

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 2/66

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung
auf Grund des Kaufvertrags vom 19. Mai 1964 (UR 1016/64
des Notars A [REDACTED] in S [REDACTED])

Beteiligte:

1. Frau Anna U [REDACTED] geb. K [REDACTED] in O [REDACTED] -
H [REDACTED],

Antragstellerin, Beschwerdeführerin und Rechtsbeschwerdeführerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in S [REDACTED] -

2. Frau Maria T [REDACTED] geb. E [REDACTED] in F [REDACTED],

Antragstellerin.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 25. Mai 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin sowie der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell und der landwirtschaftlichen Beisitzer Raither und Lechler

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats - Landwirtschaftssenat - des Oberlandesgerichts in Koblenz vom 16. November 1965 wird auf Kosten der Antragstellerin zu 1) als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 4200 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Beschwerdeführerin ist die Tochter eines Landwirtes, hat von Jugend auf in der Landwirtschaft mitgearbeitet und auch eine Landwirtschaftsschule besucht und im Jahre 1958 das Gut Heiligenthal bei Oberbreisig erworben. Dort hält sie etwa 4000 Hühner zur Eiergewinnung, eine Anzahl Schweine und hat außerdem einen Tierpark angelegt, in dem sie Hirsche, Rehe, Mufflons, Pferde, Esel, Ziegen, Schafe und Geflügel verschiedener Art hält.

Mit Kaufvertrag vom 19. Mai 1964 vor Notar Adams in Sinzig hat sie weiteren Grundbesitz, Acker- und Wiesenparzellen in einer Gesamtfläche von 48,28 a, die zur Zeit brach liegen, in der Gemarkung Franken zum Preise von 4 200 DM gekauft.

Das Landratsamt Ahrweiler hat dem Kaufvertrag die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz mit der Begründung versagt, daß nach Auskunft des Kulturamtes Adenau in der Gemeinde Franken das Umlegungsverfahren eingeleitet und die Teilnehmergeinschaft Franken an dem Erwerb der Parzellen interessiert sei, in der Gemeinde Franken gebe es noch aufstockungswürdige Betriebe. Das Interesse der Teilnehmergeinschaft aber, das dem eines hauptberuflichen Landwirtes gleichzustellen sei, gehe dem Erwerbsinteresse der Käuferin vor, da sie nur als nebenberufliche Landwirtin anzusehen sei, die für ihre Hühnerhaltung in Heiligenthal nicht auf den Erwerb dieser Grundstücke angewiesen sei.

Gegen diesen Bescheid haben die Käuferin und die Verkäuferin Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Die Verkäuferin hat vorgebracht, trotz wiederholten Anbietens habe ihr in Franken niemand diese Parzellen abgekauft. Die Wiese sei versumpft und der Acker liege derart im Hang, daß er mit einem Fahrzeug nicht zu bearbeiten sei. Mit dem Erlös aus diesem Kaufvertrag wolle sie sich ein gutes Feld kaufen.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Nassau hat sich gegen eine Genehmigung des Vertrages unter Hinweis darauf ausgesprochen, daß die Käuferin nur Landwirtin im Nebenberuf sei, und ihr Interesse hinter dem Erwerbswillen der Teilnehmergeinschaft Franken zurückstehen müsse.

Das Landwirtschaftsgericht hat mit Beschluß vom 2. Dezember 1964 den ablehnenden Bescheid der Landwirtschaftsbehörde bestätigt.



Die sofortige Beschwerde der Käuferin hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich ihre - vom Oberlandesgericht nicht zugelassene - Rechtsbeschwerde, mit der sie ihr bisheriges Begehren weiterverfolgt.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und auch der Fall des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG nicht vorliegt, nur dann zulässig, wenn das Beschwerdegericht von einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte abgewichen ist und der Beschluß auf dieser Abweichung beruht.

