

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 5/67

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages.

Beteiligte:

1. Rechtsanwalt B [REDACTED] in E [REDACTED], als Testamentsvollstrecker für den Nachlaß der Frau Maria M [REDACTED] in Bu [REDACTED],

Antragsteller (Verkäufer),

2. Fabrikant Karl V [REDACTED] in E [REDACTED]-Br [REDACTED],
F [REDACTED] Straße [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdeführer (Käufer),

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 23. Mai 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Buresch und Müller

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 2) wird der Beschluß des 2. Ferienzivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 28. Juli 1966 aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtskosten werden für das Rechtsbeschwerdeverfahren nicht erhoben.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 76 024 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Durch notariellen Vertrag vom 14. Dezember 1964 verkaufte Rechtsanwalt B [REDACTED] (Beteiligter zu 1) als Testamentsvollstrecker für den Nachlaß der Frau Maria M [REDACTED] an den Fabrikanten Karl V [REDACTED] in E [REDACTED]-Br [REDACTED] (Beteiligten zu 2) zwei in der Gemeinde B [REDACTED] gelegene Waldgrundstücke in Größe von 1,8894 und 0,0112 ha zu einem Quadratmeterpreis von

4,- DM = 76 024 DM. Das Landratsamt hat dem Vertrag die Genehmigung versagt mit der Begründung, daß die Grundstücke außerhalb bebaubaren Gebietes lägen und die Veräußerung an den Beteiligten zu 2) als Nichtlandwirt eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden darstelle, zumal da hauptberufliche Landwirte als Kaufinteressenten vorhanden seien. Beide Vertragsteile haben hiergegen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt und dazu vorgetragen, die Erbgemeinschaft als Eigentümerin der Grundstücke sei zu einer Bewirtschaftung und auch zur notwendigen Aufforstung des Geländes, die 30 000 DM erfordere, nicht in der Lage. Eine Veräußerung an Landwirte zu einem Quadratmeterpreis von 1,20 DM sei nicht zumutbar. Es könne auch damit gerechnet werden, daß eine Bebauung der beiden Waldgrundstücke möglich sein werde, sobald der Käufer seinen Plan, dort Betriebs- und Wohngebäude für seine Belegschaft zu errichten, verwirklichen könne.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat den Versagungsbescheid der Genehmigungsbehörde bestätigt. Die sofortige Beschwerde des Käufers hatte keinen Erfolg. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt der Käufer seinen Genehmigungsantrag weiter.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG zulässig, weil das Beschwerdegericht, wie sich aus den nachfolgenden Ausführungen ergibt, von dem Beschluß des Senats vom 25. Mai 1966 (V Blw 4/66, BGHZ 45, 279 = RdL 1966, 204) abgewichen ist und der Beschluß auch auf dieser Abweichung beruht.



1. Das Oberlandesgericht hält den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG) für gegeben. Es führt dazu aus: Alle Erwägungen darüber, ob die beiden Waldgrundstücke für eine Bebauung durch den Käufer geeignet seien, hätten außer Betracht zu bleiben, weil die Grundstücke außerhalb eines Bebauungsplanes und eines Flächennutzungsplanes lägen und eine Einbeziehung in solche Pläne für die nächste Zeit nicht beabsichtigt sei. Der Käufer habe auch bisher die nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes erforderliche Genehmigung nicht beantragt. Ein Erwerb der Grundstücke durch den Beteiligten zu 2), der als Fabrikant in gesicherten wirtschaftlichen Verhältnissen lebe und nicht einmal im Nebenberuf Landwirt sei, bedeute eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden. Es komme nicht darauf an, welche Grundstücke von den als Kaufinteressenten in Betracht kommenden Landwirten als Bauland verkauft worden seien. Wesentlich sei, daß diese Landwirte Baugebiete abgegeben hätten und mit den Vertragsgrundstücken ihren Besitz aufstocken möchten. Der Behauptung, die an einem Ankauf interessierten Landwirte wollten den Wald nur zu Spekulationszwecken erwerben, stehe die Tatsache entgegen, daß mit einer Bebauung und deshalb mit einem Weiterverkauf als Bauland nicht zu rechnen sei. In dem Verhalten des Beschwerdeführers könne nur das Bemühen gesehen werden, Kapital in Grundstücken anzulegen. Der Gesichtspunkt, daß der Käufer finanziell in der Lage sei, eine forstwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke sicherzustellen, müsse zurücktreten, wenn - wie im vorliegenden Fall - hauptberufliche Landwirte vorhanden seien, bei denen ein Erwerb wegen des in der Gemeinde bestehenden Landbedarfs im Sinne der Maßnahmen zur Verbesserung der

Argrarstruktur liege. Die Versagung der Genehmigung bedeute auch für die Erbengemeinschaft keine unzumutbare Härte, selbst wenn bei einer Veräußerung um einen geringeren Quadratmeterpreis ein niedrigerer Erlös erzielt würde.

2. Die Rechtsbeschwerde muß zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses führen.

Nach dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Januar 1967 (RdL 1967, 92) ist die Tatsache, daß ein Nichtlandwirt oder Nichtforstwirt ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück zum Zweck der Kapitalanlage erwirbt, nicht geeignet, eine Versagung der Genehmigung aus dem Gesichtspunkt der ungesunden Verteilung von Grund und Boden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu rechtfertigen. Der Senat legt dieser Rechtsauffassung seiner Entscheidung zugrunde. Dem Erwerb eines solchen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt oder Nichtforstwirt ist jedoch die Genehmigung zu versagen, wenn hauptberufliche Land- oder Forstwirte zur Aufstockung ihrer Betriebe gewillt und in der Lage sind, das betreffende Grundstück zu erwerben (Beschluß des Senats vom 28. Oktober 1965, V BLw 19/65, BGHZ 44, 202, 205 = RdL 1962, 263). Von diesem Grundsatz geht auch das Oberlandesgericht aus. Ein Erwerb durch Personen, die keine Land- oder Forstwirte sind, ist dagegen in der Regel dann nicht zu beanstanden, wenn Land- oder Forstwirte an dem Erwerb des veräußerten Grundstücks nicht interessiert sind, ohne daß es entscheidend darauf ankommt, zu welchem Zweck das Grundstück in der Hand des Käufers Verwendung finden soll. Die Bevorzugung der hauptberuflichen Land- oder Forstwirte setzt jedoch nach der neueren Rechtsprechung des Senats (vgl. dazu den oben angeführten Beschluß vom 25. Mai 1966) abweichend von der Auffassung des Beschwerdegerichts voraus,

daß die Erwerbsinteressenten bereit sind, den mit dem Nichtlandwirt oder Nichtforstwirt vereinbarten Kaufpreis zu zahlen, es sei denn, daß dieser Preis in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht; in einem solchen Fall wäre der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG gegeben. Der angefochtene Beschluß enthält hierzu keine Feststellungen. Bei den Akten befinden sich allerdings Erklärungen von Landwirten, die zur Aufstockung ihrer Betriebe die den Gegenstand des Kaufvertrages bildenden Grundstücke zum angemessenen Verkehrswert oder zum Preis von etwa 2,50 - 3,- DM erwerben möchten. Das Beschwerdegericht hat hierzu nicht Stellung genommen, sondern lediglich bei der Erörterung der Voraussetzungen des § 9 Abs. 7 GrdstVG ausgeführt, daß eine Versagung der Genehmigung keine unzumutbare Härte für die Erbengemeinschaft bedeute, selbst wenn bei einer Veräußerung um einen geringeren Quadratmeterpreis ein niedrigerer Erlös erzielt würde. Es bedarf jedoch einer eindeutigen Feststellung, ob die an dem Erwerb der Grundstücke interessierten Landwirte zur Zahlung des mit dem Beteiligten zu 2) vereinbarten Kaufpreises bereit sind, sofern nicht der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG vorliegen sollte. Maßgebend für die Beurteilung, insbesondere auch, soweit es sich um den von den Berufslandwirten gebotenen Kaufpreis handelt, ist der Zeitpunkt der Entscheidung des Beschwerdegerichts (Beschluß des Senats vom 4. Juli 1957, V BLw 66/56, BGHZ 25, 96, 107 ff = RdL 1957, 241).

III.

Die Sache mußte deshalb unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden. Zur Anberaumung einer mündlichen Verhandlung (§§ 27 Abs. 3, 15 Abs. 1 LwVG) bestand kein Anlaß.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 33, 34 LwVG
in Verbindung mit § 131 der KostO.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell