

BUNDESGERICHTSHOFV BLw 2/65**BESCHLUSS**

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des Grundstückskaufver-
trages vom 15. Januar 1963 (Nr. 22/1963 der Urkunden-
rolle des Notars Dr. G. [REDACTED] in O. [REDACTED])

Beteiligte:

1. die Eheleute Günter B. [REDACTED] und
Wilma B. [REDACTED] geb. L. [REDACTED] in D. [REDACTED]-D. [REDACTED]

Antragsteller, Beschwerde- und Rechts-
beschwerdeführer,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Justizrat
Dr. [REDACTED], Marie [REDACTED] und Hermann
[REDACTED] in [REDACTED] -

3. Elisabeth S. [REDACTED] in D. [REDACTED].

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 28. Oktober 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Schulz und Raither beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats - Landwirtschaftssenats - des Oberlandesgerichts Koblenz vom 10. November 1964 wird auf Kosten der Antragsteller als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 3 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Durch notariellen Vertrag vom 15. Januar 1963 haben die Eheleute B. (Beteiligten zu 1) von einer Tante der Ehefrau, Elisabeth S. in D. (Beteiligten zu 2), zwei Ackergrundstücke von zusammen 3825 qm und den ideellen 1/2-Anteil von weiteren drei Ackerparzellen in Größe von insgesamt 9264 qm zum Preise von 3 000 DM gekauft. Günter B. ist Eigentümer von landwirtschaftlichen Grundstücken in Größe von 8,45 ha = rund 34 Morgen. Hiervon sind 1,75 ha = 7 Morgen Weinberge, die von ihm selbst bewirtschaftet werden. Die übrigen Grund-

- 3 -

stücke sind verpachtet. B. [REDACTED] ist seit 1955 als Rechner bei der Bezugs- und Absatzgenossenschaft Dorn-Dürkheim beschäftigt und verdient dort angeblich 600 bis 700 DM monatlich.

Das Landratsamt M. [REDACTED] hat dem Kaufvertrag die Genehmigung versagt, weil die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens darstelle. Gegen diesen Beschluß haben die Käufer Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Sie haben vorgetragen, sie hätten die Grundstücke gekauft, um ihren Grundbesitz zu arrondieren und zu vergrößern, damit eine wirtschaftliche Bebauung und eine moderne Betriebsführung ermöglicht würden. Bis zur Durchführung der Flurbereinigung in D. [REDACTED] sollten die Grundstücke verpachtet werden. Nach der Zusammenlegung solle der gesamte Grundbesitz in Selbstbewirtschaftung genommen werden. Der Ehemann sei ausgebildeter Landwirt. Im übrigen sei zu berücksichtigen, daß die Äcker aus Familienbesitz stammten.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat den Bescheid der Genehmigungsbehörde bestätigt. Die sofortige Beschwerde der Käufer hatte keinen Erfolg. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten zu 1 den Genehmigungsantrag weiter.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und auch die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG nicht vorliegen, nur zulässig, wenn das Beschwerdege-

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



richt von einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte abgewichen ist und der Beschluß auf der Abweichung beruht.

Gegenstand der Entscheidung ist die Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, wonach die Genehmigung der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden darf, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, daß die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten würde.

1. Das Oberlandesgericht hält diesen Versagungsgrund für gegeben. Es hat die Frage, ob die Käufer Landwirte im Hauptberuf oder Nebenberuf sind, offen gelassen, weil auch bei einem hauptberuflichen Landwirt ein Grundstückskauf, der zum Zweck der Kapitalanlage erfolge, eine ungesunde Bodenverteilung bedeute. Das Beschwerdegericht bemerkt dazu: Ein sicherer Anhaltspunkt für das Vorliegen einer Kapitalanlage sei in der Regel dann gegeben, wenn die Käufer das Land nicht selbst bewirtschaften wollten. Das Oberlandesgericht verweist auf die Begründung, mit der das Amtsgericht in dem Grundstückskauf eine Kapitalanlage erblickt hat. Das Amtsgericht hatte ausgeführt, die Käufer seien mit Rücksicht auf die Tätigkeit des Ehemannes bei der Bezugs- und Absatzgenossenschaft nicht in der Lage, den gesamten Grundbesitz von 34 Morgen selbst zu bewirtschaften. Sie seien auch betrieblich hierauf nicht eingerichtet. Sie hätten vor etwa drei Jahren ein Wohnhaus mit den dazu gehörenden Kellereien und Räumlichkeiten gebaut. Es fehlten jedoch Scheune, Stallung und Geräte-

raum. Das vorhandene Inventar sei lediglich auf den Weinbaubetrieb zugeschnitten. Bei den fraglichen Parzellen handele es sich um Ackergrundstücke, die 5 km von der Hofstelle entfernt seien und nur unter schwierigen Verhältnissen von D■■■■-D■■■■■ aus bewirtschaftet werden könnten. Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Verhältnisse, so meint das Beschwerdegericht, stelle sich der Grundstückskauf als eine Kapitalanlage dar.

Aber auch wenn man, so führt das Oberlandesgericht weiter aus, mit den Käufern die Beurteilung auf die Zukunft abstelle, bedeute der Grundstückserwerb eine ungesunde Bodenverteilung. In diesem Fall handele es sich um einen sogenannten Vorratskauf. Während bei einer Kapitalanlage die Absicht im Vordergrund stehe, die Grundstücke nicht selbst zu bewirtschaften, liege der Zweck des Vorratskaufs nicht in einer dauernden Kapitalanlage, sondern darin, die Grundstücke für einen künftigen Verwendungszweck bereit zu halten. Wenn auch bei der Entscheidung über die Genehmigung eines Vorratskaufs nicht dieselben strengen Grundsätze anzuwenden seien wie bei einem Kauf zum Zweck der Kapitalanlage, so müsse doch ein Kauf auf Vorrat grundsätzlich als ungesund bezeichnet werden. Darüber hinaus seien für die Genehmigung eines Vorratskaufs die bei einem Kauf zum Zweck der Kapitalanlage geltenden Grundsätze dann anzuwenden, wenn der mit dem Kauf beabsichtigte Zweck erst zu einer ungewissen späteren Zeit verwirklicht werden solle. Bei den Käufern lägen die Voraussetzungen für eine Selbstbewirtschaftung noch in so weiter Ferne, daß nicht abzusehen sei, ob sie das Land überhaupt jemals in Selbstbewirtschaftung nehmen würden. Der Behaup-

tung, der Ehemann B. [REDACTED] werde seine Tätigkeit als Geschäftsführer der Bezugs- und Absatzgenossenschaft später aufgeben, könne kein Glaube geschenkt werden. Diese Halbtagsbeschäftigung mit einem recht erträglichen Verdienst erlaube es ihm, zugleich seine Weinberge zu bewirtschaften und hieraus einen nicht unerheblichen Gewinn zu erzielen. Mit dieser Beschäftigung seien beide Eheleute voll ausgelastet, während sie im Falle einer Bewirtschaftung der rein landwirtschaftlichen Grundstücke nicht auch noch die Weinberge selbst bebauen könnten. Dem Hinweis der Käufer, sie müßten im Hinblick auf das Flurbereinigungsverfahren schon jetzt die Grundstücke erwerben, könne kein entscheidender Wert beigemessen werden. Unter Berücksichtigung aller Umstände entspreche das Vorhaben der Käufer - jedenfalls zur Zeit - nicht den Grundgedanken und Bestrebungen des Grundstücksverkehrsgesetzes.

2. Die Rechtsbeschwerde führt eine Anzahl von Entscheidungen an, von denen das Oberlandesgericht abgewichen sein soll. Die Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bedeutet eine Abweichung in rechtlicher Hinsicht. Sie liegt deshalb nur dann vor, wenn das Beschwerdegericht eine Rechtsfrage anders beantwortet hat, als dies in einer Entscheidung eines der für die Abweichung in Betracht kommenden Gerichte geschehen ist.

Da das Oberlandesgericht die Frage, ob die Käufer Landwirte im Hauptberuf oder im Nebenberuf sind, offen gelassen hat, ist im Rechtsbeschwerdeverfahren zugunsten der Antragsteller davon auszugehen, daß sie hauptberufliche Landwirte sind. Die Auffassung des Beschwerdegerichts, daß die Veräußerung eines landwirtschaftli-

chen Grundstücks an einen Landwirt in aller Regel nicht zu beanstanden sei, daß aber auch bei einem Grundstückserwerb durch einen hauptberuflichen Landwirt die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG gegeben sein könnten, steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Der Senat hat in den von der Rechtsbeschwerde angeführten Beschlüssen vom 11. Juli 1961 (V BLw 20/60, RdL 1961, 229) und 12. Februar 1963 (V BLw 29/62, RdL 1963, 90) ausgesprochen, daß ein Grundstückserwerb durch einen Landwirt eine ungesunde Bodenverteilung bedeutet, wenn der Erwerb lediglich zum Zweck der Kapitalanlage erfolgt. Die Entscheidungen enthalten keine Ausführungen über den Begriff der Kapitalanlage. Die Ansicht des Beschwerdegerichts, daß ein sicherer Anhaltspunkt für das Vorliegen einer Kapitalanlage in der Regel dann gegeben sei, wenn der Käufer das Land nicht selbst bewirtschaften wolle, steht deshalb mit den angeführten Entscheidungen nicht im Widerspruch.

Das Oberlandesgericht sieht in dem Grundstückserwerb der Käufer für den gegenwärtigen Zeitpunkt eine Kapitalanlage. Es hat aber auch das Vorbringen der Antragsteller über die künftige Verwendung der Grundstücke nicht unberücksichtigt gelassen und die Entscheidung damit auf die voraussehbare Entwicklung der Verhältnisse abgestellt. Mit der Auffassung, daß es sich bei dem Grundstückserwerb um einen sogenannten Vorratskauf handele, ist das Beschwerdegericht von keiner der angeführten Entscheidungen abgewichen. Aus den erwähnten Beschlüssen des Senats vom 11. Juli 1961 und 12. Februar 1963 ergibt sich allerdings, daß von einer ungesunden Bodenverteilung nicht schon dann gesprochen werden

kann, wenn ein Landwirt ein Grundstück zwecks späterer Selbstbewirtschaftung erwirbt. Wenn das Oberlandesgericht es grundsätzlich als ungesund bezeichnet, daß Grundstücke für einen künftigen Verwendungszweck bereitgehalten werden, so hat es damit nicht etwa, wie die Rechtsbeschwerde meint, zum Ausdruck gebracht, daß bei einem Erwerb von Grundstücken durch einen Landwirt, der diese nicht sofort nutzen wolle, ohne weiteres der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung gegeben sei. Das Beschwerdegericht hat vielmehr einen Fall des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG deshalb für gegeben erachtet, weil die Voraussetzungen für eine Selbstbewirtschaftung des gesamten Grundbesitzes durch die Käufer noch in so weiter Ferne lägen, daß nicht abzusehen sei, ob die Käufer das Land überhaupt jemals in Selbstbewirtschaftung nehmen würden. Bei der Beantwortung der Frage, ob die Käufer die Absicht haben, das Land künftig selbst zu bewirtschaften, handelt es sich um eine tatrichterliche Entscheidung. Wenn das Beschwerdegericht die Ernstlichkeit des Vorhabens der Käufer in Zweifel zieht und deshalb den Grundstückserwerb als eine ungesunde Bodenverteilung bezeichnet, so ist es damit nicht von den angeführten Entscheidungen des Senats abgewichen. Ob die Begründung des Beschwerdegerichts die Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu rechtfertigen vermag, kann nur bei Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde geprüft werden.

Eine Abweichung von den Entscheidungen, die sich mit dem Erwerb von Vorratsland befassen, liegt ebenfalls nicht vor. Im Beschluß vom 11. Juli 1961 (V BLw 32/60,

RdL 1961, 202) hat der Senat den gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaften das Recht zugebilligt, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke für eine künftige Bebauung in den ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Grenzen zu erwerben. Auch das Oberlandesgericht Köln hat im Beschluß vom 3. Dezember 1958 (RdL 1959, 43) und im Beschluß vom 4. Juli 1962 (RdL 1962, 290) in einem Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch ein Bergwerksunternehmen keine ungesunde Bodenverteilung erblickt, wenn der Erwerb zu dem Zweck erfolgt, demnächst bergbauverdrängten Landwirten Ersatzland zuteilen zu können. Die angeführten Entscheidungen, denen ein anderer als der hier gegebene Sachverhalt zugrunde liegt, enthalten keine Grundsätze, von denen das Beschwerdegericht abgewichen ist. Der Beschluß des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 14. November 1960 (RdL 1961, 67) betrifft einen Vorratskauf von landwirtschaftlichen Grundstücken, die eine Gemeinde als Tauschland zwecks Baulandbeschaffung verwenden wollte. Diese Entscheidung kann - abgesehen davon, daß nach Auffassung des Oberlandesgerichts Stuttgart ein Vorratskauf bei Privatpersonen in der Regel überhaupt nicht und bei Gemeinden nur unter bestimmten Voraussetzungen genehmigt werden darf - für eine Abweichung schon deshalb nicht herangezogen werden, weil sie auf einer anderen Rechtsgrundlage beruht als der hier zu entscheidende Fall, nämlich auf dem allgemeinen Versagungsgrund des der Ausführung des Rechtsgeschäfts entgegenstehenden erheblichen öffentlichen Interesses gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung Nr. 166 der Regierung des früheren Landes Württemberg-Baden.

Ob die Rechtsbeschwerde mit dem vorsorglichen Hinweis auf die Beschlüsse des Oberlandesgerichts Hamm vom

9. März 1962 (RdL 1962, 156) und 2. November 1962 (RdL 1963, 40) sowie die Entscheidungen des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 30. Januar 1963 (RdL 1963, 123) und 29. Mai 1963 (RdL 1963, 266) überhaupt eine Abweichung geltend machen will, kann offen bleiben, weil eine Abweichung von diesen Entscheidungen, bei denen es sich um einen Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch einen Landwirt im Nebenberuf handelt, nicht vorliegt. Inwiefern das Beschwerdegericht von dem Beschluß des Senats vom 25. April 1961 (V BLw 30/60, RdL 1961, 148), von den Entscheidungen des Oberlandesgerichts Hamm vom 25. Juli 1962 (JMB1 NRW 1952, 239) und 15. Juli 1953 (JMB1 NRW 1954, 25) sowie vom Beschluß des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 6. Juni 1957 (Nds Rpfl 1957, 241) abgewichen sein soll, ist nicht ersichtlich. Das Oberlandesgericht ist auch von dem Grundsatz, daß die Frage der ungesunden Bodenverteilung nur nach der im Einzelfall gegebenen Sachlage beurteilt werden kann, nicht abgewichen. Es hat vielmehr die Entscheidung gerade auf die besonderen Verhältnisse des vorliegenden Falles abgestellt. Welche Entscheidung die Rechtsbeschwerde mit dem Zitat "BGH MDR 64, 868" im Auge hat, ist nicht erkennbar. Eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist an der angeführten Stelle nicht abgedruckt.

Das Beschwerdegericht hat abschließend auch geprüft, ob die Genehmigung gemäß § 9 Abs. 7 GrdstVG erteilt werden könne, die Voraussetzungen dieser Vorschrift jedoch verneint, weil nichts dafür ersichtlich sei, daß die Versagung der Genehmigung für die Verkäuferin eine unzumutbare Härte darstellen würde. Zu Unrecht glaubt die Rechtsbeschwerde, das Oberlandesgericht sei dadurch, daß es nicht beachtet habe, daß auch triftige Gründe in

der Person des Verkäufers zur Erteilung der Genehmigung führen könnten, von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Celle vom 13. April 1964 (NdsRpfl 1964, 130) abgewichen. Von "triftigen Gründen" ist in der Entscheidung, der die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt zugrunde lag, nicht die Rede. Das Oberlandesgericht Celle hat vielmehr ausgeführt, eine grundlose Weigerung des Verkäufers, das in Frage stehende Land an einen Landwirt zu verkaufen, stehe der Versagung der Genehmigung eines mit einem Nichtlandwirt abgeschlossenen Veräußerungsvertrages nicht entgegen. Die Weigerung sei nur dann beachtlich, wenn der Verkäufer hierfür gewichtige sachliche oder persönliche Gründe habe. Solche Gründe hat das Beschwerdegericht offensichtlich nicht für gegeben erachtet, zumal da die Antragsteller in den Tatsacheninstanzen lediglich vorgetragen haben, daß es sich um einen Ankauf von Äckern aus Familienbesitz handele. Mit der Verneinung der Voraussetzungen des § 9 Abs. 7 GrdstVG ist das Beschwerdegericht jedenfalls nicht von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Celle abgewichen.

3. Die Rechtsbeschwerde mußte somit, da eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht vorliegt, ohne sachliche Nachprüfung des angefochtenen Beschlusses als unzulässig verworfen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 44 LwVG.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell