.

Eine Abweichung von dieser Entscheidung sieht der Käufer jedenfalls darin, daß das Oberlandesgericht Köln sich dahin ausgesprochen hat, einem Landwirtschaftslehrer könne der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke zwecks Nebenerwerbs genehmigt werden, wenn ortsansässige Landwirte an dem Erwerb des Landes nicht interessiert seien. Richtig ist, daß das Oberlandesgericht Köln diese Ansicht vertreten hat. Nicht ersichtlich ist indessen, inwiefern das Beschwerdegericht eine von dem Oberlandesgericht Köln abweichende Rechtsauffassung vertreten haben soll. Dieses hat dem Käufer damals die Genehmigung versagt, weil selbstwirtschaftende Landwirte mit aufstockungsbedürftigen Betrieben vorhanden und zum Ankauf zu angemessenen Bedingungen bereit und in der Lage seien. Das Beschwerdegericht, das in dem Obstbau des Käufers keinen Nebenerwerb sieht, hat dem Kaufvertrag ebenfalls die Genehmigung versagt, weil nach seiner Überzeugung erwerbswillige, hauptberufliche Landwirte vorhanden sind. Beide Entscheidungen stimmen danach hinsichtlich der Bedeutung einer Erwerbsbereitschaft auf Seiten hauptberuflicher Landwirte für die Frage der Geneh-

migung miteinander überein. Das Beschwerdegericht hat allerdings angedeutet, daß die Genehmigung allenfalls erteilt werden könnte, wenn hauptberufliche Landwirte am Erwerb der Kaufgrundstücke nicht interessiert wären. Das Oberlandesgericht Köln hat sich dahin ausgesprochen, daß dem Landwirtschaftslehrer eine Betätigung auf landwirtschaftlichem Gebiete als Nebenerwerb im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten nicht verwehrt werden könnte. Beide Gerichte haben diese Erwägungen nur beiläufig angestellt. Selbst wenn ihre Ansichten, was allerdings nicht ersichtlich ist, insoweit auseinandergehen sollten, würde keine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG vorliegen, da die Entscheidungen beider Gerichte auf diesen beiläufigen Erörterungen nicht beruhen.

3.) Der Käufer macht schließlich noch geltend, daß auch eine Abweichung von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Koblenz vom 5. Juni 1953 (RdL 1953, 307) vorliege, das einem Industriellen die Genehmigung zum Ankauf eines Hofes erteilt habe, weil dessen ordnungsmäßige Bewirtschaftung dadurch nicht gefährdet werde. Er weist darauf hin, daß auch in dem von dem Oberlandesgericht Koblenz entschiedenen Fall der Veräußerer zur Weiterführung des Betriebes nicht in der Lage gewesen sei und Interessenten aus Landwirtschaftskreisen nicht vorhanden gewesen seien. Der Käufer nimmt für sich in Anspruch, daß er die Parzellen als Obstbauer vorbildlich bewirtschaften werde und ihre ordnungsmäßige Bewirtschaftung daher bei seinen Erfahrungen im Obstbau nicht als gefährdet angesehen werden könne.

Richtig ist, daß das Oberlandesgericht Koblenz in jenem Falle die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des gekauften Hofes durch den Erwerber, der früher Industrieller war, angesichts der gegebenen besonderen Verhältnisse nicht als gefährdet angesehen hat. Ebenso wenig hat das Beschwerdegericht, das den Käufer als einen in Fachkreisen bekannten und geschätzten Obstbauer bezeichnet und die vorbildliche Bewirtschaftung seiner

Laumwiesen hervorgehoben hat, die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Parzellen als gefährdet angesehen. Beide Entscheidungen unterscheiden sich dadurch, daß in dem von dem Oberlandesgericht Koblenz entschiedenen Falle keine Kaufinteressenten aus dem Kreise der Berufslandwirte vorhanden waren, während nach der Überzeugung des Beschwerdegerichts hier das Gegenteil der Fall ist. Die Tatbestände beider Beschlüsse decken sich daher nicht. Im übrigen ergibt die Begründung der Entscheidung des Oberlandesgerichts Koblenz, daß dieses dem Verkauf des Hofes die Genehmigung versagt haben würde, wenn Berufslandwirte als Kaufinteressenten vorhanden gewesen wären. Von der abweichenden Beantwortung einer Rechtsfrage kann danach keine Rede sein.

4.) Nach alledem sind die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde nicht gegeben. Diese war daher als unzulässig zu verwerfen. Für eine Nachprüfung der sonstigen Rügen des Käufers war mithin kein Raum.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 34, 44, 45 LwVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock