

legten Regeln verbindet, läßt sich somit nicht feststellen. Der Senat ist daher auch nicht in der Lage, die unzutreffende Wortdeutung des Berufungsgerichts durch eine andere zu ersetzen.

Dies schließt es nicht aus, daß sich bei Grundstücksgeschäften allgemein oder örtlich die Verkehrssitte gebildet hat, die Wohnfläche nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln. Sie wäre bei der Auslegung des vertraglichen Begriffs nach §§ 133, 157 BGB heranzuziehen. Hierfür könnte etwa der Umstand sprechen, daß in Anleitungen zur Grundstücks- und Gebäudebewertung neben der DIN-Norm 283 vielfach §§ 42 bis 44 II. BVO genannt werden (vgl. etwa *Vogels*, Grundstücks- und Gebäudebewertung 3. Aufl., S. 426, 157; *Ross, Brachmann*, Ermittlung des Bauwerts von Gebäuden, 24. Aufl., S. 140, 401). Das Berufungsgericht hat indessen keine Verkehrssitte in diesem Sinne festgestellt. Der Senat kann dies, da es sich um eine Tatfrage handelt (BGHZ 40, 332, 334; BGH Urt. v. 27.11.1985, IVa ZR 68/84, NJW 1986, 1036, 1037), auch nicht nachholen (§ 561 ZPO).

5. GrdstVG § 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs.2 (*Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke an Nebenerwerbslandwirt*)

Die Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke an einen Nebenerwerbslandwirt widerspricht dann nicht Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, wenn der Erwerber landwirtschaftlicher Unternehmer im Sinne von § 1 Abs.3 des Gesetzes über die Altershilfe für Landwirte ist und durch den Erwerb die Existenzgrundlage des Nebenerwerbslandwirts und der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen wesentlich verbessert wird. Im Falle der Erfüllung dieser Voraussetzungen kommt eine Bevorzugung hauptberuflicher Landwirte nicht in Betracht.

BGH, Beschluß vom 6.7.1990 — BLw 8/88 — mitgeteilt von D. Bundschuh, Vorsitzender Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 29.9.1986 kaufte der Beteiligte zu 2 von der Beteiligten zu 1 das im Grundbuch von G. Blatt 0315 eingetragene, 2.5895 ha große Flurstück 1/4 der Flur 14 zum Preis von 50.000 DM. Mit Bescheid vom 4.11.1986 teilte das Amt für Land- und Wasserwirtschaft den Vertragspartnern und dem Notar mit, daß die Beteiligte zu 3 das Vorkaufsrecht nach §§ 4 ff. RSG ausübe und die Genehmigung des Kaufvertrages nach § 9 Abs.1 GrdstVG wegen ungesunder Verteilung von Grund und Boden zu versagen wäre.

Das Landwirtschaftsgericht hat die Einwendungen des Beteiligten zu 2 gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts zurückgewiesen. Seine sofortige Beschwerde ist erfolglos geblieben. Die Rechtsbeschwerde führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Aus den Gründen:

1. ...

2. Die Rechtsbeschwerde ist nach § 24 Abs.2 Nr. 1 LWVG statthaft.

3. Die Rechtsbeschwerde ist auch begründet. Die Zurückverweisung der Einwendungen gegen das von der Beteiligten zu 3 ausgeübte Vorkaufsrecht beruht auf fehlerhaften Erwägungen.

Einwendungen gegen das Vorkaufsrecht sind nach § 10 RSG dann begründet, wenn — ohne Ausübung des Vorkaufsrechtes — die Genehmigung des Grundstücksgeschäftes nach § 9 GrdstVG nicht zu versagen wäre.

a) Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 GrdstVG darf für die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten würde. Nach Absatz 2 der Vorschrift liegt eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Was eine „Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur“ ist, an der der Kaufvertrag gemessen werden muß, hat der Gesetzgeber nicht erläutert. Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 12.1.1967 (BVerfGE 21, 73 = NJW 1967, 619), der sich der Senat in ständiger Rechtsprechung (vgl. etwa BGHZ 94, 292, 294) angeschlossen hat, lassen sich die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur anhand der gemäß § 5 des Landwirtschaftsgesetzes vom 5.9.1955 (BGBl I S. 565) von der Bundesregierung zu erstattenden Agrarberichte ermitteln.

b) Nach diesem Maßstab hat der Senat in langjähriger Rechtsprechung eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann angenommen, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden an einen Nichtlandwirt oder an einen Nebenerwerbslandwirt veräußert werden soll und ein Vollerwerbslandwirt das Grundstück dringend zur Aufstockung seines Betriebes benötigt und zum Erwerb bereit und in der Lage ist (vgl. BGHZ 94, 292, 295 m. w. N.). Eine Ausnahme hat er jedoch unter anderem für den Fall zugelassen, daß ein Nebenerwerbslandwirt durch Zukauf von landwirtschaftlichen Grundstücken seinen Betrieb in absehbarer Zeit zu einem leistungsfähigen Vollerwerbsbetrieb entwickelt (BGH a. a. O. m. w. N.); denn auch eine solche Maßnahme dient dem Ziel der Förderung und Schaffung leistungsfähiger Vollerwerbsbetriebe.

Von dieser Ausnahme abzugehen besteht entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts kein Anlaß. Nach Teil B Abschnitt I Nr. 129 des Agrarberichtes 1988 setzt die Erreichung des wichtigsten Zieles der Agrarpolitik, nämlich der Verbesserung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum sowie der Teilnahme der in der Land- und Forstwirtschaft Tätigen an der allgemeinen Einkommens- und Wohlstandsentwicklung, die Sicherung einer leistungsfähigen bäuerlichen Landwirtschaft und ihrer Wettbewerbsfähigkeit voraus.

Die Entwicklung eines Nebenerwerbsbetriebes zu einem leistungsfähigen Vollerwerbsbetrieb steht daher mit dem Ziel der Agrarpolitik der Bundesregierung in Einklang. Die mit dem Kapazitätsüberhang in der gesamten Europäischen Gemeinschaft verbundene Problematik kann nicht mit der Bevorzugung von Vollerwerbslandwirten gegenüber dem in der Entwicklung zum Vollerwerbslandwirt befindlichen Nebenerwerbslandwirt gelöst werden. Ob ein Neben- oder Vollerwerbslandwirt nach dem Zuerwerb von Grundstücken die Mast- oder Milchwirtschaft vergrößern will, ist für die Frage nach dem Abbau von Überkapazitäten ohne wesentliche Auswirkungen. Dementsprechend unterscheiden auch die von der Bundesregierung im Agrarbericht 1988 aufgezeigten Maßnahmen zum Abbau des Kapazitätsüberhangs nicht zwischen Voll-, Zu- und Nebenerwerbsbetrieben.

Gehören damit nach wie vor sowohl die Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Vollerwerbsbetrieben als auch die Entwicklung von Nebenerwerbsbetrieben zu leistungsfähigen Vollerwerbsbetrieben zu den Agrarstrukturverbesserungsmaßnahmen im Sinne der Agrarberichte der Bundesregierung, so obliegt es nicht der Genehmigungsbehörde

und den Landwirtschaftsgerichten, für mehrere miteinander konkurrierende Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur über eine agrarpolitische Wertung eine Rangfolge aufzustellen. Wie der Senat in BGHZ 94, 292, 297 ff. noch einmal hervorgehoben hat, dient das Genehmigungsverfahren nicht der positiven Lenkung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs. Einem Kaufvertrag, der einer bestimmten Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur dient (hier: der Entwicklung eines Nebenerwerbsbetriebes zu einem leistungsfähigen Vollerwerbsbetrieb), darf nicht deshalb die Genehmigung versagt werden, weil das einer anderen Strukturmaßnahme (hier: der Förderung bereits bestehender Vollerwerbsbetriebe im Interesse der Steigerung ihrer Leistungsfähigkeit) entsprechende Erwerbsinteresse eines Vollerwerbsbetriebes im konkreten Fall als vielleicht dringender angesehen werden könnte.

Da das Beschwerdegericht somit die Einwendungen des Beteiligten zu 2 gegen das Vorkaufsrecht mit fehlerhaften Erwägungen zurückgewiesen hat, ist der angefochtene Beschluß aufzuheben und die Sache zur weiteren tatrichterlichen Prüfung und Entscheidung zurückzuverweisen.

c) Für die weitere Behandlung ist auf folgendes hinzuweisen:

aa) Nach den gewandelten Zielvorstellungen der Agrarpolitik kann im Rahmen des § 9 Abs. 1 und 2 GrdstVG schon an der *grundsätzlichen* Bevorzugung von hauptberuflichen Landwirten gegenüber nebenberuflichen nicht mehr festgehalten werden. Nach dem — für die Beschwerdeentscheidung maßgeblichen — Agrarbericht 1988 (BT-Drucks. 11/1760, Anhang A S. 123) ist, wie bereits erwähnt, das erste „Hauptziel“ der Agrarpolitik die Verbesserung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum sowie die gleichrangige Teilnahme der in der Landwirtschaft (sowie in der Forstwirtschaft und in der Fischerei) Tätigen an der allgemeinen Einkommens- und Wohlstandsentwicklung. Dieses Ziel wird unter anderem durch die strukturelle Entwicklung (A-II: Verbesserung der Agrarstruktur) sowie durch die Sicherung einer bäuerlichen Betriebsstruktur aus Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben (A-V) verfolgt. Das letztgenannte „Unterziel“ wird angestrebt durch Vermeidung übermäßiger Konzentration von Produktionskapazitäten (A-V-1), durch Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der flächengebundenen Veredelungsproduktion (A-V-2), durch Sicherung einer breiten Eigentumsstreuung (A-V-3) und durch Verbesserung der Bodenmobilität (A-V-4). Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe sollen danach *gleichrangig* zur Sicherung einer bäuerlichen Betriebsstruktur beitragen. Es liegt auf der Hand, daß gerade auch die Förderung leistungsfähiger Nebenerwerbsbetriebe dazu beiträgt, eine übermäßige Konzentration von Produktionskapazitäten zu vermeiden, eine breite Eigentumsstreuung zu sichern und die Bodenmobilität zu verbessern. Auch für die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der flächengebundenen Veredelungsproduktion kommt es nicht auf die Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben, sondern auf die Qualität der Bewirtschaftung und — davon abhängig — auf die Leistungsfähigkeit des Betriebes an.

bb) Diese agrarpolitische Aufwertung der Nebenerwerbsbetriebe wird durch die tatsächliche Entwicklung bei der Umstrukturierung der Landwirtschaft erhärtet. ...

cc) Eine Verschlechterung der Agrarstruktur im Sinne des § 9 Abs. 2 GrdstVG kann nach alledem aus heutiger Sicht durch Veräußerung von landwirtschaftlichem Grund und

Boden an einen Nebenerwerbslandwirt nur dann eintreten, wenn der betreffende Nebenerwerbsbetrieb *nicht leistungsfähig* ist und der Inhaber eines *leistungsfähigen* (Haupt- oder Nebenerwerbs-)Betriebs auf den Landerwerb dringend angewiesen ist.

dd) Auch verfassungsrechtliche Erwägungen sprechen unter den dargestellten heutigen Verhältnissen dafür, die maßgebende grundstücksverkehrsrechtliche Unterscheidung nicht zwischen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben, sondern zwischen leistungsfähigen landwirtschaftlichen Betrieben und nicht leistungsfähigen vorzunehmen. Wie das Bundesverfassungsgericht mehrfach entschieden hat, rechtfertigt sich eine Abweichung von der allgemeinen Eigentums- und Erbrechtsordnung nicht im privatwirtschaftlichen Interesse bestimmter bauerlicher Kreise, sondern nur, soweit die Bevorzugung im *öffentlichen* Interesse an der Erhaltung leistungsfähiger Betriebe in bäuerlichen Familien geboten ist (vgl. BVerfGE 15, 337, 342 = RdL 1963, 94, 96 — Unzulässigkeit des Vorrangs des männlichen Geschlechts bei der Hoferbfolge; BVerfGE 67, 329, 342 = AgrarR 1985, 12, 13 — Zugewinnausgleich unter Ehegatten bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben nicht nach dem Verkehrswert, sondern nach dem Ertragswert, § 1376 Abs. 4 BGB; BVerfG Beschl. v. 14.11.1986, 1 BvR 646/85 — Ältesten- und Jüngstenrecht bei der gesetzlichen Hoferbenordnung). Im gleichen Sinne hat der IVa-Zivilsenat des Bundesgerichtshofes entschieden (BGHZ 98, 375, 379 f.; 382, 386 ff. — beide Entscheidungen zur Pflichtteilsberechnung nach dem Ertragswert bei Vererbung eines „Landguts“ im Sinne der §§ 2049, 2312 BGB; vgl. neuestens auch BGH Ur. v. 27.9.1989, IVb ZR 75/88, NJW 1990, 709 — zu = 1376 Abs. 4 BGB). Der beschließende Landwirtschaftssenat hat sich dem angeschlossen und die erbrechtliche Bevorzugung landwirtschaftlicher Betriebe gleichermaßen für Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe für verfassungsrechtlich zulässig gehalten (BGHZ 101, 57, 64 = AgrarR 1987, 50 = RdL 1987, 217).

Die gleichen Erwägungen gelten sinngemäß auch für den gesetzgeberischen Eingriff in die Freiheit des Eigentümers, landwirtschaftlichen Grund und Boden im Rahmen der Vertragsfreiheit an einen Interessenten seiner Wahl zu veräußern (§ 2 GrdstVG, § 10 RSG). Auch insoweit handelt es sich um eine gesetzliche Inhalts- und Schrankenbestimmung für das Eigentum im Sinne des Art. 14 GG, die zu einer verfassungskonformen Gesetzesauslegung zwingen kann (vgl. BVerfG NJW 1967, 619 = RdL 1967, 92, 94; BGH Beschl. v. 10.7.1975, V BLw 26/74, RdL 1975, 331; BGHZ 67, 330, 331). Auch hier darf bei verfassungskonformem Verständnis des Gesetzes das gesetzgeberische Anliegen einer Verbesserung der Agrarstruktur im öffentlichen Interesse nicht dazu führen, die Veräußerung landwirtschaftlichen Grund und Bodens an den Inhaber eines leistungsfähigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs zugunsten eines — ebenfalls leistungsfähigen — landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebs zu verhindern (zur Veräußerung an einen hauptberuflichen Landwirt, der zur landwirtschaftlichen Betriebsführung ungeeignet ist, vgl. schon OLG Karlsruhe AgrarR 1979, 173). Eine solche Lenkung des Grundstücksverkehrs wäre unzulässig, weil sie nicht einer drohenden Verschlechterung der Agrarstruktur entgegenwirkte, sondern einer von mehreren prinzipiell gleichwertigen Veränderungen in der Zuordnung landwirtschaftlicher Nutzflächen den Vorrang einräumte. Ein so weitgehender Eingriff in die Vertragsfreiheit ließe sich aus Gründen überwiegender öffentlichen Interessen nicht rechtfertigen.

ee) Daß dieses Gesetzesverständnis auch der grundsätzlichen Bewertung des modernen Gesetzgebers entspricht, zeigt ein Vergleich mit dem neuen Landpachtrecht (vgl. zu den einschlägigen wechselseitigen Beziehungen zwischen Grundstücksverkehrsrecht und Landpachtrecht auch die Senatsbeschlüsse v. 3.6.1976, V BLW 17/75, NJW 1976, 1747 = RdL 1976, 219 und v. 14.5.1987, BLW 15/86, BGHZ 101, 95, 98 ff. = RdL 1987, 218; ferner *Faßbender/Hötzel/Lukanow*, Landpachtrecht, RdNr.32 ff. zu § 4 LPachtVG). Nach § 4 Abs.1 des Landpachtverkehrsgesetzes (LPachtVG) vom 8.11.1985 (BGBl I S. 2075) kann die zuständige Behörde einen anzuzeigenden Landpachtvertrag oder eine anzuzeigende Vertragsänderung unter anderem beanstanden, wenn die Verpachtung eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung bedeutet. Eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung liegt gemäß § 2 Abs. 2 LPachtVG in der Regel vor, wenn die Verpachtung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Das Regelungsproblem und die gesetzgeberische Grundentscheidung entsprechen mithin denjenigen bei der Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke. Anders als beim — unverändert gebliebenen — Grundstücksverkehrsgesetz hat der Gesetzgeber aber bei der Neuordnung des Landpachtrechts das Verhältnis von Neben- und Haupterwerbslandwirten im Rahmen der agrarstrukturellen Bewertung klargestellt. Wird ein landwirtschaftlicher Betrieb oder ein landwirtschaftliches Grundstück an einen Nebenerwerbslandwirt verpachtet, so steht dieser gemäß § 4 Abs.3 LPachtVG bei der Beurteilung der Frage, ob eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung vorliegt, einem Haupterwerbslandwirt gleich, wenn er landwirtschaftlicher Unternehmer im Sinne des § 1 Abs. 3 des Gesetzes über eine Altershilfe für Landwirte ist und durch die Bewirtschaftung des gepachteten Betriebs oder Grundstücks die Existenzgrundlage des Nebenerwerbslandwirts und der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen wesentlich verbessert wird.

Entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts kann diese Neuordnung zugleich als Lösungsmuster für das sachlich gleichgelagerte Regelungsproblem der Veräußerung landwirtschaftlichen Grund und Bodens nach dem — insoweit präzisierungsbedürftigen — Grundstücksverkehrsgesetz dienen. Eine — agrarstrukturell schutzwürdige — Verbesserung der Existenzgrundlage wird allerdings nur dann angenommen werden können, wenn der Nebenerwerbsbetrieb aufstockungswürdig ist, d. h. wenn er wenigstens durch den Zuerwerb zu einem *leistungsfähigen* (Nebenerwerbs-)Betrieb im Sinne der oben erwähnten Rechtsprechung wird. Ein wesentliches Indiz für die Leistungsfähigkeit dürfte die Erwirtschaftung von Gewinnen sein. Im einzelnen bleibt dem Tatrichter ein Beurteilungsspielraum, dessen Ausfüllung an griffige Kriterien gebunden und nicht kleinlich gehandhabt werden sollte. Die Versagung der Genehmigung für den Erwerb landwirtschaftlichen Grund und Bodens wegen mangelnder Leistungsfähigkeit des Betriebes muß auch für Nebenerwerbslandwirte eine beweiswürdige Ausnahme bleiben.

6. ZPO § 867 (Zwangshypothek und Grundschuld für dieselbe Forderung)

Die Eintragung einer Zwangshypothek ist zulässig, wenn wegen derselben Forderung auf anderen Grundstücken bereits eine Vertragshypothek bestellt worden ist. Erst recht ist die Eintragung einer Zwangshypothek zulässig, wenn zur Sicherung der titulierten Forderung an einem anderen Grundstück bereits eine Grundschuld bestellt worden ist.

BayObLG, Beschluß vom 20.9.1990 — BReg. 2 Z 96/90 — mitgeteilt von *Johann Demharter*, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

Der Beteiligte zu 2 ist Eigentümer der im Grundbuch unter den Nrn. 1 bis 19 des Bestandsverzeichnisses (BV) verzeichneten Grundstücke.

Mit notariellen Urkunden vom 14.1.1983 und 26.8.1985 bestellte der Beteiligte zu 2 für die Beteiligte zu 1 jeweils eine Grundschuld ohne Brief in Höhe von 80 000 DM. In der Urkunde vom 14.1.1983 ist bestimmt, daß alle Grundstücke des Beteiligten zu 2 mit Ausnahme der laufenden Nummern 12 und 18 mit der Grundschuld zu belasten seien. In der Urkunde vom 26.8.1985 ist von der Belastung mit der Grundschuld das unter der laufenden Nummer 18 verzeichnete Grundstück ausgenommen. Die Grundschulden wurden am 25.1.1983 und 3.9.1985 wie bewilligt in das Grundbuch eingetragen.

Der Beteiligte zu 2 übernahm in den notariellen Urkunden jeweils auch in der Form eines abstrakten Schuldversprechens die persönliche Haftung für den Eingang des Grundschuldbetrags nebst Zinsen und Nebenleistungen und unterwarf sich deswegen der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

Aufgrund dieser Erklärungen in den notariellen Urkunden vom 14.1.1983 und 26.8.1985 hat das Grundbuchamt am 11.4.1990 auf Antrag der Beteiligten zu 1 für diese unter der in Abt. III Nr. 21 zu Lasten des Grundstücks BV Nr. 18 eine Zwangssicherungshypothek in Höhe von 160 000 DM eingetragen.

Gegen diese Eintragung hat der Beteiligte zu 2 ein Rechtsmittel eingelegt. Grundbuchrechtspfleger und Grundbuchrichter haben der Erinnerung nicht abgeholfen. Das Landgericht hat die Beschwerde mit Beschluß vom 10.7.1990 zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die weitere Beschwerde des Beteiligten zu 2.

Aus den Gründen:

Das Rechtsmittel ist nicht begründet.

1. Das Landgericht hat ausgeführt: ...

2. Die Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

a) Das Landgericht ist zutreffend von der Zulässigkeit der Erstbeschwerde ausgegangen.

b) Die Beschwerde ist aber, wie das Landgericht zutreffend angenommen hat, nicht begründet.

aa) Nach § 53 Abs.1 Satz 1 GBO ist von Amts wegen ein Widerspruch einzutragen, wenn das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist. Um einen Amtswiderspruch eintragen zu können, müssen beide Voraussetzungen des § 53 Abs.1 Satz 1 GBO erfüllt sein. Dabei muß die Gesetzesverletzung durch das Grundbuchamt feststehen; die Unrichtigkeit des Grundbuchs muß glaubhaft sein (BayObLGZ 1986, 513/515; BayObLG DNotZ 1988, 167).

bb) Im vorliegenden Fall fehlt es schon daran, daß das Grundbuchamt bei der Eintragung der Zwangshypothek gesetzliche Vorschriften verletzt hat.

(1) Voraussetzung für die Eintragung einer Zwangshypothek ist, daß gemäß § 750 Abs. 1 ZPO die allgemeinen Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung gegeben und dem Grund-