

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

der Emma B. [REDACTED] in B. [REDACTED] bei D. [REDACTED],

Antragsgegnerin, Beschwerdeführerin, Rechts-
beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwälte Dr. von [REDACTED] und Dr. [REDACTED]
in O. [REDACTED],

gegen

1. die Witwe Josefa B. [REDACTED] in B. [REDACTED];

2. den Landwirt Heinrich L. [REDACTED] in H. [REDACTED];

3. den Landwirt Josef E. [REDACTED] in B. [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerdegegner, Rechtsbeschwerde-
gegner,

vertreten durch Rechtsanwälte [REDACTED] und Dr. [REDACTED]
in [REDACTED],

wegen Genehmigung eines Kaufvertrags

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 11. Dezember
1951 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr.
Pritsch, der Bundesrichter Dr. Tasche und Dr. Oechßler
sowie der Obersten Landwirtschaftsrichter Mohr und Ernst

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Antragsgegnerin
wird der Beschluss des Senats für Landwirtschafts-
sachen des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 24.
August 1950 aufgehoben.

Die Sache wird zu neuer Verhandlung und Ent-
scheidung an das Oberlandesgericht in Oldenburg zurück-
verwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten
des Rechtsbeschwerdeverfahrens übertragen wird.

Gründe:

I. Die Antragsgegnerin Emma B. ist unverheiratet. Sie hatte mehrere Geschwister, darunter drei Schwestern, Maria verheiratete B., Josefine, Ehefrau des Reichsbahnbeamten a.D. H., und Agnes. Maria B. hatte einen am 5. Januar 1911 geborenen Sohn Fritz B., von Beruf Buchhalter. Dieser war mit Josefa B. geb. P., der Antragstellerin zu 1, verheiratet und ist im Frühjahr 1946 in russischer Kriegsgefangenschaft gestorben. Aus dieser Ehe ist ein Kind Maria vorhanden. Josefa B. ist befreite Vorerbin ihres Mannes auf Grund Privattestaments vom 6. Mai 1944. Nachbarn für den Fall ihrer Wiederverheiratung sind die gesetzlichen Erben des Fritz B., also die Ehefrau zu einem Viertel, das Kind Maria zu drei Vierteln. Agnes B. war unverheiratet und lebte mit der Antragsgegnerin zusammen. Sie ist am 9. Februar 1946 gestorben. Am 22. Januar 1924 hatten die Schwestern Emma und Agnes je ein Testament errichtet, in dem sie sich gegenseitig zu Alleinerben eingesetzt hatten. Am 5. Februar 1946 hat Agnes unter Aufhebung des früheren ein neues Testament errichtet, in dem sie ihren Neffen Fritz B. als Alleinerben und seine Ehefrau als Ersatz erbin einsetzte.

Die Schwestern Emma und Agnes B. waren Mit-eigentümer je zur Hälfte

- a) der im Grundbuch von D. Bd. Bl. 1366 eingetragenen Bauernstelle in B. in der Größe von 51,6047 ha,
- b) von vier im Grundbuch von S. Bd. Bl. 257 eingetragenen Grundstücken in der Gesamtgröße von 8,4188 ha

- 3 -

Auf Grund des Testaments der Agnes B. vom 5. Februar 1946 und des Erbscheins des Amtsgerichts Damme vom 30. Oktober 1947 ist die Antragstellerin zu 1 an Stelle der Agnes B. als Miteigentümerin zur Hälfte in das Grundbuch von D. Bd. Bl. 1366 eingetragen worden. Im Grundbuch von S. Bd. Bl. 257 ist eine Umschreibung des Eigentums noch nicht vorgenommen worden. Durch Grundstücksvertrag vom 6. Mai 1949 hat die Antragstellerin ihren Anteil an der B. Hofstelle und an den im Grundbuch von S. Bd. Bl. 257 eingetragenen Grundstücken an Heinrich I., den Antragsteller zu 2, zu 17/20 und an Josef E., den Antragsteller zu 3, zu 3/20 verkauft. I. hatte einen Hof in H. in Pacht, der Pachtvertrag lief im Herbst 1949 ab; E. ist langjähriger H. in B.. Der Kaufpreis beträgt 32 000 DM, davon sollte I. 27 500 DM, E. 4500 DM bezahlen. Vor Abwicklung dieses Kaufvertrages sollte die Aufteilung des Bruchteilseigentums in Flächeneigentum in die Wege geleitet werden, und zwar durch die Witwe B.. Darnach soll E. 3 ha Ackerland ohne Gebäude, I. den Rest des Hofes erhalten.

Die Antragsgegnerin hat der Genehmigung dieses Kaufvertrags widersprochen.

Am 19. Juni 1949 schloss sie mit ihrer Schwester Josefina H. einen notariellen Erbschaftsschenkungsvertrag, in dem sie zum Ausdruck brachte, das Testament der Agnes B. vom 5. Februar 1946 sei nichtig, da diese gar nicht mehr in der Lage gewesen sei, ein Testament zu errichten, sie selbst sei Erbin der Agnes, und in dem sie die ihr von Agnes angefallene Erbschaft der Josefina H. schenkte. Auf Grund dieses Vertrags erhob Frau H. gegen die Antragstellerin



zu 1 vor dem Landgericht Oldenburg Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Testaments der Agnes B. vom 5. Februar 1946. Der Rechtsstreit ist zur Zeit vor dem Oberlandesgericht Oldenburg in zweiter Instanz anhängig.

Das Amtsgericht Damme hat durch Beschluß vom 7. November 1949 den Grundstückskaufvertrag vom 6. Mai 1949 ohne Auflage genehmigt. Dagegen haben die Antragsgegnerin und der Präsident der Landwirtschaftskammer W., dieser verspätet, Beschwerde erhoben. Diese Beschwerde wurde zurückgenommen, die Beschwerde der Antragsgegnerin durch Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 24. August 1950 als unbegründet zurückgewiesen.

Mit der Rechtsbeschwerde erstrebt die Antragsgegnerin die Versagung der Genehmigung des Vertrags, hilfsweise die Aussetzung des Verfahrens, bis feststeht, ob die in Frage kommenden Grundstücke Teile eines Hofes im Sinne der Höfeordnung sind.

Während des Rechtsbeschwerdeverfahrens hat die Antragsgegnerin durch Grundstückskaufvertrag vom 11. November 1950 ihren Anteil an den im Grundbuch von D. Bd. Bl. 1366 und im Grundbuch von S. Bd. Bl. 257 eingetragenen Grundstücken und ihren Anteil am Nachlaß ihres Vaters, wie er sich an den im Grundbuch von D. Bd. Bl. 454 und im Grundbuch von N. Bd. Bl. 408 eingetragenen Grundstücken darstellt, an ihre Schwester Josefine H. ohne Entgelt verkauft und aufgelassen. Auf dieser Grundlage ist am 20. Juli 1951 im Grundbuch von S. Bd. 6 Bl. 257 Josefine H. als Miteigentümerin zur Hälfte an Stelle der Emma B. eingetragen worden. Im Grundbuch von D. Bd. 48 Bl. 1366 ist

diese Eigentumsänderung noch nicht eingetragen.

II Der Rechtsbeschwerde kann ein teilweiser Erfolg nicht versagt werden.

Wenn feststehen würde, daß das Testament der Agnes B. vom 5. Februar 1946 gültig ist und demgemäß die Antragstellerin zu 1 Miteigentümerin der umstrittenen Grundstücke zur Hälfte geworden ist, und wenn der Kaufvertrag vom 6. Mai 1949 sich auf den Verkauf des Miteigentumsanteils beschränken würde, so würden allerdings, wie das Beschwerdegericht mit Recht ausführt, keine Gründe vorliegen, die der Genehmigung entgegenstünden, denn die Genehmigung der Veräußerung von Grundstücken, die nicht einen Hof im Sinne der Höfeordnung bilden, darf nur aus den in Art IV Ziff 4 KRG 45 und Art III Ziff 5 MilRegVO Nr 84 angeführten Gründen versagt werden (vgl BGH I, 121).

Es ist auch richtig, daß im Genehmigungsverfahren nicht geprüft zu werden braucht, ob der zu genehmigende Vertrag gültig ist. Die Gültigkeit wird vielmehr vorausgesetzt, und wenn sich nachträglich auf Grund eines im Prozeßweg durchzuführenden Verfahrens herausstellt, daß der Vertrag ungültig ist, so entfällt damit auch die Genehmigung. Im vorliegenden Fall ist aber die Entscheidung über die Gültigkeit des Testaments der Agnes B. vom 5. Februar 1946 nicht nur für die Frage von Bedeutung, auf wen deren Miteigentumsanteil übergegangen ist und wer demgemäß darüber verfügen kann, sondern sie hat weiterreichende Wirkung. Wenn nämlich das Testament vom 5. Februar 1946 unwirksam wäre, so wäre nach dem Testament vom 22. Januar 1924 Emma B. mit dem Tode ihrer Schwester Agnes Eigentümerin der gesamten

Bauernstelle in B [REDACTED] geworden. Diese würde damit die Voraussetzung des § 1 HöfeO erfüllen und wäre, ohne daß es der Eintragung des Hofvermerks im Grundbuch bedürfte, Hof im Sinne der Höfeordnung geworden. In diesem Fall wäre erneut und unter einem anderen Gesichtspunkt zu prüfen, ob die Teilung des Hofes oder auch nur die Einräumung des Miteigentums nicht eine unwirtschaftliche Zerschlagung des Hofes darstellt, denn es ist etwas anderes, ob ein "Hof" oder ob Grundbesitz, der keinen Hof bildet, geteilt wird. Im ersten Fall würde der Umstand, daß der Grundbesitz schon seit Jahren nicht geschlossen bewirtschaftet wurde, von wesentlich geringerer Bedeutung sein als im zweiten.

Eine endgültige Entscheidung wird erst möglich sein, wenn der Rechtsstreit über die Gültigkeit des Testaments rechtskräftig erledigt ist, es wird also eine Aussetzung des vorliegenden Verfahrens gemäß §§ 5 Abs 5 LVO, 148 ZPO in Betracht kommen. Es ist aber zweckmäßiger, diese Aussetzung im Beschwerdeverfahren, nicht im Rechtsbeschwerdeverfahren auszusprechen, da das Beschwerdegericht nach Klärung der Erbfolge der Agnes B [REDACTED] nochmals die Frage der Genehmigung im Zusammenhang prüfen muß.

Aber auch wenn in dem noch anhängigen Rechtsstreit die Rechtsgültigkeit des Testaments der Agnes B [REDACTED] festgestellt werden sollte, wird nochmals zu prüfen sein, ob der Kaufvertrag vom 6. Mai 1949 in dieser Form genehmigt werden kann. Ein Grundstückskaufvertrag soll die Grundlage für eine Auflassung bilden, also die Grundstücksflächen bezeichnen, bei denen ein Eigentümerwechsel eintreten soll. Der vorliegende Kaufvertrag wäre in Ordnung, wenn lediglich das Miteigentum der Antragstellerin zu 1 auf die Antragsteller zu 2 und 3 übergehen sollte und es diesen überlassen bliebe, nachher die Überführung des Bruchteils-eigentums in Flächeneigentum im Zusammenwirken mit der An-

tragsgegnerin herbeizuführen. Dieser Weg ist aber in dem Vertrag nicht eingeschlagen. Es sollte vielmehr noch vor der Auflassung die Aufteilung zwischen der Antragsgegnerin und der Antragstellerin zu 1 durchgeführt werden, so dass es völlig unklar ist, welche Flächen in Vollziehung dieses Kaufvertrages den Käufern durch Auflassung und Eintragung übertragen werden sollen.

Der angefochtene Beschluss war daher aufzuheben und die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen.

Dr. Pritsch

Dr. Tasche

Dr. Oechßler