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Die Genehmigung müsse nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG versagt werden, da die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeute. Die Beschwerdeführerin könne nur als Landwirtin im Nebenberuf angesehen werden. Es habe sich nicht feststellen lassen, daß sie ihren Lebensunterhalt im wesentlichen aus der von ihr betriebenen Landwirtschaft bestreite, der Betrieb mithin die Grundlage ihrer Existenz sei. Sie wolle dies offensichtlich auch nicht behaupten. Sie habe zusammen mit ihrem Ehemann gastronomische Betriebe (Nachtbetriebe in Hamburg und Köln) gepachtet. Die vom Beschwerdegericht in der mündlichen Verhandlung gestellte Frage, in welchem Verhältnis ihre Einnahmen aus der Landwirtschaft zu ihrem Einkommen aus anderen Unternehmen ständen, sei offen geblieben. Sie halte sich nur zeitweilig auf ihrem Gut in Heiligenthal auf, der Betrieb werde vornehmlich durch ein Verwalterehepaar geführt; er diene überwiegend der Kapitalanlage. Nach Lage der Dinge könne bei dem Überwiegen der Einnahmen aus den gepachteten

gewerblichen Unternehmen nicht angenommen werden, daß der landwirtschaftliche Betrieb einmal die Existenzgrundlage der Antragstellerin bilden solle und werde. Sie habe nicht vorgetragen, daß sie jene Betätigung in anderen Unternehmen aufgeben wolle. Ein Zuerwerb von Land sei volkswirtschaftlich und wirtschaftlich nicht gerechtfertigt. Das Erwerbsinteresse einer Teilnehmergeinschaft setze das Beschwerdegericht dem eines hauptberuflichen Landwirts gleich. In der Gemeinde Franken, in der die der Antragstellerin verkauften Grundstücke liegen, sei das Flurbereinigungsverfahren eingeleitet und es gehe dabei vor allem darum, daß die Teilnehmergeinschaft selbst genügend Land einbringen könne, das ausschließlich zur Verbesserung der Agrarstruktur verwendet werde. Würde die Beschwerdeführerin die Grundstücke erwerben, so wären die Möglichkeiten der Teilnehmergeinschaft für eine zielstrebige Aufstockung landbedürftiger Betriebe geringer oder möglicherweise weitgehend in Frage gestellt. Der Umstand, daß die Beschwerdeführerin selbst am Umlenungsverfahren beteiligt sei, ändere daran nichts.

Die Versagung der Genehmigung verstoße auch entgegen der von der Antragstellerin vertretenen Meinung weder gegen den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 GG noch gegen das in Art. 12 GG verankerte Recht der freien Berufswahl.

B) Hiergegen bringt die Rechtsbeschwerde vor: Das Beschwerdegericht sei von der Entscheidung des Oberlandesgerichts München vom 24. Oktober 1955 - W XV 236/55 (RdL 1956, 141) abgewichen. Der angefochtene Beschluß setze sich mit jener Entscheidung nicht auseinander. Auch gehe er davon aus, die Antragstellerin sei Landwirtin im Nebenberuf, ohne zu berücksichtigen, daß ein Landwirt im Nebenberuf nach der Entscheidung des Ober-

landesgerichts München dann einem hauptberuflichen Landwirt gleichzustellen sei, wenn die Absicht bestehe, Landwirt im Hauptberuf zu werden. Das Beschwerdegericht, das irrigerweise angenommen habe, die Landwirtschaft solle auch in Zukunft nicht die Existenzgrundlage der Antragstellerin bilden, hätte aufklären müssen, ob nicht der Umstand, daß die Antragstellerin ihren Hauptwohnsitz in Oberbreisig und nur vorübergehend den zweiten Wohnsitz in Köln habe und daß sie beabsichtige, hauptberufliche Landwirtin zu werden, zwangsläufig dazu führen müsse, daß die gepachteten gastronomischen Betriebe aufgegeben würden. Das sei für die Antragstellerin selbstverständlich. Auf der Abweichung von der Entscheidung des Oberlandesgerichts München beruhe der angefochtene Beschluß. In der Sache selbst werde die Rechtsbeschwerde darauf gestützt, daß das Oberlandesgericht das Gesetz verletzt habe und zwar durch unrichtige Anwendung des § 8 (soll wohl heißen § 9) GrdstVG und der Art. 3 und 12 des Grundgesetzes.

C) Die Rechtsbeschwerde hat keinen Erfolg.

Das Beschwerdegericht ist von der Entscheidung des Oberlandesgerichts München nicht abgewichen. Dort ist nicht gesagt, daß der Landwirt im Nebenberuf dann einem hauptberuflichen Landwirt gleichzustellen sei, wenn die Absicht bestehe, Landwirt im Hauptberuf zu werden. Vielmehr hat das Oberlandesgericht München in dem von ihm entschiedenen Fall auf Grund der Ermittlungen den Käufer als hauptberuflichen Landwirt angesehen und ausgeführt, die Eignung von Käufern landwirtschaftlichen Grundbesitzes, die bisher einen landwirtschaftsfremden Beruf ausgeübt haben und nunmehr angeben, sich ganz der Landwirtschaft widmen zu wollen, müsse mit äußerster Sorg-

falt geprüft werden. Sehr häufig, nach den Erfahrungen des Oberlandesgerichts in aller Regel, stelle sich heraus, daß die Absicht, den gekauften Grundbesitz selbst zu bewirtschaften, nur vorgetäuscht sei und in Wahrheit der Grundbesitz nur zum Zwecke der Kapitalanlage oder aus bloßer Liebhaberei gekauft werden solle. In dem vom Oberlandesgericht München behandelten Fall war der Käufer nicht nur von bäuerlicher Herkunft, sondern hat auch während eines längeren Zeitraums bis vor nicht allzu langer Zeit vor der Entscheidung einen größeren Hof hauptberuflich als Pächter bewirtschaftet. Das Oberlandesgericht hat ihm bei den besonderen Umständen des Falles geglaubt, daß er sich nun entschlossen habe, nach mehreren Jahren andersartiger Berufstätigkeit wieder im Hauptberuf zur Landwirtschaft zurückzukehren. Der angefochtene Beschluß hat danach nicht die gleiche Rechtsfrage unterschiedlich beurteilt. In dem vom Oberlandesgericht München erörterten Fall ging es darum, ob dem Käufer die Behauptung, er kehre zur Landwirtschaft im Hauptberuf zurück, zu glauben ist. Die Frage, unter welchen Umständen ein Käufer als haupt- oder nebenberuflicher Landwirt anzusehen ist, spielte in jenem Fall keine Rolle. Im angefochtenen Beschluß wird in eingehenden Erörterungen festgestellt, daß die Antragstellerin nur Landwirtin im Nebenberuf ist, weil sie nicht ihren Lebensunterhalt im wesentlichen aus der von ihr betriebenen Landwirtschaft bestreitet und der Betrieb in Heiligenthal überwiegend der Kapitalanlage dient. Das Beschwerdegericht sieht deshalb den Zuerwerb als volkswirtschaftlich und wirtschaftlich nicht gerechtfertigt an. Die Ausführungen der Rechtsbeschwerde richten sich in Wirklichkeit gegen die tatrichterliche Würdigung des Sachverhalts durch das Beschwerdegericht. Die Antragstellerin verkennet, daß für die Beurteilung im Rahmen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG von dem Tatbestand auszugehen ist,

den das Oberlandesgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat. Die Frage, ob die Feststellung dieses Sachverhalts auf einer Gesetzesverletzung beruht oder ob dem Beschwerdegericht sonst ein Rechtsirrtum unterlaufen ist, kann erst dann geprüft werden, wenn die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde feststeht. Das gilt insbesondere von dem gegenüber dem Beschwerdegericht erhobenen Vorwurf mangelhafter Aufklärung. Da es bereits an der Statthaftigkeit der Rechtsbeschwerde fehlt, darf auf die Rüge, das Oberlandesgericht habe § 9 GrdstVG sowie Art. 3 und 12 GG verletzt, nicht eingegangen werden.

Da die Rechtsbeschwerde hiernach als unzulässig verworfen werden muß, treffen die Antragstellerin die Kosten nach §§ 34, 44 LwVG. Die Feststellung des Geschäftswerts beruht auf §§ 36 Abs. 1 LwVG, 18 Abs. 3, 19 KostO.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell