

2381 016

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des vor dem Notar H. in
R. abgeschlossenen Grundstückskaufvertrages vom
11. Mai 1956

Beteiligte:

1. Landwirt Karl L. in F.,
2. Ehefrau Emma W. in T.,
zu 1 und 2 als Verkäufer,
3. Landwirt Georg H.,
4. dessen Ehefrau Christine H. geb. G.,
beide wohnhaft in We., Kreis C.,
zu 3 und 4 als Käufer,

Antragsteller, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt in ,

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 7. Oktober
1958 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche,
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock
sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Filter und
Carstensen

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart
vom 9. Dezember 1957 wird auf Kosten der Antrag-
steller als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-
verfahren wird auf 800,-- DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Antragsteller haben durch ihren Sohn, den Schmied Adolf Ha[REDACTED] in Ru[REDACTED], als Bevollmächtigten durch Vertrag vom 11. Mai 1956 von dem Landwirt Karl L[REDACTED] in F[REDACTED] und der Ehefrau Emma W[REDACTED] in T[REDACTED] Grundstücke der Gemarkung F[REDACTED] gekauft, die Adolf Ha[REDACTED] zuvor aufgeforstet hatte. Die Grundstücke befinden sich im Umlegungsverfahren. Bei dem Karl L[REDACTED] gehörenden, im Grundbuchheft 747 eingetragenen Grundbesitz handelt es sich um drei als Wiesen bezeichnete Parzellen in Größe von 17,97 a, 8,19 a und 8,20 a, die nach dem Umlegungsplan künftig das Flurstück Nr. 1236 in Größe von 33,90 a bilden. Die im Grundbuchheft 263 eingetragenen, ebenfalls als Wiesen bezeichneten beiden Parzellen der Ehefrau Emma W[REDACTED] in Größe von 11,92 und 11,22 a bilden nach dem Umlegungsplan künftig das Flurstück Nr. 1235 in Größe von 20,43 a. Mit Karl L[REDACTED] ist ein Kaufpreis von 450 DM, mit der Ehefrau Emma W[REDACTED] ein Kaufpreis von 350 DM vereinbart.

Das Landwirtschaftsamt hat, nachdem das Bürgermeisteramt sich gegen eine Genehmigung des Vertrages ausgesprochen hatte, weil einheimische Landwirte und die Gemeinde selbst an dem Erwerb der Grundstücke interessiert seien, der Veräußerung die Genehmigung versagt mit der Begründung, daß wegen der weiten Entfernung des Wohnsitzes der Käufer eine betriebswirtschaftliche Nutzung der Grundstücke nicht in Betracht komme. Hiergegen haben die Käufer gerichtliche Entscheidung beantragt und dazu vorgebracht, die weite räumliche Entfernung spiele keine Rolle, weil es sich um Waldgrundstücke handle, die weniger Bearbeitung als landwirtschaftlich genutzter Boden erforderten. Die notwendigen Kulturarbeiten würden von dem in

dem benachbarten Rutesheim wohnenden Sohn Adolf vorgenommen, der die Aufforstung besorgt habe und später Eigentümer des Waldes werden solle. Er sei bereits Eigentümer von 5 Morgen Wald der Gemarkung We[REDACTED]. Sein Vater sei über 25 Jahre lang Oberholzhauer im Bezirk des Forstamts A[REDACTED] gewesen. Für die bisher verwahrlosten Grundstücke habe sich niemand interessiert. Die Gemeinde, der die Grundstücke schon vor längerer Zeit angeboten worden seien, habe erst nach der Ende April 1956 erfolgten Bepflanzung Interesse an dem Erwerb gezeigt. Die Forstdirektion Stuttgart habe die Aufforstung als förderungswürdig anerkannt und die für solche Zwecke vorgesehene staatliche Beihilfe in Höhe von 40 - 50 % der Anpflanzungskosten zugesagt. Die Grundstücke grenzten mit zwei Seiten an Wald und mit einer Seite an eine Schafweide. Das staatliche Forstamt He[REDACTED] habe erklärt, daß vom forstwirtschaftlichen Standpunkt aus gegen die Veräußerung nichts einzuwenden sei.

Das Landwirtschaftsamt hat demgegenüber geltend gemacht, daß die Grundstücke durch die vor Genehmigung erfolgte Aufforstung ihren Charakter als landwirtschaftliche Grundstücke nicht verloren hätten. Die Erwerber versuchten, die Genehmigungsbehörden vor vollendete Tatsachen zu stellen. Die Abtrennung der Grundstücke aus einem 3 ha großen landwirtschaftlichen Betrieb bedeute eine unwirtschaftliche Zerschlagung. Es widerspreche auch den Grundsätzen der Flurbereinigung, daß durch Zusammenlegung entstandene Grundstücke an einen Nichtlandwirt, nämlich den als künftigen Eigentümer vorgesehenen Sohn der Antragsteller, veräußert würden.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat die Entscheidung der Landwirtschaftsbehörde bestätigt, das



Oberlandesgericht die sofortige Beschwerde der Käufer zurückgewiesen. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgen die Antragsteller den Antrag auf Genehmigung des Vertrages weiter.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und auch keiner der Fälle des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG vorliegt, nur zulässig, wenn das Oberlandesgericht 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.

Grundlage der angefochtenen Entscheidung ist die Vorschrift des § 11 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung Nr. 166 der Regierung des früheren Landes Württemberg-Baden zur Ausführung des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 vom 16. Juli 1947 (RegBl 63) in der Fassung der Verordnung Nr. 174 vom 14. Juli 1948 (RegBl 94). Hiernach darf einer Grundstücksveräußerung die Genehmigung außer in den Fällen des Art. IV Abs. 4 Buchst. a und b KRG Nr. 45 (Gefährdung der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung, grobes Mißverhältnis zwischen Gegenwert und Wert des Grundstücks) nur versagt werden, wenn der Ausführung des Rechtsgeschäfts ein sonstiges erhebliches öffentliches Interesse entgegensteht; dies kann insbesondere auch der Fall sein, wenn das zum Betrieb der Landwirtschaft bestimmte Grundstück jemand überlassen wird, der die Landwirtschaft weder im Hauptberuf noch in erheblichem Maße im Nebenberuf selbst oder unter Heranziehung seiner Familienmitglieder ausübt.

1.) Das Oberlandesgericht ist der Auffassung, daß dem Verkauf der beiden Parzellen, die in einem noch nicht abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahren gebildet worden seien, ein erhebliches öffentliches Interesse entgegenstehe. Es führt dazu aus:

In früheren Entscheidungen habe der Senat die Genehmigung von Grundstückskäufen, die zum Zwecke der Aufforstung erfolgten, davon abhängig gemacht, daß die forstliche Nutzung erheblich höhere Erträge abwerfe, als sie bei landwirtschaftlicher Nutzung zu erreichen seien. Im vorliegenden Fall stehe eine eingehende Prüfung der Frage, welche Kulturart günstiger sei, noch aus. Aus der Lage der Grundstücke und der Tatsache, daß die Forstverwaltung eine Aufforstungsbeihilfe gewährt habe, ergebe sich jedenfalls, daß die betreffenden Wiesen zur Bepflanzung mit Wald nicht ganz ungeeignet seien. Der Fall liege aber insofern anders, als die verkauften Parzellen aus der Flurbereinigung hervorgegangen seien, für deren Erfolg es erforderlich sei, daß sowohl die neuen Grundstücksgrößen bestehen bleiben, als auch die landwirtschaftliche Nutzung der zusammengelegten Grundstücke längere Zeit aufrechterhalten werde. Wer im Flurbereinigungsverfahren Verkaufs- oder Aufforstungsabsichten für sich behalte, um alsbald nach Bildung der neuen Parzellen solche Absichten zu verwirklichen, handele dem Zweck der Flurbereinigung zuwider und verstoße damit erheblich gegen öffentliche Interessen, auch wenn die Forstbehörde, ohne das durch Erlaß des zuständigen Ministeriums vorgeschriebene Einverständnis des Landwirtschaftsams einzuholen, die Aufforstung gefördert habe. Die Tatsache, daß die Käufer vor Abschluß des Kaufvertrages die forstliche Bepflanzung der Grundstücke durchgeführt und dadurch mindestens objektiv vollendete Tatsachen geschaf-

fen hätten, gebe keine Veranlassung, den Fall anders zu beurteilen, als wenn mit der Aufforstung bis zur Entscheidung über die Genehmigung gewartet worden wäre.

Die Vorschrift des § 11 Abs. 1 Nr. 1 VO Nr. 166 könne zwar nicht unmittelbar auf die Antragsteller angewandt werden, weil diese selbst ausübende Berufslandwirte seien. Den Nichtlandwirten müßten jedoch Berufslandwirte gleichgestellt werden, die Grundstücke in solcher Entfernung von ihrem Betrieb zu erwerben suchten, daß eine Selbstbewirtschaftung unwirtschaftlich sei oder überhaupt nicht in Betracht komme. Dieser Fall liege hier vor, wie sich aus der Entfernung zwischen dem Wohnsitz der Käufer und den Grundstücken ohne weiteres ergebe. Wenn ein Landwirt lediglich in der Absicht, sein Geld anzulegen, fern von seinem Hof land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke kaufe, die er verpachte oder durch einen Dritten bewirtschaften lasse, so bestehe kein vernünftiger Grund, ihn anders als einen Nichtlandwirt zu behandeln. Dasselbe müsse auch gelten, wenn ein solcher Erwerb erfolge, um die Grundstücke einem Nichtlandwirt zunächst zur Nutzung und Pflege und später im Erbgang zu Eigentum zu überlassen, wie es hier der Fall sei. Wirtschaftlich gesehen seien nämlich nicht die Antragsteller die Käufer, sondern ihr Sohn Adolf, der die Grundstücke ausfindig gemacht, den Kaufvertrag unterzeichnet und die Aufforstung durchgeführt habe. Ihm seien die Grundstücke, die in der Nähe seines Wohnsitzes lägen, zugebracht. Die Tatsache, daß seine Eltern den Kaufpreis für die in ihrem Namen erworbenen, für sie jedoch abgelegenen Grundstücke gezahlt hätten, zeige deutlich, daß die Eltern nur deshalb als Käufer aufgetreten seien, um ihren Sohn gegen eine Versagung der Genehmigung zu schützen. Der Verkauf an die Eheleute Ha[REDACTED] stelle ei-

ne Umgehung des Verkaufs an den Sohn dar. Es sei deshalb so zu entscheiden, als ob die Grundstücke von dem Sohn Adolf gekauft worden wären. Bei den Wiesen handele es sich, auch wenn sie inzwischen mit Wald bepflanzt seien, um landwirtschaftliche Grundstücke. Der Umstand, daß Adolf Ha[REDACTED] im Grundbuch bereits als Eigentümer von Waldflächen eingetragen sei, mache ihn nicht zum nebenberuflichen Forstwirt. Im übrigen sei dieser Begriff der Verordnung Nr. 166 fremd. Durch die Berücksichtigung des nebenberuflichen Landwirts habe man der Tatsache Rechnung tragen wollen, daß die Dorfhandwerker und die auf dem Lande wohnenden Arbeiter vielfach nebenher in bescheidenem Umfang Landwirtschaft trieben. Diesem Personenkreis solle der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke nicht verwehrt werden. An nebenberufliche Forstwirte habe der Gesetzgeber nicht gedacht. Da Adolf Ha[REDACTED] weder im Hauptberuf noch im Nebenberuf Landwirt sei, könne die Veräußerung nicht genehmigt werden.

2.) Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde sind nicht gegeben.

Eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG liegt nur dann vor, wenn das Beschwerdegericht eine bestimmte Rechtsfrage abweichend von der Entscheidung eines der dort bezeichneten Gerichte beantwortet hat. Auszugehen ist dabei von dem Sachverhalt, den das Beschwerdegericht 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 geprüft werden, wenn die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde feststeht.

Ob das Beschwerdegericht, wie die Rechtsbeschwerde meint, von seiner früheren Rechtsprechung abgewichen ist, kann dahingestellt bleiben. § 24 Abs. 2 Nr. 1 LWVG erfordert eine Abweichung von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs, des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone oder eines anderen Oberlandesgerichts. Die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde kann deshalb nicht damit begründet werden, daß das Beschwerdegericht in dem angefochtenen Beschluß eine von seinen früheren Entscheidungen abweichende Rechtsauffassung vertreten habe (vgl. Beschluß des Senats vom 7. Dezember 1954, V BIW 48/54, RdL 1955, 75).

Auf die vom Beschwerdegericht erwähnte Entscheidung des Oberlandesgerichts München vom 18. Februar 1957 (RdL 1957, 129) hat die Rechtsbeschwerde sich nicht ausdrücklich berufen. Es mag jedoch zugunsten der Antragsteller davon ausgegangen werden, daß mit dem Hinweis der Rechtsbeschwerde auf die "zitierten" Entscheidungen eine Abweichung auch von dieser Entscheidung geltend gemacht werden soll. Das Oberlandesgericht München hat in dem erwähnten Beschluß unter Bezugnahme auf eine frühere Entscheidung des Beschwerdegerichts (RdL 1954, 223), die eine Umwandlung von Wiesen in Wald unter dem Gesichtspunkt der Gefährdung der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung (Art. IV Abs. 4 Buchst. a KRG Nr. 45) behandelt, ausgeführt, der Wechsel der Kulturarten bei einem Einzelgrundstück bedeute dann eine Gefährdung der Bewirtschaftung zum Schaden der Volksernährung, wenn landwirtschaftlicher Grund und Boden einer Nutzung zugeführt werde, die weniger intensiv und ertragreich sei, als es der Ertragskraft der Nutzfläche und den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung entspreche. Das Beschwerdegericht hat die Frage, ob die forstliche oder landwirtschaftliche Nutzung

der Grundstücke günstiger sei, nicht abschließend geprüft. Selbst wenn es damit von der Entscheidung des Oberlandesgerichts München abgewichen sein sollte, könnte die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde hierauf nicht gestützt werden, weil, wie noch auszuführen sein wird, die angefochtene Entscheidung auf dieser Abweichung nicht beruht. Soweit das Beschwerdegericht in diesem Zusammenhang der Flurbereinigung insofern Bedeutung beigelegt hat, als es ausführt, die landwirtschaftliche Nutzung der zusammengelegten Grundstücke müsse längere Zeit erhalten bleiben, damit der Erfolg der Umlegung sichergestellt werde, kann auf das Vorbringen der Rechtsbeschwerde, insbesondere die Rüge, das Beschwerdegericht habe den Begriff des erheblichen öffentlichen Interesses verkannt und auch die Tatsache nicht berücksichtigt, daß weder die Umlegungsbehörde noch die Grundstücksnachbarn eine Umlegung bzw. Zusammenlegung der beiden neugebildeten Parzellen mit den anderen benachbarten Grundstücken für zweckmäßig gehalten hätten, nicht eingegangen werden, weil eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht geltend gemacht ist und eine Prüfung der Frage, ob durch den Verkauf der Grundstücke die Durchführung der Flurbereinigung gefährdet wird, nur bei Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde in Betracht käme. Dasselbe gilt für die Frage, ob, wie das Beschwerdegericht meint, die Vorschrift des § 11 Abs. 1 Nr. 1 VO Nr. 166 auf den vorliegenden Fall entsprechend anzuwenden ist, weil die weite Entfernung der Grundstücke vom Betrieb der Antragsteller eine Selbstbewirtschaftung unwirtschaftlich oder gar unmöglich mache und die Antragsteller deshalb den Nichtlandwirten gleichzustellen seien, oder ob, wie die Rechtsbeschwerde geltend macht, das Ergebnis, zu dem das Oberlandesgericht gekommen ist, auf einer Verletzung der Aufklärungspflicht beruht, weil, wie eine ^{Georg Ha} ~~Beweisaufnahme~~ ergeben haben würde, der Antragsteller mit Hilfe seines

Sohnes die Grundstücke tatsächlich selbst bewirtschaftete und diese Bewirtschaftung auch nicht unwirtschaftlich sei.

Der Hinweis der Rechtsbeschwerde auf den Beschluß des Senats vom 11. Oktober 1956 (V Blw 20/56, RdL 1956, 328) vermag die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde ebenfalls nicht zu rechtfertigen. Nach der angeführten Entscheidung, die den Versagungsgrund des Art. III Abs. 5 Buchst. a BrMilRegVO Nr. 84 (Wirtschaftsunfähigkeit) behandelt, kann die Wirtschaftsfähigkeit eines Grundstückserwerbers nicht wegen weiter Entfernung des Grundstücks von seinem Wohnort verneint werden. Im gegenwärtigen Verfahren handelt es sich um den allgemeinen Versagungsgrund des entgegenstehenden erheblichen öffentlichen Interesses, der auch in anderen Fällen als bei den in § 11 Abs. 1 VO Nr. 166 angeführten Beispielen gegeben sein kann. § 11 Abs. 1 Nr. 1 VO Nr. 166 betrifft nicht unmittelbar die Frage der Wirtschaftsfähigkeit, sondern will in erster Linie eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung verhindern, die in der früheren britischen Zone (Art. III Abs. 5 Buchst. b VO Nr. 84) einen besonderen Versagungsgrund bildet. Bei dem entgegenstehenden erheblichen öffentlichen Interesse (§ 11 Abs. 1 VO Nr. 166) und dem Versagungsgrund der Wirtschaftsunfähigkeit (Art. III Abs. 5 Buchst. a BrMilRegVO Nr. 84) handelt es sich nicht um die gleiche Rechtsfrage. Der Rechtsbeschwerde ist allerdings zuzugeben, daß im Rahmen der Prüfung des entgegenstehenden erheblichen öffentlichen Interesses auch die Wirtschaftsfähigkeit des Erwerbers von Bedeutung ist, so daß dem Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Wirtschaftsunfähigen in der Regel das öffentliche Interesse entgegensteht. Auch wenn man mit der Rechtsbeschwerde davon ausgeht, daß

der Begriff der Wirtschaftsfähigkeit bei Anwendung des § 11 Abs. 1 VO Nr. 166 in dem gleichen Sinn wie in anderen gesetzlichen Vorschriften auszulegen sei, und das Beschwerdegericht mit der Begründung, daß wegen der weiten Entfernung der Grundstücke eine Selbstbewirtschaftung durch die Antragsteller überhaupt nicht in Betracht komme, die Wirtschaftsfähigkeit der Käufer verneint habe und damit von der Entscheidung des Senats vom 11. Oktober 1956 abgewichen sei, könnte die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde nicht bejaht werden, weil die Entscheidung nicht auf dieser Abweichung beruht. Das Oberlandesgericht hält nämlich - unabhängig von der sonstigen Begründung des Beschlusses - den Versagungsgrund des § 11 Abs. 1 Nr. 1 VO Nr. 166 auch deshalb für gegeben, weil der Verkauf der Grundstücke an die Antragsteller eine Umgehung des Verkaufs an den Sohn darstelle, der weder im Hauptberuf noch im Nebenberuf die Landwirtschaft ausübe. Ob diese von der Rechtsbeschwerde bekämpfte Auffassung zutreffend ist oder rechtlich zu beanstanden sein würde, kann dahingestellt bleiben. Für eine Nachprüfung ist kein Raum, weil die Rechtsbeschwerde hierzu keine abweichende Entscheidung angeführt hat.

Wenn der Beschluß des Beschwerdegerichts auf verschiedene Gründe gestützt ist und nur bei einem Teil der Gründe eine Abweichung vorliegt, so beruht die Entscheidung nicht auf der Abweichung (vgl. Beschluß des Senats vom 11. Dezember 1956, V BLw 43/56, RdL 1957, 76). Der Gesichtspunkt der Umgehung bildet nach der Begründung des angefochtenen Beschlusses eine selbständige Grundlage der Entscheidung. Die sonst etwa vorliegenden Abweichungen sind somit für die Entscheidung des Beschwerdegerichts nicht ursächlich.

Die Rechtsbeschwerde mußte deshalb ohne sachliche Nachprüfung der angefochtenen Entscheidung als unzulässig verworfen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 44 LWVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock