

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 5/72

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des am 23. Januar 1970
geschlossenen notariellen Grundstückskaufvertrages.

Beteiligte:

1. Frau Marlies B [REDACTED] geb. H [REDACTED]
in I [REDACTED] über S [REDACTED],
2. Frau Paula B e [REDACTED] geb. R [REDACTED] in Ra [REDACTED]
über K [REDACTED], D [REDACTED],

Antragstellerinnen, Beschwerde- und Rechts-
beschwerdeführerinnen,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch die Rechts-
anwälte Dr. F. Bes [REDACTED] und M. Bes [REDACTED] in H [REDACTED]
So [REDACTED]straße [REDACTED] -
- 3. Hessisches Landesamt für Landwirtschaft, Ka [REDACTED],
Kö [REDACTED] Straße,
- 4. He [REDACTED] Heimat Si [REDACTED] mbH, Gemein-
nütziges Siedlungsunternehmen, Geschäftsstelle Ka [REDACTED],
Ka [REDACTED], W [REDACTED] Allee [REDACTED],
- Beteiligte zu 3 und 4 im Rechtsbeschwerdeverfahren
nicht vertreten -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat in der Sitzung vom 11. Juli 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Rothe und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Lechler und Lindemann beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Antragstellerinnen wird der Beschluß des 15. Zivilsenats in Kassel des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main als Beschwerdegericht in Landwirtschaftssachen vom 6. Januar 1972 aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtsgebühren werden für das Rechtsbeschwerdeverfahren nicht in Ansatz gebracht, außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 70 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e:

I.

Durch notariellen Vertrag vom 23. Januar 1970 verkaufte die Landwirtin Marlies B. [REDACTED] mit Zustimmung ihres Ehemannes ihren landwirtschaftlichen Grundbesitz in P. [REDACTED] mit Hofstätte in einer gesamten Größe von 16,0484 ha zum Preis von 70 000 DM an Frau Paula Be. [REDACTED].

- 3 -

Als Ersatz dafür erwarb die Verkäuferin einen anderen landwirtschaftlichen Betrieb in L[REDACTED]. Die aus einer Bauernfamilie stammende Käuferin begann nach dem Vertragsschluß den als D[REDACTED] bekannten Hof in R[REDACTED] zu bewirtschaften.

Den zur Genehmigung eingereichten Kaufvertrag hat das Landwirtschaftsamt der Siedlungsgesellschaft Hessische Heimat vorgelegt; diese übte das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht aus. Hiervon unterrichtete das Landwirtschaftsamt den beurkundenden Notar und erklärte zugleich, der landwirtschaftlichen Genehmigung des Kaufvertrages stünden Bedenken aus § 9 Abs. 1 Ziff. 1 GrdstVG entgegen.

Der Antrag der Antragstellerinnen auf gerichtliche Entscheidung hatte keinen Erfolg. Das Landwirtschaftsgericht erklärte die Ausübung des Vorkaufsrechts für zulässig, weil der Vertrag eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden herbeiführe.

Die sofortige Beschwerde der Antragstellerinnen hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Es hat sich im wesentlichen von folgenden Erwägungen leiten lassen: Es könne dahinstehen, ob die Erwerberin entsprechend ihrem eigenen Vortrag als Landwirt, und zwar als Volllandwirt anzusehen sei oder nicht. Unabhängig hiervon bedeute der Erwerb des D[REDACTED] durch Frau Be[REDACTED] eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden, weil dadurch eine aus betriebswirtschaftlicher Sicht völlig unrentable Wirtschaftseinheit erhalten werde, während in der Umgebung Landbedarf bestehe und aufstockungswillige Vollandwirte vorhanden seien. Ein großer Teil



der landwirtschaftlichen Betriebe in Rattlar sei zu klein, um den Familien ein gesichertes Auskommen zu ermöglichen. Gerade diese Tatsache zeige in aller Deutlichkeit, daß Betriebe dringend der Vergrößerung bedürften. Zudem seien entsprechend dem Vorbringen des Landwirtschaftsamtes auch mehrere Landwirte an dem Ankauf von Grundstücken des D[REDACTED] interessiert. Richtig sei, daß offenbar kein Landwirt den Ankauf des gesamten Besitzes einschließlich Hofstelle in Erwägung gezogen habe. Bei den Verkaufsbemühungen der Antragstellerin Biederbick hätten einige Landwirte etwa die Hälfte des Grundbesitzes, ohne Gebäude, erwerben wollen. Doch seien aufstockungswillige und aufstockungsbedürftige R[REDACTED] Bauern vorhanden, wie z.B. die Bauern W[REDACTED], Be[REDACTED], Sch[REDACTED] und K[REDACTED]. Eine Beweiserhebung über den Landbedarf und über konkret vorgesehene Maßnahmen zur Strukturverbesserung sei infolgedessen nicht erforderlich. Würde ein landwirtschaftlicher Betrieb aufrechterhalten, der einer bäuerlichen Familie keine Existenzgrundlage zu bieten vermöge, so widerstrebe dies einer gesunden Bodenverteilung. Davon könnte nur gesprochen werden, wenn die Ertragnisse des Betriebes dem Betriebsinhaber nicht nur eine Vergütung für die Betriebsführung und eine angemessene Kapitalverzinsung gewährleisteten, sondern auch den in der Landwirtschaft mitarbeitenden Familienmitgliedern ein Einkommen ermöglichten, das für eine moderne Lebenshaltung ausreiche. Das aber könne der D[REDACTED] nicht sichern. Zu seiner Bewirtschaftung seien mehr als zwei Arbeitskräfte erforderlich, wie die tatsächlichen Verhältnisse deutlich erkennen ließen. Frau B[REDACTED] und deren Ehemann hätten den Hof aufgegeben, weil sie die

Arbeit zu zweit nicht bewältigen konnten, und Frau Be■■■■ bearbeite den Hof gegenwärtig mit drei Verwandten. Diesem Arbeitsaufwand stehe nach dem Gutachten des Landwirts Scha■■■ jedoch nur ein Roheinkommen von jährlich knapp 10 000 DM gegenüber. Da der erfahrene Sachverständige das Ergebnis auf Grund einer eingehenden Betriebsbesichtigung unter Berücksichtigung der natürlichen und wirtschaftlichen Standortverhältnisse ermittelt habe, bestehe kein Anlaß, an der Zuverlässigkeit des Gutachtens zu zweifeln. Das gelte um so mehr, als auch die Antragstellerinnen keine höheren Erträge angegeben hätten. Könne aber bei dem veräußerten Betrieb, der mehr als zwei Arbeitskräfte erfordere, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, die der Sachverständige der Frau Be■■■■ bescheinigt habe, nur ein jährliches Roheinkommen von knapp 10 000 DM erzielt werden, so sei der Betrieb nicht lebensfähig. Der erwirtschaftete Betrag reiche nicht einmal aus, einen qualifizierten landwirtschaftlichen Arbeiter zu bezahlen. Daß Frau Be■■■■ den Betrieb dennoch aufrechterhalten könne, habe sie nur dem von ihr selbst vorgetragenen Umstand zu verdanken, daß die mitarbeitenden Verwandten ebenso wie die Beschwerdeführerin selbst eigenes Einkommen außerhalb der Landwirtschaft hätten und auf die Ertr■■■■nisse des Bauernhofes nicht angewiesen seien. Der Betrieb könne also nur existieren durch den Einsatz kostenloser Arbeitskräfte. Als selbstständige Wirtschaftseinheit könne er sich nicht tragen und bedeute deshalb bei dem in der Gemeinde R■■■■ herrschenden Landbedarf eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden.

