

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 2

Unwirtschaftlichkeit einer Verkleinerung kann zu verneinen sein, wenn dem Aufstockungsinteresse des Erwerbers wegen der besonderen im Einzelfall gegebenen Umstände der Vorrang vor dem Erhaltungsinteresse des Verkäufers zukommt.

BGH, Beschl. v. 26. Mai 1964 - V BLw 2/64 -

OLG Stuttgart

AG Bad Mergentheim

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des zwischen den Beteiligten zu 1 und 2 am 10. August 1962 abgeschlossenen Kaufvertrages

Beteiligte:

1.

-

2.

-

3.

Rechtsbeschwerdegegner,

-

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 26. Mai 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Mattern sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Carstensen und Schmidt beschlossen:

- 1a -

Auf die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 2 wird der Beschluß des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 18. November 1963 aufgehoben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtskosten für das Rechtsbeschwerdeverfahren bleiben außer Ansatz. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 13 200 DM festgesetzt.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

G r ü n d e:

I.

Die Beteiligten zu 1 verkauften zum Preis von 13 200 DM durch notariellen Vertrag vom 10. August 1962 ihr Grundstück Nr. 285 in Größe von 1,91 ha an den Landwirt B. (Beteiligter zu 2), der das Grundstück schon seit 1950 in Pacht hatte. Die Verkäufer wollten sich mit dem Erlös einen Bulldog anschaffen.

Das Landwirtschaftsamt versagte die Genehmigung. Das vom Käufer angerufene Landwirtschaftsgericht bestätigte die Entscheidung. In den Beschwerdegründen wird ausgeführt, der Betrieb der Verkäufer umfasse 16,76 ha Land; davon seien 12,61 ha landwirtschaftliche Nutzungsfläche, 2,98 ha Wald, der Rest (1,26 ha) sei Ödland oder werde bebaut. Das verkaufte Grundstück sei das größte und das Herzstück des Besitztums der Beteiligten zu 1, landwirtschaftlich vielseitig verwendbar. Der Verkauf stelle demnach eine unwirtschaftliche Verkleinerung des Betriebes der Verkäufer dar und könne nicht genehmigt werden. Der Betrieb des Käufers mit 11,56 ha landwirtschaftlicher Nutzungsfläche sei zwar durchaus aufstokkungswürdig und auch -bedürftig, da eine Mindestgröße von 14 ha erwünscht sei. Das dürfe aber nicht auf Kosten der Verkleinerung erhaltungswürdiger Betriebe geschehen. Es seien in der Gemeinde auslaufende kleine Nebenbetriebe vorhanden, von denen der Käufer geeignetes Land erwerben könne.

Die sofortige Beschwerde des Käufers hatte keinen Erfolg.

Mit der vom Beschwerdegericht zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt der Käufer seinen Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrages weiter. Ihm sind die Verkäufer und das Regierungspräsidium Nordwürttemberg mit dem Antrag auf Zurückweisung des Rechtsmittels entgegengetreten.

Die Rechtsbeschwerde ist form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Der Rechtsbeschwerdeführer ist auch beschwerdebe-rechtigt, weil seinem Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrages nicht stattgegeben wurde.

Das Beschwerdegericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

Das Besitztum der Verkäufer liege nahe der Mindestgrenze für einen erhaltungswürdigen bäuerlichen Familienbetrieb. Die Herausnahme eines fast 2 ha großen Grundstückes stelle eine unwirtschaftliche Verkleinerung dar; ohne dieses Grundstück sei der Hof nicht lebensfähig, weil er dann zu klein sei und der übrige Besitz überwiegend stark zerstreut und nicht mehr rentabel zu bewirtschaften sei. Die Frage der Erhaltung eines lebensfähigen Betriebs sei unabhängig von den Möglichkeiten und Fähigkeiten eines derzeitigen Eigentümers zu beurteilen. Das Interesse an erhaltungswürdigen und lebensfähigen Betrieben

gehe dem Interesse einer wünschenswerten Aufstockung vor; deshalb habe das berechnigte Interesse des Käufers, seinen Betrieb aufzustocken, zurückzutreten.

Der Käufer rügt, das Beschwerdegericht habe nicht beachtet, daß durch den Hinzuerwerb des Grundstückes die bisherige Verschachtelung der Parzellen aufgehoben werde. Der Betrieb der Verkäufer bleibe auch nach der Abtrennung des verkauften Grundstücks lebensfähig. Es sei auch nicht geklärt, welche Aufstockungsmöglichkeiten der Käufer habe. Ergänzend machte der Rechtsbeschwerdeführer geltend, das Beschwerdegericht sei nicht gesetzmäßig besetzt gewesen.

Die Rechtsbeschwerde muß Erfolg haben.

a) Das Beschwerdegericht nimmt den Fall der unwirtschaftlichen Verkleinerung als gegeben an, weil das Besitztum der Verkäufer ohne das verkaufte Grundstück nicht lebensfähig sei. Die Mindestgrenze für einen lebensfähigen Betrieb in der in Betracht kommenden Landschaft teilt das Beschwerdegericht nicht mit. Geht man mit dem Landwirtschaftsgericht von einer Mindestgrenze von 14 ha aus, so bleibt der Restbesitz der Verkäufer noch über dieser Größe. Warum er in dieser Restgröße nicht lebensfähig ist, wird nicht näher ausgeführt. Soweit in diesem Zusammenhang das Beschwerdegericht nur auf die starke Zersplitterung hinweist, bleibt offen, warum die Verkäufer bisher mit dem von ihnen bewirtschafteten zersplitterten Grundbesitz, also ohne das Pachtland, er-

folgreich wirtschaften konnten.

Das Beschwerdegericht bejaht andererseits ein Aufstockungsinteresse des Käufers. Es ist daher davon auszugehen, daß sein Betrieb förderungswürdig ist. Das Beschwerdegericht meint jedoch, das Erhaltungsinteresse gehe grundsätzlich dem Aufstockungsinteresse vor, und unterläßt daher die Abwägung der Interessen der Verkäufer und des Käufers unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit der Grundstückveräußerung. Dem kann nicht gefolgt werden.

Ob eine unwirtschaftliche Verkleinerung eines landwirtschaftlichen Besitztums vorliegt, muß aus einer doppelten Sicht untersucht werden, aus der Sicht des abgebenden Teils und vom Blickpunkt des Erwerbers. Demgemäß ist nicht nur zu prüfen, ob die Abgabe für den Veräußerer unwirtschaftlich ist, sondern auch, welches Schicksal der veräußerte Grundbesitz nach dem Verkauf haben, im besonderen, in welcher Weise er in einen andern Betrieb eingegliedert werden soll (Wöhrmann, Grundstückverkehrsgesetz Anhang B zu § 9 Randnote 91, 114; Treutlein/Crusius, Grundstückverkehrsgesetz S 56 Anm. 8 a; Pikalo/Bendel, Grundstückverkehrsgesetz § 9 F II 1 b (S 576), 2 d aa (S 579); vergl. auch BGH RdL 1957, 245). Eine aus der Sicht des Veräußerers unwirtschaftliche Verkleinerung kann demnach durch die Verhältnisse des Erwerbers beseitigt und ausgeräumt werden (vgl. OLG Hamm JH BtNW 1952, 238). Das Gesetz verfolgt zwar das Ziel, landwirtschaftliche Betriebe zu sichern und in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten; eine

Wanderung zum besseren Wirt soll aber nicht unterbunden, sondern gefördert werden (Wöhrmann, aaO S. 157 R Randnote 45). Ob eine unwirtschaftliche Verkleinerung vorliegt, muß daher die Abwägung der gegebenen Umstände des einzelnen Falles ergeben. Die Prüfung beschränkt sich nicht, wie das Beschwerdegericht meint, auf die Beurteilung aus der Sicht des Veräußerers, weil die Erhaltung eines landwirtschaftlichen Betriebes stets vorrangig sei. Vielmehr hätte untersucht werden sollen, ob etwa eine Steigerung der Leistungsfähigkeit des fraglichen Grundstücks im Betriebe des Erwerbers zu erwarten sei, wie dieser behauptet hat. Dabei kam es auf die Größe dieses Betriebes, seine Gebäude, seine Lage (Geschlossenheit), Kulturart und insbesondere darauf an, ob das Grundstück wegen seiner räumlichen Lage günstiger und rentabler vom Erwerberbetrieb aus zu bewirtschaften ist. Gerade bei einem aufstockungswürdigen Erwerberbetrieb kann die Unwirtschaftlichkeit der Abgabe zu verneinen sein, wenn der Betrieb das Grundstück besser zu nutzen in der Lage ist, als dies bisher der Fall war (Palko/Bendel, aaO S. 582; vergl. auch OLG Frankfurt RdL 1950, 201). Daß der Erwerberbetrieb an die unterstellte Mindestgrenze (14 ha) auf Kosten des abgebenden Betriebes herankommt, braucht unter diesen Umständen nicht ausschlaggebend zu sein. Wenn freilich bei der Abwägung der beiderseitigen Verhältnisse die Unwirtschaftlichkeit der Abgabe, die auf seiten des Veräußerers gegeben ist, nicht ausgeräumt werden kann, hat es bei der Ablehnung der

Genehmigung sein Bewenden. Da mangels ausreichender tatsächlicher Feststellungen der Senat diese abschließende Beurteilung nicht vornehmen kann, war unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen.

b) Damit erledigt sich auch die Behandlung der Verfahrensrüge. Wie die Anträge des Rechtsbeschwerdeführers (Aufhebung und Erteilung der Genehmigung, hilfsweise Zurückverweisung) ergeben, kam es ihm darauf an, vom Rechtsbeschwerdegericht eine Entscheidung in der Sache selbst zu erhalten. Der Senat legt die "ergänzende" Verfahrensrüge deshalb dahin aus, daß sie - in zulässiger Weise - bedingt erhoben ist, das heißt nur für den Fall, daß die Sachrüge nicht durchdringt. Da diese Bedingung nicht eingetreten ist, braucht zur Verfahrensrüge keine Stellung genommen zu werden. An der Klärung der Gesetzmäßigkeit der Besetzung des Beschwerdegerichtes hat überdies der Rechtsbeschwerdeführer kein Interesse mehr, weil seit dem 1. Januar 1964 im Lande Baden-Württemberg die landwirtschaftlichen Beisitzer auf Grund des Landesgesetzes vom 12. November 1963 aus-

gewählt werden, sodaß seitdem die Bedenken der Rechtsbeschwerde nicht mehr auftreten können.

Die Entscheidung im Kostenpunkt beruht auf §§ 33, 45 LwVG.

Dr. Augustin Dr. Piepenbroek Dr. Mattern