

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 7/79

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend Genehmigung von Grundstücksveräußerungen
nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Beteiligte:

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

1

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

24.

25.

26.

27.

zu 3 - 27 als Verkäufer

- 3 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 31. Januar 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden sowie die ehrenamtlichen Richter Hunze und Miehe

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 1 wird der Beschluß des Oberlandesgerichts Karlsruhe - Landwirtschaftssenat in Freiburg - vom 20. November 1978 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 170 845 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Der Beteiligte zu 1 war persönlich haftender Gesellschafter der Firma Otto S. KG in M. (im folgenden: Firma S.), einer Metallwarenfabrik. Im November 1973 hat er die Firmenleitung seinem Sohn übertragen und ist selbst aus der Firma ausgeschieden.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Etwa seit 1952 hat sich der Beteiligte zu 1 in steigendem Maße dem Weinbau gewidmet. Er hat sein Anwesen mit überdurchschnittlich großen Kellerräumen ausgestattet und verfügt über alle für den Weinbau, die Kellereiwirtschaft, den Obstbau und die Abfindungsbrennerei (er ist Inhaber von zwei Brennrechten) erforderlichen Geräte, Maschinen und Einrichtungen. In den letzten Jahren hat er - zunächst noch für die Firma Sick - alle auf den Gemarkungen M[REDACTED], K[REDACTED] und Malterdingen angebotenen und für den Rebbau geeigneten Grundstücke aufgekauft. Ein großer Teil dieser Kaufverträge wurde vom Landwirtschaftsamt genehmigt, weil sich keine Winzer als Kaufinteressenten gemeldet hatten. Seit 1971 ist jedoch die Teilnehmergeinschaft aus der Rebflurbereinigung K[REDACTED]/M[REDACTED] als weiterer Kaufinteressent aufgetreten.

Seit seinem Ausscheiden aus der Firma S[REDACTED] widmet sich der Beteiligte zu 1 mit vollem Einsatz der Bewirtschaftung seines Rebenanbaues. Ihm gehören etwa 1,22 ha Rebland auf den Gemarkungen M[REDACTED] und K[REDACTED]. Außerdem bewirtschaftet er dort 1,4 ha Reben und auf der Gemarkung Ma[REDACTED] weitere 0,3 ha Rebland, die jeweils im Eigentum der Firma S[REDACTED] stehen.

Am 27. November 1973 hat der Beteiligte zu 1 26 notarielle Kaufverträge über landwirtschaftliche Grundstücke (Rebland) mit einer Gesamtfläche von etwa 6,93 ha abgeschlossen. Die Grundstücke liegen mit einer Ausnahme auf den Gemarkungen M[REDACTED] und K[REDACTED],

und zwar fast ausschließlich im Bereich der dort durchgeführten Flurbereinigung. Mit einem weiteren notariellen Vertrag vom 22. Oktober 1974 kaufte der Beteiligte zu 1 ein auf der Gemarkung Köndringen gelegenes landwirtschaftliches Grundstück von 15,35 Ar.

Das Landwirtschaftsamt hat sämtlichen Kaufverträgen die Genehmigung versagt. Der Beteiligte zu 1 hat hiergegen auf gerichtliche Entscheidung angetragen.

In einem Musterverfahren hat das Landwirtschaftsgericht den Erwerb eines 10,08 Ar großen Grundstücks genehmigt. Das Oberlandesgericht Karlsruhe - Landwirtschaftssenat in Freiburg - hat den Beschluß aufgehoben und die Grundstückverkehrsgenehmigung versagt.

Hierauf hat das Landwirtschaftsgericht die noch anhängigen 26 Verfahren zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden. Durch Beschluß vom 25. April 1977 hat es den Kauf von drei Grundstücken genehmigt und im übrigen die Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz versagt.

Die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 1 hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen.

Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt der Beteiligte zu 1 seinen Antrag auf Erteilung der versagten Grundstückverkehrsgenehmigungen weiter.

II.

Das Beschwerdegericht ist davon ausgegangen, daß es regelmäßig eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG bedeute, wenn landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke an einen Nichtlandwirt oder einen Landwirt im Nebenberuf veräußert werden, solange ein Landwirt im Hauptberuf das begehrte Land zur Aufstockung seines Betriebes benötigt und bereit und fähig ist, das Grundstück zu erwerben. Es hat den Standpunkt vertreten, daß der Beteiligte zu 1 weder Landwirt im Hauptberuf noch einem solchen gleichzustellen sei. Als entscheidend hat es angesehen, ob für den Beteiligten zu 1 sein landwirtschaftlicher Betrieb die Existenzgrundlage darstelle oder ob der Beteiligte zu 1 seinen Lebensunterhalt vorwiegend aus einer anderen Betätigung ziehe. Für die Beurteilung dieser Frage sind nach Ansicht des Beschwerdegerichts die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Beteiligten zu 1 und seiner Ehefrau als Einheit anzusehen. Der Beteiligte zu 1 betriebe den Weinbau zwar wie ein ordentlicher Winzer unter Einsatz seiner vollen Arbeitskraft, jedoch nur als Ruhestandsbeschäftigung, in der er nicht seine Existenzgrundlage finde. Er erhalte zwar keine Bezüge aus der Firma mehr, ebenfalls keine Sozialversicherungsrente und habe Lebensversicherungen von 100 000 DM ebenfalls nicht für seinen Unterhalt verwendet, sondern in den landwirtschaftlichen Betrieb investiert. Dennoch halte er einen Lebensstil und eine Lebensführung aufrecht, die der eines wohlhabenden Fabrikanten entspreche und für einen Winzer unerschwinglich sei. Den entsprechen-

den Lebensunterhalt bestreite seine Ehefrau, die nach wie vor Kommanditistin der Firma S. sei; aus den Erträgen des landwirtschaftlichen Betriebes könne diese Lebensführung nicht bestritten werden. Für das Wirtschaftsjahr 1974/75 habe sich für den landwirtschaftlichen Betrieb ein Verlust von rund 28 500 DM ergeben; erst für das Wirtschaftsjahr 1976/77 werde ein Gewinn von rund 16 800 DM ausgewiesen. Da die Existenzgrundlage des Beteiligten zu 1 nicht in der Landwirtschaft begründet sei, könnten weder die Größe des von ihm bewirtschafteten Betriebs noch der Umstand, daß er Pflichtmitglied der Landwirtschaftlichen Kranken- und Altersversicherung ist, dazu führen, ihn als Landwirt im Hauptberuf zu behandeln. Für sämtliche Grundstücke, für welche die Grundstückverkehrsgenehmigung noch umstritten sei, seien die hauptberuflichen Landwirte Mößner und Heß als Kaufinteressenten vorhanden. Ihnen gegenüber müsse das Erwerbsinteresse des Beteiligten zu 1 zurücktreten.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist zulässig und auch begründet.

1. Gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG findet die Rechtsbeschwerde ohne Zulassung statt, wenn das Oberlandesgericht von einer in der Beschwerdebegründung bezeichneten Entscheidung des Bundesgerichtshofes, eines Oberlandesgerichts oder des Bundesverfassungsgerichts abgewichen ist und der Beschluß auf dieser Abweichung beruht. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

Die Rechtsbeschwerde legt zutreffend dar, daß der Beschwerdebeschluß u.a. von den Beschlüssen des Bundesgerichtshofes vom 10. Juli 1975, V BLw 26/74, NJW 1975, 2192 (= Agrarrecht 1975, 310 = LM GrdstVG § 9 Nr. 15) und vom 11. November 1958, V BLw 24/58, RdL 1959, 12, 14 abgewichen sei. In jenen Entscheidungen habe der Bundesgerichtshof zum Ausdruck gebracht, daß nur derjenige eine Nebentätigkeit (als nebenberuflicher Landwirt) ausübe, der irgendeine andere Hauptbeschäftigung habe, also "seinen Lebensunterhalt vorwiegend aus einer anderweitigen Betätigung zieht". Demgegenüber habe das Beschwerdegericht seiner Beurteilung erkennbar die Ansicht zugrunde gelegt, daß es auf einen Vergleich des Einkommens aus der Landwirtschaft mit den sonstigen Einkünften (einschließlich derjenigen der Ehefrau) aus nicht landwirtschaftlichen Einkommensquellen ankomme, nicht aber darauf, daß der Beteiligte zu 1 nur den Weinbau betreibe.

Die im Beschwerdebeschluß ausgedrückte Rechtsansicht unterscheidet sich in der Tat von den in den Vergleichsentscheidungen vertretenen Standpunkten dadurch, daß letztere für einen nebenberuflichen Landwirt die Ausübung noch einer weiteren, außerlandwirtschaftlichen Tätigkeit voraussetzt. Wegen dieser Abweichung in einer Rechtsfrage ist die Rechtsbeschwerde gegen den Beschwerdebeschluß zulässig.

2. Die Beschwerde ist auch begründet. In Fortführung der den angeführten Vergleichsentscheidungen zugrundeliegenden Erwägungen hat der Senat in seinem Beschluß vom 4. Juli 1979, V BLw 4/79, BGHZ 75, 81 =

Agrarrecht 1979, 314 - ausgesprochen, daß als hauptberuflicher Landwirt im Sinne der Rechtsprechung zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 GrdstVG jedenfalls derjenige anzusehen ist, der unter Einsatz seiner vollen Arbeitskraft einen als Existenzgrundlage ausreichenden landwirtschaftlichen Betrieb (Vollerwerbsbetrieb) führt; daß er aus anderen Einnahmequellen höhere Einkünfte als aus der Landwirtschaft beziehe, sei unerheblich. Hieran ist auch nach erneuter Prüfung festzuhalten. Wie die Rechtsbeschwerde ebenfalls zutreffend geltend macht, kann man von einem Nebenberuf nur bei demjenigen sprechen, der mindestens zwei Berufe ausübt; nur bei ihm läßt sich sinnvoll die Frage stellen, welcher Beruf als Hauptberuf anzusehen sei. Das Merkmal der Berufsausübung setzt eine auf Erwerb gerichtete Tätigkeit voraus. Wer ohne eine solche Tätigkeit Einkünfte bezieht oder gar von Dritten unterhalten wird, übt insoweit keinen Beruf aus. Im Gegensatz dazu hält der Beschwerdebeschluß es für ausgeschlossen, daß der Beteiligte zu 1 nur deswegen, weil er früher Fabrikant im Hauptberuf und Winzer im Nebenberuf gewesen sei, dadurch hauptberuflicher Landwirt geworden sei, daß er sich als Fabrikant zur Ruhe gesetzt habe (BB 11). Aus dem Verhältnis seiner außerlandwirtschaftlichen zu den landwirtschaftlichen Einkünften schließt das Beschwerdegericht weiter im Hinblick auf die aufwendige Lebensführung des Beteiligten zu 1, daß dieser - unabhängig von der Größe des von ihm bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebs - seine Existenzgrundlage nicht in der Landwirtschaft finde. Im Gegensatz dazu ist der Beteiligte zu 1 jedenfalls dann als hauptberuflicher Winzer anzusehen, wenn sein landwirtschaftlicher Betrieb ein Vollerwerbsbetrieb ist, d.h. wenn er die Existenzgrundlage

für eine Lebensführung normalen Zuschnitts bietet. Ein hauptberuflicher Landwirt verliert diese Eigenschaft auch nicht dadurch, daß er seiner Lebensführung aufgrund sonstiger Einkünfte einen "höheren" Zuschnitt gibt.

Der angefochtene Beschluß kann daher mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden und ist aufzuheben.

An einer abschließenden Entscheidung ist der Senat gehindert, da sich aufgrund des im vorliegenden Verfahren festgestellten Sachverhalts noch nicht abschließend beurteilen läßt, ob der Weinbaubetrieb des Beteiligten zu 1 bereits jetzt als Vollerwerbsbetrieb anzusehen ist. Zwar hat das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - Emmendingen in seinem Beschluß vom 22. Mai 1975 in dem vorangegangenen Musterverfahren festgestellt, daß nach der Auskunft des Landwirtschaftsamts in einem früheren Verfahren die von dem Beteiligten zu 1 erreichte Betriebsgröße von etwa 3,0 ha "als optimale Größenordnung für einen reinen Winzerbetrieb angesehen" werde (Bl. 89 R BA 2 Lw 2/74 AG Emmendingen). Indessen ist es dem Rechtsbeschwerdegericht verwehrt, von sich aus diese Feststellung in das vorliegende Verfahren zu übernehmen (§ 27 Abs. 2 LwVG i.V.m. § 561 Abs. 2 ZPO).

Bei der erneuten Prüfung und Entscheidung wird das Beschwerdegericht weiter zu berücksichtigen haben, daß auch ein Landwirt im Nebenberuf, der im Begriff steht, sich zu einem hauptberuflichen Landwirt zu entwickeln, einem solchen gleichgestellt werden kann (vgl. BGH Beschl. v. 20. Oktober 1964, V BLw 30/64, LM GrdstVG § 9 Nr. 4).

Hill

Hagen

Linden