

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache
betreffend Genehmigung

1. des Grundstücks-Kaufvertrages vom 8. Dezember 1948 zwischen der Ehefrau des Gärtnereibesitzers D. [REDACTED] und der minderjährigen Ellen-Hildegard B. [REDACTED] in S. [REDACTED] (Nr 578/48 des Notariatsregisters des Notars Dr. W. [REDACTED] in B. [REDACTED]),
2. des Grundstückstauschvertrages vom 8. Dezember 1948 zwischen dem Bauern Fritz T. [REDACTED] in H. [REDACTED] Nr. [REDACTED] und der minderjährigen Ellen-Hildegard B. [REDACTED] in S. [REDACTED] (Nr 579/48 des Notariatsregisters des Notars Dr. W. [REDACTED] in B. [REDACTED])

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen auf die Rechtsbeschwerde der minderjährigen Ellen-Hildegard Böhre, gesetzlich vertreten durch ihren Vater, den Fabrikanten Friedrich Böhre in Springe, dieser vertreten durch Rechtsanwalt und Notar Dr. Weißhaar in Bad Münster (Deister) in der Sitzung vom 11. Dezember 1951 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch und der Bundesrichter Dr. Kückinghaus und Dr. Cechßler sowie der Obersten Landwirtschaftsrichter Mohr und Ernst beschlossen:

Die Beschlüsse des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom 29. August 1950 und des Landwirtschaftsgerichts in Bad Münster/Deister vom 1. Oktober 1949 werden aufgehoben.

Die Sache wird zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) in Bad Münster (Deister) zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens und des Rechtsbeschwerdeverfahrens übertragen wird.

G r ü n d e:

I. Durch notariellen Kaufvertrag von 8. Dezember 1948 verkaufte die Gärtnereibesitzerseefrau Anna D. vier im Grundbuch von H. Bd. Bl. 233 eingetragene Parzellen in der Gesamtgrösse von 2,3861 ha an die am 20. Juni 1933 geborene Ellen-Hildegard B. in S., die von ihrem Vater, den Fabrikanten Friedrich B. vertreten wurde. Der Kaufpreis, der bar bezahlt wurde, betrug 9544,40 DM. Am gleichen Tag schloss Ellen-Hildegard B. einen Tauschvertrag mit dem minderjährigen Bauern Fritz T. in H., der durch seine Mutter, die Witwe Ella T., gesetzlich vertreten wurde. Darnach vertauschte Ellen-Hildegard B. die am gleichen Tag von Frau D. gekauften Grundstücke gegen drei im Grundbuch von H. Bd. Bl. 234 eingetragene Parzellen des Fritz T. in der Grösse von zusammen 2,4211 ha, die nach der Feststellung im Tauschvertrag den gleichen Wert hatten.

Die Landwirtschaftsbehörde des Landkreises S. genehmigte durch Entscheidung vom 25. Mai 1949 die beiden Verträge unter der Auflage, dass Ellen-Hildegard B. auf den von Fritz T. eingetauschten Grundstücken binnen fünf Jahren Werkwohnungen zu errichten habe. Sollte diese Verpflichtung nicht erfüllt werden, so sollten die durch den Tauschvertrag von T. abgegebenen Grundstücke an ihn zurückübertragen und die von Frau D. verkauften Grundstücke der Gemeinde H. zum Kauf angeboten werden.

Auf den von Ellen-Hildegard B. und Fritz T. gestellten Antrag auf gerichtliche Entscheidung hat das Landwirtschaftsgericht in Bad Münster/Deister durch Beschluss vom 1. Oktober 1949 den Antrag B. mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Beschluss der Landwirtschafts-

- 3 -

behörde des Landkreises S [REDACTED] vom 25. Mai 1949 wie folgt gefasst wird:

" Beide Verträge werden mit der Auflage genehmigt, dass die Grundstücksverwalterin Ellen-Mildegard B [REDACTED] sich in notarieller Urkunde verpflichtet, innerhalb einer Frist von fünf Jahren, vom Tage der Eintragung im Grundbuch ab, auf den Tauschgrundstücken, die zur Zeit noch im Grundbuch von H [REDACTED] Bd. Bl 234 eingetragen sind, Werkwohnungen zu errichten oder innerhalb der gleichen Frist die Grundstücke zu Siedlungszwecken zur Verfügung zu stellen, und zwar in erster Linie den Arbeitern der Firma Friedrich B [REDACTED] in S [REDACTED], in zweiter Linie der N [REDACTED] Heimstätte - Provinzielle Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen - eGmbH in H [REDACTED].

Der Anspruch der N [REDACTED] Heimstätte ist durch Vormerkung im Grundbuch zu sichern."

Die Auflage zu Lasten des Bauern T [REDACTED] sollte entfallen.

Mit der sofortigen Beschwerde hat Ellen-Mildegard B [REDACTED] den Antrag gestellt, die angeführten Verträge ohne Auflage zu genehmigen.

Durch Beschluss des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 29. August 1950 wurde der angefochtene Beschluss dahin geändert, dass die Auflage, unter der die genannten Verträge genehmigt sind, dahin lautet:

" Die minderjährige Ellen-Mildegard B [REDACTED] in S [REDACTED] hat die von ihr von dem Bauern Fritz T [REDACTED] in H [REDACTED] erworbenen Grundstücke Parzelle 70, 286/126 u. 287/126 der Flur 17 der Gemarkung H [REDACTED] zur Grösse von 2,4211 ha innerhalb einer Frist von drei Jahren an einen Landwirt zu veräußern."



Im übrigen wurde ihre Beschwerde zurückgewiesen.

Die Gründe gehen dahin, die vom Beschwerdegericht angestellten Erhebungen hätten ergeben, dass der nach Auffassung des Beschwerdegerichts ernstlich gereimte Plan, auf den eingetauschten Parzellen Nr 70, 286/126 und 287/126 eine Werksiedlung anzulegen, nicht durchführbar sei, da das Gelände zur Bebauung nicht geeignet sei, und dass deshalb der Regierungspräsident in H. wie auch das Kreisbauamt S. die Baugenehmigung versagt habe. Die vom Amtsgericht gemachte Auflage habe sich dadurch erledigt. Die vorgelegten Verträge könnten aber nicht auflagefrei bleiben. Da Ellen-Hildegard B. die Grundstücke nicht landwirtschaftlich nutzen könne, bleibe nichts anderes übrig, als sie wieder einem Landwirt zuzuführen, der sie landwirtschaftlich nutze. Dies sei durch Auflage sicherzustellen.

Mit der Rechtsbeschwerde wird der Antrag, die angefochtenen Verträge ohne Auflage zu genehmigen, wiederholt.

II. Der Rechtsbeschwerde kann ein teilweiser Erfolg nicht versagt werden.

Nachdem sich während des Beschwerdeverfahrens herausgestellt hat, dass das von der Rechtsbeschwerdeführerin im Wege des Tausches erworbene Gelände sich zu einer Bebauung nicht eignet und die erforderliche Baugenehmigung von den dafür zuständigen Stellen nicht erteilt wird, ist dem Beschwerdegericht dahin beizustimmen, dass die vom Amtsgericht gemachte Auflage, auf dem erworbenen Gelände Werkwohnungen zu errichten, nicht mehr aufrecht erhalten werden kann.

Die Rechtsbeschwerde meint nun, da die Durchführung der vom Beschwerdegericht gemachten Auflage unmöglich und nach Lage der Sache eine andersartige Auflage nicht denkbar sei, müsse die Genehmigung ohne Auflage erteilt werden.

Dieser Auffassung kann nicht beigetreten werden.

Nach § 31 Abs 3 LVO sollen die Beteiligten gehört werden, wenn die Genehmigung unter einer Auflage oder Bedingung erteilt werden soll. Dies gilt natürlich auch, wenn eine neue, von der im ersten Rechtszug auferlegten völlig abweichende Auflage erhoben wird, die durch eine unvorhergesehene Änderung der Verhältnisse nötig wird und für die betroffene Partei eine ganz andere Tragweite als die bisherige Auflage hat. Im vorliegenden Fall ist durch die Äusserungen des Regierungspräsidenten in H. [REDACTED] vom 18. Juli 1950 und des Kreisbauamts in S. [REDACTED] vom 24. Juli 1950, dass die Baugenehmigung versagt werde, eine ganz neue Lage entstanden. Das Beschwerdegericht hat diese Schreiben dem Vertreter der Beschwerdeführerin zwar am 31. Juli 1950 zur Stellungnahme zugeleitet, diese vor der Entscheidung aber nicht abgewartet. Bei der Wichtigkeit der Frage hätte mindestens eine Frist für die Stellungnahme gesetzt werden sollen, wenn das Beschwerdegericht etwa annahm, eine Äusserung würde nicht mehr abgegeben werden.

Nachdem durch die Versagung der Baugenehmigung eine ganz neue Sachlage eingetreten ist, handelt es sich aber nicht nur darum, ob und welche Auflage gemacht werden soll, sondern es bedarf einer umfassenden Prüfung des Falles.

Das Beschwerdegericht führt aus, die Erwerberin der von dem Bauern T. [REDACTED] abgegebenen Grundstücke sei ein junges Mädchen, das als Tochter eines Fabrikanten naturgemäss gar nicht daran denke, diese Grundstücke einer landwirtschaftlichen Bestimmung zuzuführen, es fehlten bei ihr für eine landwirtschaftliche Nutzung alle Voraussetzungen. Es ist daher zunächst zu prüfen, ob die Genehmigung überhaupt erteilt werden soll. Das

Beschwerdegericht hat sich nicht darüber ausgesprochen, ob es die Erwerberin für wirtschaftsfähig hält und ob die Veräusserung dieser landwirtschaftlichen Grundstücke an eine Fabrikantentochter nicht zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt. Die Erklärung der Erwerberin, sie habe die Grundstücke nicht als Kapitalanlage erwerben wollen, war richtig sein; sie wollte sie als Baugrundstück benutzen. Dass der Beweggrund der Kapitalanlage fehlt, zwingt aber nicht dazu, die Genehmigung zu erteilen. Es liesse sich allerdings denken, die Geschäfte im ganzen als volkswirtschaftlich zweckmässig anzusehen, da der Bauer T. dadurch landwirtschaftlich gute und infolge ihrer Lage für seinen Hof besonders wertvolle Grundstücke erhält, und es deshalb in Kauf zu nehmen, dass die Grundstücke, die T. hingegeben hat, einem nicht wirtschaftsfähigen Erwerber überlassen werden, zumal diese Grundstücke nach der Meinung des zu dem Augenschein beigezogenen Oberlandwirtschaftsrichters qualitätsmässig nicht mit dem Lande, das T. bekommen soll, verglichen werden können.

Es wäre aber zu prüfen, ob nicht die Möglichkeit besteht, dass T. die für ihn günstigen Grundstücke unmittelbar von Frau D. erwerben kann, ohne dass der Verkauf an Ellen-Hildegard B. dazwischen geschaltet wird, der sich für diese möglicherweise als Verlustgeschäft darstellt, da die Grundstücke, die sie zuletzt erhält, nicht als Bauland verwendet werden können.

Die Genehmigung unter einer Auflage soll eine Begünstigung der Vertragsparteien gegenüber einer völligen Ablehnung sein. Im vorliegenden Fall ist nicht ersichtlich, welchen Zweck die Genehmigung unter der erteilten Auflage überhaupt haben soll, da eine Eigentums-

Übertragung für nur drei Jahre keinerlei Vorteil für den Erwerber bietet. Es ist im Gegenteil der Rechtsbeschwerde durchaus zu glauben, dass der der Auflage entsprechende Verlauf der erworbenen Grundstücke der Ellen-Hildegard B. nur mit erheblichem Verlust möglich sein wird. Das ergibt sich schon daraus, dass der Wert der von T. abgegebenen Parzellen und der Grundstücke, die B. von Frau D. gekauft und T. überlassen hat, sehr verschieden ist. Die vertauschten Grundstücke können offensichtlich nur dann als gleichwertig angesehen werden, wenn die von T. abgegebenen Grundstücke als Bauland bewertet werden; bei landwirtschaftlicher Nutzung sind diese erheblich weniger wert. Bei dem Augenschein, der in Beschwerdeverfahren eingenommen wurde, hat der als sachkundig beigezogene Oberlandwirtschaftsrichter den Wert des Bodens, den T. erhalten soll, auf 1000 DM, des Bodens, den er abgeben soll, auf 250 - 300 DM für je einen Morgen geschätzt.

Es könnte aber in Betracht kommen, ob die Auflage einer Verpachtung ausreichen würde, wobei weiter zu prüfen wäre, ob die Verpachtung an einen Berufslandwirt vorgeschrieben oder eine Verpachtung in kleinen Stücken als sogenannte Schrebergärten an Arbeiter oder Angestellte der B. Fabrik zugelassen werden soll.

Da alle diese Fragen noch mit den Beteiligten erörtert werden müssen, erschien es geboten, die Beschlüsse des Beschwerdegerichts und des Landwirtschaftsgerichts aufzuheben und die Sache an das Amtsgericht als Landwirtschaftsgericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens und des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu übertragen ist.

Aus dem angefochtenen Beschlusse ergibt sich nicht klar, ob das Beschwerdegericht der Auffassung war, es könne frei über die Genehmigung oder Nichtgenehmigung der ganzen Verträge entscheiden, oder ob es sich an die schon vom Amtsgericht ausgesprochene Genehmigung gebunden und nur für berechtigt hielt, über die Auflage, die allein angefochten war, zu entscheiden. Für diese letzte Auffassung würde auch sprechen, dass der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren nur auf 3000 DM festgesetzt wurde, obwohl der Kaufpreis schon im ersten Vertrag 9544.-DM betrug. Die Frage kann aber, da die Zurückverweisung an das Amtsgericht erfolgt, zunächst dahingestellt bleiben.

Dr. Fritsch

Dr. Rüchtinghaus

Dr. Oechßler