Die vom Siedlungsunternehmen beabsichtigte Aufteilung des landwirtschaftlichen Betriebs führe zu keiner anderen Beurteilung, denn um zu einer gesunden landwirtschaftlichen Struktur beizutragen, müßte der Hof D [REDACTED] entweder selbst aufgestockt werden oder aber es bleibe die Möglichkeit der Landaufteilung an aufstockungswürdige Betriebe, was im Ergebnis gleichzusetzen sei. Die Aufteilung eines nicht lebensfähigen Betriebes bedeute jedenfalls keine ungesunde Bodenverteilung, sondern fördere die Sanierung der Agrarstruktur. Etwa 2,8 ha von insgesamt etwa 16 ha wolle die Siedlungsgesellschaft allerdings nicht an die aufgezählten aufstockungswürdigen Landwirte verteilen, sondern der Domänialverwaltung des Landkreises Waldeck veräußern. Selbst das stehe aber nicht der wirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts entgegen, da es sich nur um rund 1/6 der Gesamtfläche handele, die auch, absolut gesehen, nicht erheblich ins Gewicht fielen und zudem nur die Hofstelle sowie Waldwiesen umfaßten, die landwirtschaftlich völlig unrentabel seien und deren Aufforstung deshalb von der Domänialverwaltung in Aussicht genommen seien. Ohne daß damit der Frage der Genehmigung einer derartigen Veräußerung vorgegriffen werde, sei in dem hier maßgeblichen Zusammenhang zu bemerken, daß jeder aufstockungswürdige Landwirt bereits über eine Hofstelle verfüge und zumindest keine andere Hofstelle erwerben würde, die, wie es bei dem D [REDACTED] der Fall sei, recht ungünstig liege. Ein Verkauf dieser Grundstücke an die Domänialverwaltung dürfte unter diesen Umständen die einzige reale Möglichkeit einer wirtschaftlichen Verwertung sein. Das gleiche

gelte nach dem unwidersprochenen Vortrag des Landwirtschaftsamtes für die erwähnten Wiesengrundstücke, die wegen der Lage im Wald unter Wildschaden zu leiden hätten und deshalb für Landwirte nicht interessant seien.

Unter diesen Umständen könnte die Genehmigung nur dann nicht versagt werden, wenn dies für die Verkäuferin eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Das sei nicht der Fall. Es könne dahinstehen, ob es Frau Be[REDACTED] gelingen könne, die Übereignung des L[REDACTED] Hofes zu erreichen und die Antragstellerin Biederbick genötigt sei, sich nach einem anderen Hof umzusehen. Auch dann wäre keine unzumutbare Härte gegeben. Denn wenn die Eheleute B[REDACTED] in Kenntnis der Erklärung der Siedlungsgesellschaft, das Vorkaufsrecht auszuüben, nachträglich eine derart schwerwiegende Zusage gegeben hätten, so könnten sie sich nicht auf unzumutbare Härte berufen, da bei dem ursprünglichen Vertrag vom 23. Januar 1970 eine solche Klausel fehle und wegen der Formbedürftigkeit der Verträge über Verpflichtungen zur Grundstücksveräußerung eine entsprechende Vereinbarung vor dem 6. März 1970 nicht wirksam zustandegekommen sei. Übernehme aber jemand ein Risiko, so könne er bei negativem Ausgang des Geschäfts den ungünstigen Folgen nicht mit dem Hinweis auf unzumutbare Auswirkungen begegnen, die er zuvor in Kauf genommen habe. Die Schutzwürdigkeit der mißlichen Lage habe er nämlich durch das vorangegangene Handeln selbst vertan.

II.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die sofortige Beschwerde der beiden Antragstellerinnen. Sie ist rechtzeitig erhoben und begründet worden, die Antragstellerinnen sind auch beschwerdeberechtigt, da ihren Anträgen bisher nicht stattgegeben worden ist.

1. Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde

Die Rechtsbeschwerde ist nicht zugelassen. Sie ist daher nur statthaft, wenn, was die Rechtsbeschwerde dartun muß, das Oberlandesgericht in einer Rechtsfrage abgewichen ist von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs, des Obersten Gerichtshofes für die britische Zone oder eines anderen Oberlandesgerichts und die Beschwerdeentscheidung auf dieser Abweichung beruht. (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG). Die Rechtsbeschwerde führt die nachgenannten Entscheidungen an, von denen nach ihrer Ansicht das Oberlandesgericht abgewichen ist.

a) Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Beschluß vom 12. Januar 1967 (RdL 1967, 92) die Auffassung vertreten, im Grundstücksverkehrsrecht müßten sich die Veräußerungs- und Erwerbshindernisse aus dem Gesetz selbst herleiten; sie dürften nicht von der Verwaltung und den Gerichten nach ihren Vorstellungen bestimmt werden. Einen gegenteiligen Standpunkt hat das Beschwerdegericht in dem angefochtenen Beschluß, entgegen der Meinung der Rechtsbeschwerde, nicht eingenommen.

b) Das genannte Gericht hat in seinem Beschluß vom 11. April 1967 (RdL 1968, 64) den Grundsatz aufgestellt, es entspreche nicht dem Prinzip der Verhältnismäßigkeit, wenn nicht darauf abgestellt werde, ob der Erwerber nicht in der Lage sei, den erworbenen Grundbesitz sachgerecht zu bewirtschaften, sondern wenn darauf abgestellt werde, ob ein Dritter besser dazu in der Lage sei. Auch von dieser Auffassung ist das Oberlandesgericht nicht abgewichen. Es hat nicht etwa andere Erwerbswillige wegen ihrer persönlichen Eignung als bessere Landwirte angesprochen und deshalb der Erwerberin die Genehmigung versagt.

c) Der Beschluß des genannten Gerichts vom 19. Juni 1969 (RdL 1969, 176) befaßt sich mit der Auslegung des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG (unwirtschaftliche Verkleinerung und Aufteilung eines Grundbesitzes); die Rechtsbeschwerde zitiert den Leitsatz des Gerichts nicht richtig. Diese Gesetzesbestimmung legt das Beschwerdegericht nicht aus.

d) Der Senat hat in seinem Beschluß vom 11. Dezember 1969 (RdL 1970, 67) § 9 Abs. 1 GrdstVG dahin erläutert, es sei dessen Zweck, Gefahren für die Agrarstruktur abzuwenden, nicht aber den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr zu lenken. Ähnlich hatte sich schon das Oberlandesgericht Stuttgart in seinem Beschluß vom 1. Juli 1968 (RdL 1969, 292) geäußert, die Bodenverteilung sei nicht deshalb ungesund, weil die Einbeziehung des verkauften Grundstücks in den Betrieb eines anderen Landwirts aus Gründen der Arrondierung agrarstrukturell günstiger wäre als seine Einbeziehung in den Betrieb des Käufers. Das Grundstücksverkehrsgesetz

bierte keine Handhabe, im Sinne einer positiven Steuerung des Grundstücksverkehrs eine optimale Bodenverteilung zu erzwingen, sondern lediglich eine Handhabe, negativ durch Versagen von Genehmigungen eine ungesunde Bodenverteilung zu verhindern. Und das Oberlandesgericht Karlsruhe hatte in seinem Beschluß vom 14. April 1969 (RdL 1969, 124) diese Gesetzesbestimmung dahin erläutert: Die Versagung der Genehmigung gegenüber einem Landwirt im Hauptberuf komme nur in besonderen Fällen in Betracht, weil der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen hauptberuflichen Landwirt in aller Regel nicht zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens führe. Diese Bodenverteilung könne nicht dadurch eine ungesunde werden, daß andere Landwirte ein noch dringenderes Bedürfnis am Erwerb der in Betracht kommenden Äcker haben. Von diesen Auffassungen weicht das Oberlandesgericht ab. Es unterstellt, daß die Käuferin im Hauptberuf Landwirtin ist. Es versagt die Genehmigung des Kaufvertrages trotzdem, weil sonst eine aus betriebswirtschaftlicher Sicht völlig unrentable Wirtschaftseinheit erhalten werde, auf der anderen Seite Landwirte am Orte Landbedarf hätten, deren Betriebe aufstockungswürdig seien. Das Oberlandesgericht will also dem Siedlungsunternehmen, in Wahrnehmung der Interessen jener Landwirte, den Vorzug vor der Erwerberin geben, um die Möglichkeit zu schaffen, einen lebensunfähigen und unrentablen Betrieb aufzuteilen. Damit steht es in Widerspruch mit den angeführten Entscheidungen; auf dieser Abweichung beruht auch der angefochtene Beschluß.

2. Die Rechtsbeschwerde ist auch begründet.

Für das Rechtsbeschwerdeverfahren ist nach den Gründen des Beschwerdebeschlusses davon auszugehen, daß die Erwerberin Landwirtin im Hauptberuf ist. Der Senat hat in seinem Beschluß vom 20. Oktober 1964 (IM § 9 GrdstVG Nr. 4) den Grundsatz aufgestellt, die Veräußerung an einen Landwirt führe nur ausnahmsweise zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden. Eine Lenkung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs sei vom Gesetz nicht beabsichtigt. Die Versagung der Genehmigung läßt sich daher im vorliegenden Falle nicht mit der Begründung rechtfertigen, es seien landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung vorhanden, die dringend auf den Kaufgegenstand zur Aufstockung ihrer Betriebe angewiesen seien. Daran ändert auch der Umstand nichts, daß ein Siedlungsunternehmen im Wege des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts den Grundbesitz erwerben will. Es vertritt nämlich dabei nur die Interessen von Landwirten, zugunsten derer, wie eben dargelegt, die Erwerberin aber nicht zurückzutreten braucht.

Wenn das Landgericht weiter ins Feld führt, die Versagung der Genehmigung sei gerechtfertigt, weil sonst eine aus betriebswirtschaftlicher Sicht völlig unrentable Wirtschaftseinheit erhalten bliebe, so findet diese Erwägung im Gesetz keine Stütze. Daß im vorliegenden Fall die Veräußerung nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur mit Sicherheit haben werde,

stellt das Beschwerdegericht nicht fest; es soll auch nur die bisherige Betriebsart fortgesetzt werden. Ebensowenig aber wie die Sicherung selbständiger und lebensfähiger Betriebe keinen eigenständigen Grund zur Versagung einer Genehmigung abgibt, ist dies für die Erwägung der Fall, in betriebswirtschaftlicher Sicht sei die verkaufte Wirtschaftseinheit unrentabel, es sei daher dahin zu wirken, daß diese Einheit aufgeteilt werde. Es ist nicht Aufgabe der Genehmigungsbehörde, im Rahmen des § 9 GrdstVG dafür zu sorgen, daß ein unrentabler Betrieb von einem Landwirt im Hauptberuf nicht erworben wird.

Der angefochtene Beschluß kann daher mit der bisherigen Begründung nicht aufrechterhalten werden. Das Beschwerdegericht wird zunächst prüfen und entscheiden müssen, ob die Erwerberin Landwirtin im Hauptberuf ist. Bejahendenfalls wird es anhand der vorstehenden Ausführungen die Genehmigungserteilung einer erneuten Prüfung zu unterziehen haben.

Auf die Rechtsbeschwerde ist daher der angefochtene Beschluß aufzuheben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen. Gebühren für das Rechtsbeschwerdeverfahren werden nicht erhoben; eine Erstellung außergerichtlicher Kosten der Beteiligten entfällt.

Der Beschwerdewert für das Rechtsbeschwerdeverfahren war mit dem seinerzeitigen Kaufpreis auf 70 000 DM festzusetzen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Grell