

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Erteilung eines Zeugnisses nach § 5 des Grundstückverkehrsgesetzes für die Auflassung des Grundstücks S. [REDACTED] auf Grund des Vertrags vom 5. Juli 1926 - NotReg 164/26 des Notars T. [REDACTED] in S. [REDACTED]

Beteiligte:

1. Landwirt Anton M. [REDACTED] in P. [REDACTED], Kreis H. [REDACTED] bei M. [REDACTED],
Antragsteller, Beschwerdeführer und Rechtsbeschwerdeführer,
- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in H. [REDACTED] -
2. Landwirt Helmut M. [REDACTED] - N. [REDACTED] in P. [REDACTED], Kreis H. [REDACTED] Nr. [REDACTED],
- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] II in M. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 20. Oktober 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Lechler und Schulz beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Antragstellers wird der Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm (Westf.) vom 5. Dezember 1963 aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 75 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der Landwirt Anton M. und seine Ehefrau Malwine geb. M. waren in westfälischer Gütergemeinschaft Eigentümer des Hofes M. genannt N. im P. Nr. , eingetragen im Grundbuch von P. Band Blatt 20. Nach dem Tode des Anton M. setzte dessen Witwe die Gütergemeinschaft mit den Kindern fort. In ihrem Testament vom 9. September 1914 setzte sie ihre beiden Söhne Anton und Johannes zu ihren Erben ein. Sie teilte darin ihren fast 50 ha großen Grundbesitz unter ihre beiden Söhne Anton und Johannes auf. Am 11. September 1914 starb die Witwe M.

Anton M. heiratete im Jahre 1924 in einen landwirtschaftlichen Besitz von 124 Morgen in D. ein.

Am 5. Juli 1926 einigten sich Anton und Johannes M. dahin, daß das Eigentum an allen im Grundbuch von P. Band Blatt 20 eingetragenen Grundstücken mit Ausnahme der unter lfd. Nr. 25 und 16 verzeichneten und Anton M. zugedachten Grundstücke auf Johannes M. übergehen sollte. In einer weiteren Verhandlung vor dem Notar T. am 5. Juli 1926 (NotReg. Nr. 164) wird als Grund für die Auflassung angegeben, daß Johannes M. seinem Bruder Anton verschiedene Vergütungen durch Lieferung von Vieh und Möbelstücken gewährt habe. Zur restlosen Abfindung seines Bruders Anton verpflichtete sich Johannes M., seinem Bruder Anton, falls dieser im Laufe der Zeit seinen Wohnsitz nach P. verlegen sollte, ein etwa 6 Morgen großes Trennstück des im Grundbuch von P. Band Blatt 20 eingetragenen Planes "Auf der G." - Flur 10, Parzelle Nr. 19, 20, 21 und 22 der Gemarkung

P [REDACTED] - und zwar den als "S [REDACTED]" bezeichneten, an der H [REDACTED] Straße gelegenen westlichen Teil dieses Planches unentgeltlich zu seinem alleinigen Eigentum zurückzuübertragen und auf seine Kosten lastenfrei an ihn aufzulassen. Zur Sicherstellung jenes Rechts auf Rückübertragung des "S [REDACTED]" verpfändete Johannes M [REDACTED] in dem Verträge das gesamte Hauptgrundstück "Auf der G [REDACTED]" und bewilligte und beantragte die Eintragung einer Vormerkung. Diese ist jedoch nicht eingetragen worden. Johannes M [REDACTED] ist am 22. Januar 1949 gestorben. Er ist von seinem Sohn Helmut beerbt worden.

Die Besitzung M [REDACTED] war Erbhof und ist Hof im Sinne der Höfordnung. Der Hof ist jetzt 38,6609 ha groß. Er hat einen Einheitswert von 23 500 DM. Zur Zeit wird in P [REDACTED] ein beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren durchgeführt, an dem der Hof M [REDACTED] beteiligt ist.

Anton M [REDACTED] ist 68 Jahre alt und inzwischen Altenteiliger geworden. Ihm steht auf dem Hof in D [REDACTED] ein Wohn- und Unterhaltsrecht zu. Er hat bei der Landwirtschaftsbehörde die Genehmigung der Verhandlung vom 5. Juli 1926 (NotReg. Nr. 164 des Notars T [REDACTED]) beantragt. Die Landwirtschaftsbehörde hat durch Bescheid vom 4. Mai 1962 die Genehmigung versagt, weil durch die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens und eine unwirtschaftliche Verkleinerung des Betriebs M [REDACTED] und der geschlossenen Parzelle von 12 ha, zu der das Trennstück gehört, eintrete.

Der Beteiligte Anton M [REDACTED] hat rechtzeitig beantragt, den Bescheid der Landwirtschaftsbehörde aufzuheben und festzustellen, daß der Vertrag vom 5. Juli 1926 - NotReg. Nr. 164/62 des Notars



T in S - und auch die künftige Auflassung auf Grund dieses Vertrages keiner Genehmigung bedürfe,
hilfsweise,
die Genehmigung zu erteilen.

Er hat ausgeführt, der Vertrag vom 5. Juli 1926 habe nach den damals geltenden Bestimmungen keiner Genehmigung bedurft und sei deshalb voll wirksam gewesen. Auch jetzt sei weder für ihn noch für die nachfolgende Auflassung eine Genehmigung nötig. Ein Versagungsgrund liege übrigens nicht vor. Der Hof M bleibe auch nach Abgabe der Parzelle voll lebensfähig. Sie liege am äußersten Zipfel des 12 ha großen Stückes, für das es keine Rolle spiele, ob die 6 Morgen noch dazu gehörten. Eine etwaige Versagung führe zu einer unbilligen Härte. Er habe die ihm zugefallenen Grundstücke nur aus Entgegenkommen an den Hof zurückgegeben. Die 6 Morgen sollten ihm für sein Alter verbleiben.

Die Landwirtschaftsbehörde und Helmut M-N sind dem entgegengetreten. Die Landwirtschaftsbehörde hat ausgeführt, die 6 Morgen seien Teil eines 12 ha großen Grundstücks, das unmittelbar am Hofe liege und das Herzstück des Hofes darstelle. Die Veräußerung führe zu einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens und zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung. Sie widerspreche den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur. Helmut M-N hält den Auflassungsanspruch für sachlich nicht gerechtfertigt, da der Beteiligte Anton M seinen Wohnsitz nicht nach P verlegt habe. Er hat im übrigen die Einrede der Verjährung erhoben.

Demgegenüber hat der Beteiligte Anton M behauptet, er wohne seit März 1962 in P, wo er seit dem

1. März 1963 eine Wohnung gemietet habe, und gedenke, dort zu bauen. Die Einrede der Verjährung greife nicht durch, da die Verjährung gemäß § 202 BGB gehemmt gewesen sei und erst nach der Verlegung des Wohnsitzes nach P. zu laufen begonnen habe.

Das Landwirtschaftsgericht hat den Bescheid der Landwirtschaftsbehörde aufgehoben. Es hat festgestellt, daß der Vertrag vom 5. Juli 1926 der Genehmigung nicht bedürfe. Den weiteren Antrag des Beteiligten Anton M., festzustellen, daß auch die künftige Auflassung der Parzelle der Genehmigung nicht bedürfe, hat es zurückgewiesen. Über den Hilfsantrag hat das Landwirtschaftsgericht nicht entschieden.

Gegen diesen Beschluß hat der Beteiligte Anton M. rechtzeitig sofortige Beschwerde eingelegt. Das Oberlandesgericht hat das Rechtsmittel zurückgewiesen und die Rechtsbeschwerde an den Bundesgerichtshof zugelassen.

Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt der Antragsteller sein Begehren weiter und stellt den Antrag:

den angefochtenen Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm vom 5. Dezember 1963, den Beschluß des Amtsgerichts (Landwirtschaftsgerichts) Brakel vom 27. September 1962, soweit hierdurch der Antrag des Antragstellers zurückgewiesen worden ist, sowie den zugrunde liegenden Beschluß der Landwirtschaftskammer W., Kreisstelle H., vom 4. Mai 1962 aufzuheben und die Landwirtschaftskammer zu verurteilen, dem Antragsteller ein Negativzeugnis gemäß § 5 des GrdstVG auszustellen des Inhalts, daß die Auflassung des Grundstücks "S." auf Grund

des Vertrages vom 5. Juli 1926 - NotReg. 164/26 des
Notars T [REDACTED] in S [REDACTED] - durch den Bauern Helmut
M [REDACTED]-N [REDACTED] an den Antragsteller keiner Genehmigung
nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedarf;
hilfsweise: ihm die Genehmigung zur Auflassung zu
erteilen; weiter hilfsweise: die Sache zur ander-
weiten Verhandlung und Entscheidung an das Oberlan-
desgericht zurückzuverweisen.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist form- und fristgerecht ein-
gelegt und begründet worden. Der Rechtsbeschwerdeführer
ist auch beschwerdeberechtigt, weil keinem seiner Anträge
stattgegeben worden ist.

Er hat in der Vorinstanz einen Feststellungsantrag ge-
stellt, den das Beschwerdegericht zutreffend als einen
Antrag auf Erteilung eines Negativzeugnisses aufgefaßt
hat. Demzufolge hat der Antragsteller jetzt seinen Haupt-
antrag zulässigerweise neu formuliert. Soweit er allerdings
begehrt, die Landwirtschaftskammer zu verurteilen, ein
Negativzeugnis zu erteilen, begreift der Hauptantrag Be-
denken (vgl. Lange/Wulff, GrdstVG 1962, § 5 Anm. 2).
Indessen kann sein Begehren dahin ausgelegt werden, daß
er beantragt, ihm ein Negativzeugnis zu erteilen.

Das Beschwerdegericht hat zum Hauptantrag ausgeführt:

Die Auflassung bedürfe der Genehmigung nach § 2
Abs. 1 Ziff. 1 GrdstVG. Einer der in § 4 normierten
Ausnahmetatbestände liege nicht vor, insbesondere nicht
der des § 4 Nr. 4, da ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG

noch nicht erstellt sei. Eine demnächstige Auflassung des "S [REDACTED]" gelte auch nicht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG als genehmigt. Diese Vorschrift sei auf Fälle beschränkt, in denen der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden sei. Sie könne nicht auf Veräußerungen angewandt werden, bei denen man das Verpflichtungsgeschäft wie hier zu einer Zeit abgeschlossen habe, als schuldrechtlicher und dinglicher Vertrag keiner Genehmigung bedurften. Diese Auslegung verstoße nicht gegen das Grundgesetz. Sie lege dem Antragsteller keine Sonderopfer auf, das Gesetz gelte für alle gleichgelagerten Fälle. Die Auslegung führe hier ferner nicht zu einem nachträglichen Eingriff in einen abgeschlossenen Sachverhalt, da die Bedingung für die Rückübertragung des "S [REDACTED]" beim Inkrafttreten des Grundstücksverkehrsgesetzes noch nicht eingetreten gewesen und die Auflassung noch nicht erklärt sei.

Die Rechtsbeschwerde hält dem entgegen: Wenn man auch solche Auflassungen, zu denen beim Inkrafttreten des Grundstücksverkehrsgesetzes bereits eine wirksame Verpflichtung des Veräußerers dem Erwerber gegenüber begründet war, dem Genehmigungserfordernis des § 2 unterwerfen wolle, würde das eine mit der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG unvereinbare Verletzung von Vermögensrechten bedeuten. Das Beschwerdegericht habe Inhalt und Umfang des grundgesetzlichen Eigentumsschutzes verkannt. Für die Abgrenzung einer zulässigen Eigentumsbindung von der Auferlegung eines mit der Eigentumsgarantie nicht zu vereinbarenden Sonderopfers sei nicht auf den formalen Gesichtspunkt abzustellen, ob die betreffende Maßnahme durch ein Gesetz oder durch einen Verwaltungsakt erfolge, sondern darauf, ob in die Substanz eines Vermögensrechts eingegriffen werde. Um einen solchen

Eingriff gehe es hier: Dadurch, daß das Beschwerdegericht die Auflassung dem Genehmigungszwang unterwerfe, werde die Möglichkeit begründet, daß der Anspruch des Antragstellers auf Auflassung durch Versagung der Genehmigung unerfüllbar, auf jeden Fall aber "in seinem Wesensgehalt" angetastet werde. Der Gesetzgeber habe auch bei Erlass des Grundstücksverkehrsgesetzes ein solches Opfer niemand zumuten wollen. Die vom Beschwerdegericht vertretene Ansicht führe in Fällen der vorliegenden Art zu keiner sozialen Eigentumsbindung, sondern zu einer Eigentumsvernichtung. Das Grundstücksverkehrsgesetz habe nur für die Zukunft den Umgang des Eigentümers mit seinem Eigentum beschränken, nicht aber schon bestehende Eigentumsrechte (d.h. Vermögensrechte) vernichten wollen.

Diese Rüge greift nicht durch.

Zurecht weist das Oberlandesgericht darauf hin, daß § 2 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG den früheren Vorschriften in Art. IV Abs. 2 KRG Nr. 45, § 2 GrdstVerkBek vom 26. Januar 1937 und § 33 Abs. 2 EHRV entspricht. Schon für die Zeit, als Art. IV KRG Nr. 45 noch galt, ist die Genehmigungsbedürftigkeit der Auflassung allein für den Fall angenommen worden, daß der schuldrechtliche Vertrag zur Zeit seines Abschlusses ohne Genehmigung nach der Gesetzgebung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken wirksam war (vgl. u.a. OGH in RdL 1950 S. 111). Diese Auslegung ist auch heute rechters. Sie entspricht Wortlaut und Zweck des § 2 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG. Falls nur das Verpflichtungsgeschäft genehmigt worden ist, soll sich die Zustimmung auf die dem Grundgeschäft entsprechende Auflassung erstrecken, damit eine zweimalige Prüfung derselben Angelegenheit vermieden wird. Hiervon abgesehen, gilt der in § 2 Abs. 1 Satz 1

niedergelegte Grundsatz, wonach die Veräußerung der Genehmigung bedarf. Er erfaßt alle bei seinem Inkrafttreten noch nicht abgeschlossenen rechtsgeschäftlichen Veräußerungen. Der Senat hat in seiner Entscheidung vom 25. April 1961 (V BLW 9/60 S. 11) zu Art. IV KRG Nr. 45 ausgeführt, dessen Verfügungsbeschränkungen seien mit Art. 14 Abs. 1 GG vereinbar. Aus den dort genannten Gründen widersprechen auch die Verfügungsbeschränkungen des § 2 Abs. 1 nicht der Verfassung. § 2 schränkt die Verfügungsbefugnis über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke dadurch ein, daß dem Eigentümer gewisse Rechtsgeschäfte versagt werden sollen, die den Interessen der Allgemeinheit zuwiderlaufen. Diese Norm steht im Einklang mit Art. 14 Abs. 2 GG, wonach Eigentum verpflichtet. Der Wesensgehalt des Eigentums wird, wie der Senat aaO dargetan hat, durch jene Verfügungsbeschränkung nicht angetastet.

Den Rechtsboschwerdeführer als Gläubiger des Auflassungsanspruchs treffen ebenfalls die Folgen des durch § 2 im Anschluß an den bisherigen Rechtszustand festgelegten Genehmigungszwangs. Sein ursprünglich nur von seiner Rückkehr nach P. abhängigiger Anspruch auf Rückübereignung hat durch die oben genannten gesetzlichen Regelungen eine Beschränkung erfahren. Darin liegt aber noch keine verfassungswidrige Einwirkung auf ein Vermögensrecht. Denn es handelt sich bei der Unterwerfung der Auflassung unter das Genehmigungserfordernis um eine Einwirkung auf bestimmte Vermögensrechte aller Bürger. Es wird auch dem Gläubiger eines Anspruchs auf Auflassung landwirtschaftlichen Grundbesitzes im Interesse des allgemeinen Wohls angenommen, sich dem Genehmigungszwang auf die Gefahr hin zu unterwerfen, den Anspruch auf das ihm versprochene Grundstück nicht verwirklichen zu können. Der Antragsteller hat kein Sonderopfer zu

erbringen. Er ist nicht erst durch die Regelung des Grundstückverkehrsgesetzes beschwert worden, da schon vor dessen Inkrafttreten nach den oben angeführten Bestimmungen die freie Veräußerung land- und forstwirtschaftlichen Bodens eingeengt war. Soweit die Rechtsbeschwerde anführt, daß auch in § 33 Abs. 3 GrdstVG die Absicht des Gesetzgebers zum Ausdruck komme, die grundgesetzliche Eigentumsgarantie zu beachten, ist darauf hinzuweisen, daß es sich dabei um das Zuweisungsverfahren bei Erbengemeinschaften handelt, für das der Gesetzgeber einen anderen Rechtszustand vorfand als bei den genehmigungspflichtigen Veräußerungen.

Zum Hilfsantrag hat das Beschwerdegericht ausgeführt:

Der Antragsteller habe den Hilfsantrag zwar erst im zweiten Rechtszug gestellt. Das sei aber unschädlich. Das vorliegende Verfahren müsse nach den vom Antragsteller verfolgten Zweck, alle Hindernisse zu beseitigen, die der Durchführung des Vertrags vom 5. Juli 1926 entgegenstehen, als einheitliches Genehmigungsverfahren angesehen werden. Mit diesem Ziel habe der Antragsteller bei der Landwirtschaftsbehörde um die Genehmigung des Verpflichtungsgeschäfts nachgesucht. Die Erteilung der Erlaubnis hätte zur Folge gehabt, daß auch die Auflassung als genehmigt galt. Dadurch habe sich ein Antrag auf Genehmigung der Auflassung erübrigt. Der Antragsteller habe dann vor dem Landwirtschaftsgericht die Feststellung begehrt, daß der Vertrag vom 5. Juli 1926 und die künftige Auflassung auf Grund des Vertrags keiner Genehmigung bedurften. Im Beschwerdeverfahren verfolge er sein ursprüngliches Ziel weiter, indem er auch die Genehmigung der Auflassung betreibe.

Die Auflassung könne jedoch nicht genehmigt werden. Zwar komme als Versagungsgrund nicht der Gesichtspunkt einer unwirtschaftlichen Zerschlagung in Betracht (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 GrdstVG), weil der Hof M- in Anbetracht des Verhältnisses von Acker zu Grünland eine Weide von 6 Morgen entbehren könne, ohne damit in seinem Ertrag wesentlich herabzusinken oder in seiner wirtschaftlichen Struktur schlechter gestellt zu werden. Die Veräußerung würde aber eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 GrdstVG). Der Antragsteller sei nicht als Landwirt anzusehen. Als Altenteiler seien er und seine Frau nicht genötigt, vom Hof in D abzuziehen. Seiner Behauptung, er wolle auf dem "S" eine Hühnerzucht einrichten, vermöge der Senat auf Grund des Eindrucks, den er in der Verhandlung gewonnen habe, keinen Glauben zu schenken. Landwirtschaftlich genutzter Boden müsse solchen Personen vorbehalten bleiben, die im Beruf Landwirte seien und den erworbenen Grund selbst bewirtschafteten.

§ 9 Abs. 7 GrdstVG sei nicht anzuwenden, weil es hier nicht um die Frage einer unzumutbaren Härte für den Veräußerer, sondern für den Erwerber gehe. Auch aus § 13 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG könne kein Grund für die Genehmigung hergeleitet werden. Die Anwendung dieser Vorschrift sei auf das Zuweisungsverfahren beschränkt. - Da der Antragsteller das Grundstück entweder unbebaut liegen lassen oder weiterveräußern wolle, könne ihm auch nach § 9 Abs. 6 GrdstVG nicht Rechnung getragen werden.

Demgegenüber rügt die Rechtsbeschwerde zunächst, daß das Beschwerdegericht die Versagungsgründe des Grundstücksverkehrsgesetzes als zwingende Normen ansehe. Sie meint

sodann, da die nichtlandwirtschaftliche Nutzung des "S" nur noch eine Frage der Zeit sei, laufe die Ansicht des Beschwerdegerichts auf einen Formalismus hinaus, der dem § 9 Abs. 1 Ziffer 1 GrdstVG nicht gerecht werde. Aus der vom Gesetzgeber in § 13 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG vorgenommenen Interessenabwägung ergebe sich, daß es keineswegs eine ungesunde Bodenverteilung darstelle, wenn derartige Grundstücke nicht beim Hof verblieben. Auch aus § 9 Abs. 6 GrdstVG folge, daß die Genehmigung zu erteilen gewesen sei. Der Antragsteller wolle nicht, wie es das Beschwerdegericht annehme, das Grundstück unbebaut liegen lassen oder weiterveräußern. Er beabsichtige, auf einem Teil selbst zu bauen und nur den Rest zu veräußern. Wenn das Oberlandesgericht auf diesen Punkt entscheidend abstellen wollte, hätte es entsprechende Fragen an den Antragsteller richten und gegebenenfalls Beweis erheben müssen. Schließlich wäre § 9 Abs. 7 GrdstVG hier sinngemäß anzuwenden gewesen. Der Antragsteller als bereits voll anspruchsberechtigter Erwerber werde durch das Grundstücksverkehrsgesetz in seinen Vermögensrechten beeinträchtigt. Die Versagung der Genehmigung stelle eine unzumutbare Härte für ihn dar.

Die Einwendungen des Rechtsbeschwerdeführers gegen die Ansicht des Beschwerdegerichts, die Veräußerung würde eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeuten, sind begründet.

Dem Oberlandesgericht ist zunächst darin beizutreten, daß es sich zur Entscheidung über den erstmals in der Beschwerdeinstanz gestellten Hilfsantrag für zuständig erachtet hat. Der Antragsteller verfolgt auch damit nur sein

von Anfang an erkennbar gestecktes Ziel, die Voraussetzungen für die Durchsetzbarkeit seines Anspruchs auf Über-eignung zu schaffen. Das schloß den etwa erforderlichen Antrag, die Auflassung zu genehmigen, ein.

Das Oberlandesgericht hat nicht die Versagungsgründe des Grundstückverkehrsgesetzes als zwingende Normen angesehen. Es hat offensichtlich den Standpunkt des jetzt erkennenden Senats eingenommen, demzufolge sich die im Gesetz beschlossene behördliche Kontrolle dahin auswirkt, daß eine Grundstücksveräußerung, wenn kein Versagungsgrund vorliegt, zu genehmigen und eine vom Gesetzgeber nicht gebilligte Veräußerung durch Versagung der Genehmigung zu verhindern ist (V BLW 26/60 vom 11. Juli 1961).

Im Grundsatz ist auch die Auffassung des Beschwerdegerichts richtig, daß es eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet, wenn ein Nichtlandwirt ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück erwirbt. Solcher Grundbesitz soll in der Regel nur den Personen zukommen und vorbehalten bleiben, die an der landwirtschaftlichen Nutzung nichts ändern und ihn auch selbst bewirtschaften wollen (Beschluß des Senats vom 5. Februar 1957 - V BLW 36/56, RdL 1957, 177). Das besagt, wie der Senat in jener Entscheidung betont hat, indessen nicht, daß land- oder forstwirtschaftlicher Grundbesitz unter keinen Umständen in das Eigentum von Personen übergehen darf, die keine Landwirte sind und auch die Landwirtschaft nicht selbst ausüben. Ausnahmsweise kann der Erwerb derartiger Grundstücke durch solche Interessenten gerechtfertigt sein. In diesen Fällen müssen allerdings gewichtige Gründe vorliegen, welche die Hintersetzung der Belange der Land- und Forstwirtschaft gebieten. Zur Annahme eines Ausnahmefalles drängen hier folgende

besondere Umstände.

Der Rechtsbeschwerdeführer ist Landwirt im Hauptberuf gewesen und inzwischen Altenteiler geworden. Er will das begehrte Trennstück nicht landwirtschaftlich nutzen. Das Oberlandesgericht hat auf Grund des persönlichen Eindruckes, den es von dem damals 67jährigen Antragsteller in der Verhandlung gewonnen hat, auch dessen Behauptung nicht geglaubt, er wolle auf dem "S [REDACTED]" eine Hühnerfarm errichten. Gegen diese Würdigung geht die Rechtsbeschwerde zwar nicht an. Sie verweist aber darauf, daß der Antragsteller selbst bauen wolle, das Beschwerdegericht jedoch ausgeführt habe, das umstrittene Grundstück solle nach den gesamten Verhältnissen bei ihm, dem Antragsteller, nur durchlaufen, er wolle es unbebaut liegen lassen oder weiterveräußern. Dem Zusammenhang der Gründe ist aber zu entnehmen, daß das Beschwerdegericht insofern wiederum den Vortrag des Antragstellers nach seiner Glaubhaftigkeit gewertet und dabei nach dem Gesamteindruck geurteilt hat, der sich ihm insbesondere aus der Anhörung der beteiligten Zeugen aufgedrängt hat. Auch das Schreiben des Stadtdirektors der Stadt D [REDACTED] vom 28. Mai 1963 (Bl. 109 d.A.) gewinnt in dieser Beziehung Bedeutung. Danach hat sich der Antragsteller gegenüber dem Bürgermeister der Gemeinde P [REDACTED] bereit erklärt, das umstrittene Grundstück weiter an die Gemeinde zu veräußern. Von einer nur teilweisen Veräußerung ist darin nicht die Rede. Es ist mithin von der Feststellung des Oberlandesgerichts auszugehen, daß der Antragsteller das beanspruchte Land entweder unbebaut liegen lassen oder weiterveräußern will. Gleichwohl begegnet die Annahme, der Erwerb des Weidlandes durch ihn bedeute eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens, durchgreifenden Bedenken.

Dem Antragsteller steht seit Jahrzehnten ein rechts wirksamer Anspruch auf den "S [REDACTED]" zu. Darauf, daß er nicht genötigt war, vom Hof in D [REDACTED] abzuziehen, wo ihm ein Wohn- und Unterhaltsrecht zusteht, kommt es nicht an. Er konnte, ohne durch sein Altenteilsrecht daran gehindert zu sein, seinen Wohnsitz nach P [REDACTED] verlegen, damit die Verpflichtung Helmut M [REDACTED]-N [REDACTED] auszulösen, ihm den "S [REDACTED]" zu übertragen. Helmut M [REDACTED]-N [REDACTED] ist zur Erhaltung der Wirtschaftskraft seines Hofes auf dieses Weideland nicht angewiesen. Ihm verbleibt auch nach dessen Abtrennung noch ein ansehnlicher Betrieb, zu dessen Größe der Antragsteller einst durch die Überlassung wesentlicher Teile des ererbten Grundbesitzes an seinen Bruder Johann, den Vater des jetzigen Eigentümers, beigetragen hat.

Wenn das begehrte Trennstück Bauland wird, dürfte es dem Hof ohnehin verloren gehen. Daß der "S [REDACTED]" in absehbarer Zeit ganz oder zum überwiegenden Teil in den räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG fallen wird, entspricht allgemeiner Erwartung. Dieser Ansicht ist nach dem Zusammenhang der Gründe auch das Beschwerdegericht. Denn es beruft sich in seinen Ausführungen auf die Bekundungen des Bürgermeisters M [REDACTED] und des Stadtinspektors Mi [REDACTED], denen zufolge nach einem Gemeinderatsbeschluß das hier umstrittene Trennstück ganz oder überwiegend als Baugelände ausgewiesen werden soll. Der Auftrag für die Anfertigung eines Bebauungsplans ist an das Kreisplanungsamt in H [REDACTED] erteilt. Der Auftrag für die Vermessung ist ebenfalls vergeben. Es erscheint bei dieser Sachlage gerechtfertigt, dem Antragsteller nicht durch eine Ver-
sagung der Genehmigung die Möglichkeit zu nehmen, den

"S" zum Verkehrswert zu veräußern und den Erlös nach seinem freien Willen zu verwenden. Wenn dieses Trennstück beim jetzigen Hofeigentümer verbleibt und demnächst Bauland wird, ist nicht auszuschließen, daß er es zu günstigen Preis veräußert. Es ist nicht einzusehen, warum ihm dieser Vorteil auf Kosten des Antragstellers zufallen sollte. Dafür, daß Helmut M-N auf jenen Erlös im Interesse der Erhaltung seines Betriebes angewiesen wäre, ist kein ausreichender Anhalt gegeben. Im übrigen steht zu erwarten, daß ihm auch nach der Abtrennung der 6 Morgen noch Bauerwartungsland verbleibt.

Aus dieser besonderen Sachlage folgt, daß die Veräußerung des "S" an den Antragsteller keine ungesunde Verteilung von Grund und Boden darstellt. Es bedarf daher keiner Erörterung der sonstigen Rügen des Rechtsbeschwerdeführers.

Eine abschließende Entscheidung zu treffen, ist dem Senat jedoch nicht möglich, weil das Beschwerdegericht noch Ermittlungen über die genaue Lage des Trennstücks anzustellen hat. Der Rechtsbeschwerdeführer bittet im Hilfsantrag, ihm die Auflassung zu genehmigen. Der Teil, der aufgelassen werden soll, liegt aber nicht fest. Das begehrte Trennstück wird noch nicht als selbständiges Grundstück geführt. Es kann rechtswirksam erst aufgelassen werden, wenn seine Grenzen entsprechend gekennzeichnet werden (BGB RGRK 11. Aufl. § 925 a Anm. 17). Die Beteiligten streiten noch um Lage und Grenzverlauf. Der Rechtsbeschwerdeführer trägt vor, daß es sich um die Fläche handle,

welche insgesamt und unmittelbar an die H [REDACTED] Straße grenze. Helmut M [REDACTED]-N [REDACTED] hingegen behauptet, als "S [REDACTED]" gelte das Stück, das von einer Hecke eingefasst sei, aber nicht bis an die Straße reiche. Der Sachverhalt muß insoweit noch aufgeklärt werden. Der angefochtene Beschluß war daher aufzuheben und die Sache zur weiteren Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen.

Gerichtskosten für das Rechtsbeschwerdeverfahren werden nicht erhoben; eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell