

V BLW 40/63

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des notariellen Kaufvertrags
vom 8. Oktober 1962, geschlossen zwischen den Beteilig-
ten zu 1 und 2

Beteiligte:

1. Landwirtseheleute Robert und Alwine T [REDACTED]
geb. T [REDACTED] in H [REDACTED]-S [REDACTED] bei R [REDACTED],
S [REDACTED],
2. Kaufmann und Landwirt Dr. Otto T [REDACTED]
in D [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED],
Antragsteller, Beschwerdegegner und zu 2 auch Rechts-
beschwerdeführer,
- Beteiligter zu 2 im Rechtsbeschwerdeverfahren vertre-
ten durch Rechtsanwalt T [REDACTED] in W [REDACTED]-E [REDACTED]
[REDACTED] -
3. Direktor der Landwirtschaftskammer Rheinland in B [REDACTED]
als Landesbeauftragter,
Beschwerdeführer,
- im Rechtsbeschwerdeverfahren nicht beteiligt -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 7. Juli 1964
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der
Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell
sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Filter und Müller
beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Antragstellers wird
der Beschluß des 3. Zivilsenats - Landwirtschafts-
senat - des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 4. Sep-
tember 1963 aufgehoben und die Sache zur erneuten
Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht
zurückverwiesen.

- 1 a -

Gerichtsgebühren für das Rechtsbeschwerdeverfahren bleiben außer Ansatz. Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 79 200.-- DM festgesetzt.

- 2 -

Gründe:

I.

Die Landwirtseheleute Robert und Alwine T. sind Eigentümer eines Hofes von etwa 56 Morgen Größe (Einheitswert 28 000 DM). Von einem zu ihrem Hof gehörenden Grundstück in Größe von 7,2879 ha verkauften sie mit notariellem Vertrag vom 8. Oktober 1962 eine skizzierte, inzwischen vermessene Fläche von 6,7656 ha an den Beteiligten zu 2, einen weitläufigen Verwandten. Der Käufer übernahm die Verpflichtung, eine monatliche Rente von 600 DM an die Verkäufer zu zahlen, und zwar bis zum Tode des Längstlebenden von ihnen. Die Landwirtschaftsbehörde versagte die erbetene Genehmigung, ohne eine Entscheidung der zuständigen Siedlungsgesellschaft über die Ausübung des Vorkaufsrechts herbeizuführen. Die Anrufung des Landwirtschaftsgerichts führte zur Genehmigung des Vertrages. Die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde des Direktors der Landwirtschaftskammer Rheinland hatte Erfolg: Das Beschwerdegericht versagte unter Aufhebung des Beschlusses des Landwirtschaftsgerichts die Genehmigung.

Der Beteiligte zu 2 verfolgt mit der vom Beschwerdegericht zugelassenen Rechtsbeschwerde seinen Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrages weiter.

II.

1. Das Rechtsmittel des Beteiligten zu 2 ist zulässig. Es ist rechtzeitig und formgerecht eingelegt und begründet worden. Der Rechtsbeschwerdeführer ist auch beschwerdeberechtigt, weil seinem Antrag nicht stattgegeben worden ist.



2. Zur Sache stellt das Beschwerdegericht fest:

a) Die Veräußerer (58 und 59 Jahre alt) sind kinderlos. Ihr Hof umfaßt 45 Morgen landwirtschaftlich nutzbarer Fläche; der Boden ist im allgemeinen gut, ein Teil wegen Hanglage schwer zu bewirtschaften. Früher gehörte der Hof zum benachbarten, 213 Morgen großen Hof Rommeljens; dieser ist im Jahre 1907 abgeteilt worden und steht jetzt im Eigentum des Beteiligten zu 2, der das Gut durch einen Verwalter bewirtschaften läßt, aber selbst einen kaufmännischen Beruf ausübt. Die Veräußerer hatten zwischenzeitlich das Gut B [REDACTED] (45 Morgen groß) gepachtet, alsdann aber wieder aufgegeben. Ihnen verbleiben nach dem Verkauf vom 8. Oktober 1962 noch 18 Morgen landwirtschaftlich nutzbaren Bodens und 5 Morgen Wald. Dieser Restbesitz wird von ihnen ohne Hilfskräfte bewirtschaftet; 2 Morgen Land sind an einen Gärtner verpachtet worden. Kühe und Pferd, das die Veräußerer beim Abschluß des Kaufvertrages noch besaßen, haben sie in der Zwischenzeit verkauft. Der Hühnerbestand wurde erhöht, ein Trecker, eine Dreschmaschine und andere ältere Maschinen befinden sich noch in ihrem Besitz. Der Grund und Boden dient zur Zeit Pensionsvieh (8 Stück Rindvieh und 2 Pferde). Die Einnahmen der Veräußerer betragen jährlich etwa 11 000 DM einschließlich der im Kaufvertrag vorgesehenen Rente. Außerdem haben die Veräußerer in den Wintermonaten noch Einnahmen durch Kostgänger, deren sie bis zu 6 im Monat verköstigen.

Der Käufer hat einen großen Teil seines Gutes R [REDACTED] als Golfplatz verpachtet. Er hat 37 Stück Rindvieh im Stall. Der anfallende Grasschnitt wird nicht restlos von diesem Vieh verwertet.

Dem Hof der Veräußerer ist benachbart das Gut A [REDACTED] B [REDACTED], das der Siedlungsgesellschaft R [REDACTED] H [REDACTED] gehört. Diese ist an dem Erwerb der verkauften Flächen interessiert, um das Gut A [REDACTED] B [REDACTED] zu einer Siedlungsstelle aufzustocken.

b) Die Versagung der Genehmigung begründet das Beschwerdegericht wie folgt:

Der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden scheide aus, weil das Vorkaufsrecht der Siedlungsgesellschaft nicht ausgeübt worden sei (§ 9 Abs.5 GrdstVG). Es liege auch kein grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vor (§ 9 Abs.1 Nr. 3 GrdstVG). Doch sei eine ungesunde Verkleinerung des Hofes der Veräußerer gegeben. Der Betrieb werde nunmehr von 56 auf 25 Morgen im ganzen, von 45 Morgen landwirtschaftlich nutzbarer Fläche auf 18 Morgen verkleinert. Durch den Verkauf verliere der bisher selbständige Landwirtschaftsbetrieb seine Lebensfähigkeit. Der landwirtschaftliche Betrieb sei bisher die Haupteinnahmequelle für die bäuerliche Existenz gewesen; Einnahmen aus anderen Gebieten (Kostgeld, Mietzinsen, Milchfuhrleistungen) seien nebensächlicher Natur gewesen. Mit dem Restbetrieb könne aber eine selbständige Landwirtschaft nicht mehr durchgeführt werden. Daß mit dem verkauften Land der Betrieb des Erwerbers vergrößert werde, rechtfertige eine andere Entscheidung nicht. Der Erwerber sei nicht hauptberuflicher Bauer, sondern Kaufmann. Er wolle auch künftig seinen Hof nicht selbst bewirtschaften. Es bestehe

daher weder ein agrarpolitischer noch ein volkswirtschaftlicher Grund zur Genehmigung. Eine unzumutbare Härte stelle die Versagung für die Veräußerer nicht dar. Allerdings bestehe zur Zeit keine Aussicht, auf eine andere Weise den Plan der Veräußerer durchzuführen, für ihr Alter ihren Lebensbedarf zu sichern, als durch den Verkauf des Grundstücks. Bedenkenfrei aber könne für eine Monatsrente von 600 DM das Grundstück an die Siedlungsgesellschaft veräußert werden. Die Siedlungsgesellschaft wolle allerdings nicht die in dem Kaufvertrag vorgesehene Gleitklausel (dynamische Rente) übernehmen. Das sei für die Veräußerer zwar hart, aber nicht unzumutbar.

3. Zur Begründung der Rechtsbeschwerde wird vorge-
tragen: Der Betrieb der Verkäufer sei bereits seit Jahren nicht mehr lebensfähig. Er habe sich nur durch Nebenbetriebe (Ölmühle, Bäckerei) aufrechterhalten können. Dann sei man zur Zimmervermietung und Haltung von Kostgängern übergegangen. Das Beschwerdegericht hätte unbedingt eine Ortsbesichtigung vornehmen müssen. Erst dann hätte es sich über die Lebensfähigkeit und Selbständigkeit des Hofes das rechte Bild machen können. Der Betrieb sei durch Abveräußerung bereits erheblich verkleinert, die Veräußerer seien alt und nicht mehr voll arbeitsfähig. Von einer unwirtschaftlichen Zerschlagung könne aber nur gesprochen werden, wenn der Betrieb bisher lebensfähig gewesen sei. Zu Unrecht habe das Beschwerdegericht auch eine unzumutbare Härte verneint.

4. Die Rechtsbeschwerde ist begründet.

a) Ihre Ausführungen zu § 12 GrdstVG treffen allerdings nicht den Kern der Sache. Wenn im vorliegenden Falle das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens nicht ausgeübt worden ist, weil die Genehmigungsbehörde die Ausübung nicht herbeigeführt hat, so ist dadurch der Rechtsbeschwerdeführer nicht belastet. Hätte das Siedlungsunternehmen das Vorkaufsrecht nach Befragung nicht ausgeübt, so wäre allerdings die Genehmigungsbehörde nicht mehr in der Lage gewesen, die Genehmigung nach § 9 Abs.1 Nr.1 GrdstVG zu versagen, wohl aber nach § 9 Abs.1 Nr.2 GrdstVG (Fall der unwirtschaftlichen Verkleinerung). Daß die Genehmigungsbehörde ihrerseits die Monatsfrist des § 6 Abs.1 Satz 1 GrdstVG versäumt hat, nimmt die Rechtsbeschwerde irrigerweise an.

b) Für die Prüfung, ob die Voraussetzungen des § 9 Abs.1 Nr.2, Abs.3 GrdstVG gegeben sind, sind die Feststellungen des Beschwerdegerichts maßgebend. Was die Rechtsbeschwerde darüber hinaus im einzelnen vorträgt - der "kleine Kotten" sei bereits jahrzehntelang nicht lebens- und wirtschaftsfähig gewesen; nur die Nebenbetriebe (Ölmühle und Bäckerei) hätten den Betrieb noch am Leben erhalten können; das Land sei in weitgehendem Maße naß und unbrauchbar; die Wirtschaftsstelle sei durch mehrere Grundstücksverkäufe nicht mehr selbständig gewesen -, unterliegt nicht der rechtlichen Würdigung des Beschwerdegerichts. Eine Ortsbesichtigung vorzunehmen, war das Beschwerdegericht nicht gehalten. Es hat sich, wie die Begründung des angefochtenen Beschlusses

ergibt, auf Grund der vor ihm stattgefundenen Beweisaufnahme ein ausreichendes Bild über die örtlichen Verhältnisse verschaffen können. Daß das Beschwerdegericht außer acht gelassen habe, daß sich Kleinbetriebe derzeit in einem Existenzkampf befinden und daß der hier in Betracht kommende Betrieb im besonderen durch Abveräußerungen verkleinert wurde, ferner daß die Veräußerer wegen ihres fortgeschrittenen Lebensalters nicht mehr voll einsatzfähig sind, all das hat das Beschwerdegericht ersichtlich nicht verkannt.

c) Die Würdigung des Beschwerdegerichts, der Verkauf führe zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des Betriebes, enthält keinen Rechtsirrtum. Daß der Betrieb der Veräußerer (56 Morgen groß, davon 45 Morgen landwirtschaftlich nutzbar) zusammen mit den Einnahmen aus den Nebenbetrieben ein selbständiger lebensfähiger Betrieb ist, hat das Beschwerdegericht ausdrücklich festgestellt. Der Versagungsgrund der unwirtschaftlichen Zerschlagung greift aber nicht nur zugunsten des leistungsfähigen selbständigen Betriebes Platz, sondern auch zugunsten solcher Betriebe, die zusammen mit einem Nebenbetrieb die Existenz des Eigentümers und seiner Familie sichern (Wöhrmann, Grundstückverkehrsgesetz Anhang zu § 9 B Rdn. 103). Eine Mindestgröße von 20 ha Land ist für die Anwendbarkeit des § 9 Abs.1 Nr.2 GrdstVG in das Gesetz nicht übernommen worden. Bei dieser Sachlage kann nicht davon gesprochen werden, das Beschwerdegericht habe verkannt, daß nur wirtschaftsfähige Betriebe unwirtschaftlich zerschlagen werden können. Daß aber die Selbständig-

keit und Lebensfähigkeit des in Frage stehenden Betriebes durch die Abveräußerung des fraglichen Grundstückes beschränkt wird, hat das Beschwerdegericht ohne Rechtsirrtum dargelegt. Die abgegebene Fläche macht nämlich fast die Hälfte der gesamten bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche aus.

Rechtlichen Bedenken unterliegen auch nicht die Ausführungen des Beschwerdegerichts, die Genehmigung könne auch nicht mit Rücksicht auf die Verhältnisse des Erwerbers erteilt werden. Es stand rechtlich nichts im Wege, in diesem Zusammenhang dem Umstand Gewicht beizumessen, daß der Erwerber kein Berufslandwirt ist und auch nicht beabsichtigt, das Grundstück selbständig zu bewirtschaften. Auch sonst sind, wie das Beschwerdegericht ohne Rechtsirrtum dartut, keine Gesichtspunkte gegeben, die ausnahmsweise die unwirtschaftliche Zerschlagung eines Betriebes verneinen ließen.

d) Durchgreifende Bedenken bestehen nur gegen die Begründung, mit der das Beschwerdegericht das Vorliegen einer unzumutbaren Härte (§ 9 Abs.7 GrdstVG) verneint hat. Es geht selbst davon aus, daß die Verkäuferer ihren Plan, für ihr Alter den Lebensunterhalt bei geringerem körperlichen Arbeitsaufwand zu sichern, nur durch einen Grundstücksverkauf auf Rentenbasis erfüllen können. Wenn nun das Beschwerdegericht meint, diesen Verkauf könnten sie (und zwar bedenkenfrei) auch mit der Siedlungsgesellschaft R. H. (abgesehen von der sogenannten Gleitklausel) zu denselben Bedingungen vornehmen, so ist es schon bedenklich, wenn in diesem Zusammenhang das Beschwerdegericht nur von der "begründeten Aussicht" der

Verkäufer auf einen solchen Verkauf und davon spricht, daß diese Bedingungen "wohl" angenommen würden. Andererseits sind Gleitklauseln bei Grundstücksverkäufen der vorliegenden Art vielfach üblich geworden, weil sie den Belangen der Verkäufer, die ihren Lebensunterhalt für ihr Alter gesichert sehen möchten, in weitgehendem Maße Rechnung tragen. Sie werden von den zuständigen Landeszentralbanken meist genehmigt, wie dies auch im vorliegenden Falle geschah. Aus welchen Erwägungen das Siedlungsunternehmen die Übernahme einer Gleitklausel ablehnen will, hat das Beschwerdegericht nicht mitgeteilt. Wenn es meint, die Versagung der Genehmigung stelle keine unzumutbare Härte - § 9 Abs.7 GrdstVG - dar, so stellt es für die Anwendung dieser Gesetzesbestimmung zu hohe Anforderungen. Es war in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob die Verhinderung des Verkaufs sich für die Veräußerer besonders hart auswirken und deshalb dem natürlichen Empfinden widersprechen würde (Vorwerk/von Spreckelsen, GrdstVG § 9 Randnote 106). Unter den hier gegebenen besonderen Umständen wird sich möglicherweise diese Frage nicht verneinen lassen. Jedoch ist eine abschließende Würdigung dem Senat nicht möglich, weil das Beschwerdegericht auch insoweit keine ausreichende Feststellung getroffen hat. Es führt nur aus, das Siedlungsunternehmen werde "voraussichtlich" die Gleitklausel nicht übernehmen.

Der angefochtene Beschluß kann aus den unter Ziffer 4 d dargelegten Gründen nicht bestehen bleiben. Deshalb war die Sache an das Beschwerdegericht zur erneuten Prüfung und Entscheidung zurückzuverweisen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell