

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

2063 054

GrdstVG §§ 6 Abs. 1, 3 Abs. 2

Ein Veräußerer, der im Veräußerungsvertrag die Genehmigung beantragt hat, bleibt dann, wenn der Notar (zusätzlich) nach § 3 Abs. 2 S.2 tätig geworden ist, für die Entgegennahme des Zwischenbescheids mit der Wirkung zuständig, daß die Frist des § 6 Abs. 1 S. 1 verlängert wird.

BGH, Beschl.v.9.Oktober 1969 - V BLw 19/69 OLG München
AG Weilheim

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V BLw 19/69

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung der Grundstückskaufverträge

1. vom [REDACTED] 1966 - Urk.Rolle Nr. [REDACTED] R/1966
des Notars Dr. Christoph Rei [REDACTED], Wol [REDACTED] -
2. vom [REDACTED] 1966 - Urk.Rolle Nr. [REDACTED] F/1966
des Notars Dr. Hansheinrich F [REDACTED], Wol [REDACTED] -
3. vom [REDACTED] 1966 - Urk.Rolle Nr. [REDACTED] F/1966
des Notars Dr. Hansheinrich F [REDACTED], Wol [REDACTED] -
4. vom [REDACTED] 1966 - Urk.Rolle Nr. [REDACTED] F/1966
des Notars Dr. Hansheinrich F [REDACTED], Wol [REDACTED] -
5. vom [REDACTED] 1966 - Urk.Rolle Nr. [REDACTED] F/1966
des Notars Dr. Hansheinrich F [REDACTED], Wol [REDACTED] -

Beteiligte:

1. a) Josef B [REDACTED], Geschäftsführer, P [REDACTED], Hs.Nr. [REDACTED],
b) Johann B [REDACTED], Zimmerer, P [REDACTED], Hs.Nr. [REDACTED],

Antragsteller und Rechtsbeschwerdeführer,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] -,

4

2. Herbert S c h [REDACTED], Regierungsinspektor,
M [REDACTED], Schw [REDACTED]straße [REDACTED], [REDACTED]. Rückge-
bäude,

3. Johannes R i [REDACTED], Installateurmeister,
M [REDACTED], Eu [REDACTED]straße [REDACTED],

4. a) Stefan R [REDACTED],
b) Katharina R [REDACTED] geb. G [REDACTED],
Hilfsarbeiterscheleute, M [REDACTED],
Go [REDACTED]straße [REDACTED],

Rechtsbeschwerdegegner,

= vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED] -

5. a) Peter W e [REDACTED],
b) Marga W e [REDACTED] geb. Kr [REDACTED],
Handlungsbevollmächtigtenscheleute, M [REDACTED],
L [REDACTED]straße [REDACTED]/[REDACTED]

6. Simon F i [REDACTED], Beamter, M [REDACTED],
Gö [REDACTED]straße [REDACTED]



Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 9. Oktober 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Rothe und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Carstensen und Schmidt

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1) wird der Beschluß des 11. Zivilsenats - Senat für Landwirtschaftssachen - des Oberlandesgerichts München vom 29. Oktober 1968 aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtskosten werden für das Rechtsbeschwerdeverfahren nicht erhoben. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 41 581 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Landwirtswitwe Magdalena B. ist Eigentümerin des landwirtschaftlichen Anwesens Hs.Nr. in P. (Landkreis W.) mit einer Größe von rd. 31 ha Grund und Boden (Grundbuch des Amtsgerichts W. für P. Bd. Bl.). Zum Anwesen, das einen Einheitswert von 29 700 DM hat, gehört ein Sägewerk.

Die auf dem Anwesen der Magdalena B. lastenden Schulden hatten Ende September 1966 den Stand von 201 000 DM erreicht. Dabei ist eine Tilgungshypothek von nominell 80 000 DM, z.Zt. mit 76 000 DM valutiert, mit einer Laufzeit bis 1983 nicht berücksichtigt. Die Schuldnerin hat insgesamt jährlich an Zinsen mindestens 22 000 DM und an Tilgung 7 400 DM zu zahlen. Gläubigerin ist die Bayerische Hypotheken- und Wechsel-Bank, M.

Magdalena B. hat drei Söhne: Josef B., geb. .1944, Johann B., geb. .1945, und Dominikus B., geb. .1948.

Die 62 Jahre alte Frau B. ist aus gesundheitlichen Gründen - sie ist schwer zuckerkrank - nicht mehr in der Lage, den landwirtschaftlichen Betrieb mit dem Sägewerk zu führen. Daher ist der Sohn Johann in der Landwirtschaft tätig, während sich der Sohn Josef um den Betrieb des Sägewerks kümmert.

Den beiden Söhnen Josef und Johann (Beteiligte zu 1) hat ihr Großvater Josef B. noch zu seinen Lebzeiten (1947) einen landwirtschaftlichen Grundbesitz mit rund 10 ha als Miteigentümern je zur Hälfte überlassen (Grundbuch des Amtsgerichts W. für P. Bd. Bl.). Dazu haben die beiden Brüder später von ihrer Mutter aus deren Anwesen Hs. Nr. in P. forstwirtschaftliche Grundstücke mit rund 12 ha erhalten. Zum eigenen Grundbesitz der beiden Söhne gehören auch zwei Wohnhäuser: Hs. Nr. in P. (Einheitswert 9 600 DM) und Hs. Nr. in P. (Einheitswert 13 600 DM). In jedem der beiden Häuser wohnen zwei Mietparteien. Aus Hs. Nr. nehmen die beiden Brüder eine Monatsmiete von 165 DM und aus Hs. Nr. eine solche von 300 DM ein.

Um die auf dem mütterlichen Anwesen ruhenden Schulden wegen der drohenden Zwangsversteigerung wegfertigen zu können, haben sich die beiden Söhne Josef und Johann zur Veräußerung eigener Waldgrundstücke entschlossen. So haben sie aus den ihnen gehörenden, in der Natur zusammenhängenden Grundstücken der Gemarkung P[REDACTED]

Flur-Nr. [REDACTED] Br [REDACTED], Wa [REDACTED]	1,0220 ha
Flur-Nr. [REDACTED] Wa [REDACTED] Br [REDACTED]	1,0120 ha
Flur-Nr. [REDACTED] Weiherteile Wa [REDACTED]	0,8650 ha
Flur-Nr. [REDACTED] Weiherteile Wa [REDACTED]	<u>1,0190 ha</u>
	3,9180 ha

verschieden große Teilflächen zu 5,40 DM bzw. 5,50 DM/qm an 21 Käufer - alle Nichtlandwirte aus M[REDACTED] - verkauft, und zwar

an den Beteiligten zu 2)	
aus Flur-Nr. [REDACTED] 3000 qm (5,40 DM/qm)	16 200,-- DM
an die Beteiligten zu 5)	
aus Flur-Nr. [REDACTED] 1100 qm (5,50 DM/qm)	6 050,-- DM
an den Beteiligten zu 3)	
aus Flur-Nr. [REDACTED] 1500 qm (5,50 DM/qm)	8 250,-- DM
an die Beteiligten zu 4)	
aus Flur-Nr. [REDACTED] 1033 qm (5,50 DM/qm)	5 681,50 DM
an den Beteiligten zu 6)	
aus Flur-Nr. [REDACTED] 1000 qm (5,40 DM/qm)	5 400,-- DM.

Für acht Verkäufe mit einer Gesamtfläche von 1,3840 ha und einem Gesamtkaufpreis von 76 120 DM hat das Landratsamt Weilheim Negativzeugnisse nach § 5 GrdstVG ausgestellt. Drei Kaufverträge mit einer Gesamtfläche von 0,5380 ha und einem Gesamtkaufpreis von 29 540 DM hat das Landratsamt unter der Bedingung genehmigt, daß der Käuferlös jeweils

zur Sanierung des mütterlichen Betriebes der Verkäufer verwendet wird.

In fünf Veräußerungsfällen über eine Gesamtfläche von 9585 qm hat das Landratsamt die Genehmigung versagt. In diesen fünf Fällen schwebt das Genehmigungsverfahren vor dem Amtsgericht, Landwirtschaftsgericht, M[REDACTED].

Zu den den Gegenstand des Rechtsbeschwerdeverfahrens bildenden fünf Verkäufen an die Beteiligten zu 2) bis 6) hat das Beschwerdegericht festgestellt:

A. Fall Schieder

Der Kaufvertrag vom [REDACTED]. [REDACTED] 1966 - UR Nr. [REDACTED] R/66 des Notars Dr. Christoph Re[REDACTED], Wo[REDACTED] - ist zusammen mit dem Antrag des Notars auf Genehmigung beim Landratsamt W[REDACTED] am [REDACTED]. [REDACTED] 1966 eingegangen. In Nr. VIII der Kaufurkunde haben die Vertragsschließenden den Notar ermächtigt, erforderliche Genehmigungen, Negativzeugnisse und Nebenerklärungen einzuholen und an Stelle der Beteiligten in Empfang zu nehmen - Genehmigungen jedoch nur, sofern sie rechtskräftig sind -. Das Landratsamt hat durch Zwischenbescheid vom [REDACTED]. [REDACTED] 1966 die Entscheidungsfrist bis zum 10. Januar 1967 verlängert. Der Zwischenbescheid ist laut Empfangsbestätigung dem Notar am [REDACTED]. [REDACTED] 1966 ausgehändigt worden. Den Zwischenbescheid hat das Landratsamt außerdem den beiden Veräußerern getrennt je mit Postzustellungsurkunde am 8. Dezember 1966 zugestellt. Mit Endbescheid vom 14. Dezember 1966 hat das Landratsamt dem Kaufvertrag die Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz versagt. Dieser Endbescheid ist den

beiden Veräußerern getrennt je mit Postzustellungs-
urkunde am 20. Dezember 1966 zugestellt worden. Die
Zustellung an den Notar gegen Nachweis ist zwar ver-
fügt worden; ein Zustellungsnachweis befindet sich
aber nicht in den Akten des Landratsamts.

B. Fall Ringer

Der vom Notar Dr. Hansheinrich F [REDACTED], Wo [REDACTED]
[REDACTED], beurkundete Kaufvertrag vom [REDACTED]. [REDACTED] 1966
- UR Nr. [REDACTED] F/66 - ist zusammen mit dem Antrag des
Notars auf Genehmigung beim Landratsamt W [REDACTED] am
17. November 1966 eingegangen. In Nr. V der Vertrags-
urkunde haben die Vertragsteile selbst alle zum Ver-
trag erforderlichen Genehmigungen, insbesondere nach
dem Grundstückverkehrsgesetz, beantragt und die Ge-
nehmigungsbehörde gebeten, rechtskräftige Entschlüsse-
nungen außer an die Beteiligten auch an den beurkundenden
Notar zuzustellen. Das Landratsamt hat durch Zwischen-
bescheid vom 16. Dezember 1966 die Frist für die Ent-
scheidung bis zum 17. Dezember 1967 verlängert. Den
Zwischenbescheid hat das Landratsamt den beiden Ver-
äußerern selbst mit getrennten Postzustellungsurkunden
jeweils am 20. Dezember 1966 zugestellt. Dem Notar ist
der Zwischenbescheid laut Empfangsbestätigung am
19. Dezember 1966 zugegangen. Mit Endbescheid vom
4. Januar 1967 ist dem Kaufvertrag die Genehmigung
nach dem Grundstückverkehrsgesetz versagt worden.
Diesen Endbescheid hat das Landratsamt den beiden
Verkäufern getrennt je mit Postzustellungsurkunde am
7. Januar 1967 zugestellt.

C. Fall Romer

Der Kaufvertrag vom [REDACTED]. [REDACTED] 1966 - UR Nr. [REDACTED] F/66 des Notars Dr. Hansheinrich F[REDACTED], Wo[REDACTED] ist zusammen mit dem Genehmigungsantrag des Notars am 9. Dezember 1966 bei dem Landratsamt W[REDACTED] eingegangen. Wie im Falle B (Ri[REDACTED]) haben die Beteiligten selbst in der Kaufurkunde den Antrag auf Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz gestellt. Durch Zwischenbescheid vom 5. Januar 1967 hat das Landratsamt die Bearbeitungsfrist bis zum 9. Februar 1967 verlängert. Der Zwischenbescheid ist den beiden Veräußerern einzeln je mit Postzustellungsurkunde am 7. Januar 1967 zugestellt worden. Die Zustellung an den Notar gegen Nachweis ist zwar auf dem Entwurf des Zwischenbescheids verfügt worden; ein Zustellungsnachweis befindet sich aber nicht in den Akten des Landratsamts. Den Endbescheid vom 10. Januar 1967, durch den dem Kaufvertrag die Genehmigung versagt worden ist, hat das Landratsamt den beiden Verkäufern Josef und Johann B[REDACTED] je am 17. Januar 1967 mit getrennten Postzustellungsurkunden zugestellt.

D. Fall Wengenmayr

Der vom Notar Dr. F[REDACTED], Wo[REDACTED], beurkundete Kaufvertrag vom [REDACTED]. [REDACTED] 1966 - UR Nr. [REDACTED] F/66 - ist zusammen mit dem Antrag des Notars auf Genehmigung bei dem Landratsamt We[REDACTED] am 21. Dezember 1966 eingegangen. Auch hier haben die Vertragsteile selbst alle zu diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen, insbesondere nach dem Grundstücksverkehrsgesetz in der Vertragsurkunde (Nr. V) beantragt. Durch Zwischenbescheid vom 18. Januar 1967 ist die Bearbeitungsfrist bis zum 21. Februar 1967 verlängert worden. Der Zwischenbescheid

ist den beiden Veräußerern einzeln mit Postzustellungs-
urkunde je am 19. Januar 1967 zugestellt worden. Auch
dem Notar ist der Zwischenbescheid zugegangen, jedoch
fehlt in der vom Notar unterzeichneten Empfangsbe-
stätigung das Zugangsdatum. Der Endbescheid vom
24. Januar 1967, durch den das Landratsamt dem Kaufver-
trag die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsge-
setz versagt hat, ist den beiden Veräußerern getrennt
laut Postzustellungsurkunden am 27. Januar 1967 zuge-
stellt worden.

E. Fall Fi [REDACTED]

Die Kaufurkunde vom [REDACTED] 1966 - UR Nr. [REDACTED]
F/66 des Notars Dr. F. [REDACTED], Wo [REDACTED] -, ist mit
dem Antrag auf Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrs-
gesetz beim Landratsamt am 30. Dezember 1966 eingegangen.
Durch Zwischenbescheid vom 27. Januar 1967 hat das
Landratsamt die Entscheidungsfrist bis zum 2. März 1967
verlängert. Der Zwischenbescheid ist auch hier getrennt
an jeden der beiden Veräußerer am 28. Januar 1967 zuge-
stellt worden. Dem Notar ist der Zwischenbescheid am
2. Februar 1967 laut Empfangsbestätigung ausgehändigt
worden. Den Endbescheid vom 6. Februar 1967 über die
Versagung der Genehmigung hat das Landratsamt an jeden
der beiden Veräußerer laut Postzustellungsurkunden am
14. Februar 1967 zugestellt.

Hinsichtlich der vorgenannten fünf Verkaufsfälle
haben die Beteiligten zu 1) rechtzeitig Antrag auf ge-
richtliche Entscheidung gestellt. Das Landwirtschafts-
gericht hat in allen fünf Fällen die Genehmigung der
Kaufverträge abgelehnt.

Hiergegen haben die Beteiligten zu 1) Beschwerde eingelegt. Das Oberlandesgericht hat die Beschwerde als unbegründet zurückgewiesen.

Dagegen wenden sich die Beteiligten zu 1) mit der vom Beschwerdegericht zugelassenen Rechtsbeschwerde. Sie erstreben weiterhin die Genehmigung ihrer Veräußerungen an die Beteiligten zu 2) bis 6). Die Beteiligten zu 4) bitten, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

II.

A) Das Oberlandesgericht ist zunächst der Ansicht, daß entgegen der von den Beteiligten zu 1) geäußerten Meinung für deren Veräußerungen an die Beteiligten zu 2) bis 6) die Genehmigungswirkung nach § 6 GrdstVG nicht eingetreten sei und führt dazu aus: Von Bedeutung sei die Frage, ob den beiden Beteiligten zu 1) in jedem der genannten Verkaufsfälle vor Ablauf der Monatsfrist gemäß § 6 Abs. 1 GrdstVG ein ordnungsmäßiger Zwischenbescheid erteilt worden sei. Dabei komme es für die drei Veräußerungsfälle R■■■■, We■■■■ und Fi■■■■ darauf an, ob der Zwischenbescheid allein dem Notar, der den Genehmigungsantrag entweder auf Grund einer in der Kaufurkunde erteilten Vollmacht oder auf Grund der gesetzlichen Ermächtigung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG beim Landratsamt gestellt hat, habe zugehen müssen oder ob er auch den beiden Veräußerern persönlich wirksam habe erteilt werden können, um die Fiktionswirkung des § 6 Abs. 2 GrdstVG zu verhindern. Für die Verkaufsfälle Sch■■■■ und Ri■■■■ könne die aufgeworfene Frage dahingestellt bleiben. Denn in diesen beiden Fällen

sei der Zwischenbescheid sowohl dem beurkundenden Notar als auch den beiden Veräußerern zugegangen.

Hierzu bringt die Rechtsbeschwerde vor, im Falle Ringer gelte die Genehmigung nach § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt; nach Nr. V des Kaufvertrags seien die Verkäufer selbst Antragsteller gewesen. § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG sei nicht anwendbar gewesen. Der Notar habe den Kaufvertrag mit dem Genehmigungsantrag nur weiterleiten sollen und können; die fristwahrende Zustellung des Zwischenbescheids habe allein an die Verkäufer erfolgen dürfen.

Die Rüge ist unbegründet.

Zwar ist eine Beschränkung der in § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG normierten Ermächtigung möglich (vgl. Beschluß des Senats vom 12. Februar 1963 - V BLw 29/62, RdL 1963, 90, 92; Wöhrmann Grundstücksverkehrsgesetz § 3 Anm. 10). Die Einschränkung folgt aber nicht schon daraus, daß die Partner in der Vertragsurkunde selbst den Genehmigungsantrag (§ 3 Abs. 2 GrdstVG) gestellt haben (vgl. KGJ 44, 170, 172). Entgegen der in der Rechtsbeschwerde vertretenen Ansicht kann demzufolge der Nr. V des Kaufvertrags nicht entnommen werden, daß die Ermächtigung des Notars nach § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG schlechthin "widerrufen oder ausgeschaltet" sein sollte. Der Hinweis der Rechtsbeschwerde, daß die Partner die im Vordruck des Vertrags enthaltene Nr. VIII "ausdrücklich für unwirksam" erklärt haben, ändert an diesem Ergebnis nichts. Der in Nr. VIII vorgedruckten Klausel haben die Partner offenbar in Nr. XIV der

Urkunde Rechnung getragen, wo die Bedeutung des Eingangs der "Genehmigung bzw. Negativzeugnisse" beim Notar festgelegt ist und der Notar den Auftrag erhalten hat, die Beteiligten "vom Eingang dieser Genehmigung zu verständigen". Auch hat sich der Notar ersichtlich nicht nur als Bote betätigt. Er hat in seinem Begleitschreiben an das Landratsamt W[REDACTED] vom 15. November 1966 die Kaufvertragsabschriften "mit der Bitte" übersandt, "hierzu die erforderlichen Genehmigungen zu erteilen". Er hat sich damals nicht nur auf eine Weiterleitung des von den Vertragspartnern gestellten Genehmigungsantrags beschränkt. Eine dahingehende Absicht kann auch nicht aus seiner (im Begleitschreiben enthaltenen) Bezugnahme auf Nr. V der Vertragsurkunde oder aus dem auf die Vertragsabschrift gedruckten und von ihm unterschriebenen Stempel ("An das Landratsamt ... mit der Bitte um Genehmigung ...") hergeleitet werden.

Unter diesen Umständen hat das Beschwerdegericht zu Recht angenommen, daß der Zwischenbescheid, der nur eine die Fristverlängerung auslösende Verfügung der Genehmigungsbehörde darstellt (vgl. Beschluß des Senats vom 12. Februar 1963 aaO), dem Notar mit fristwahrender Wirkung (§ 6 Abs. 1 GrdstVG) zugestellt werden konnte.

B) Weiterhin rügt die Rechtsbeschwerde, daß Art. 2 Abs. 2 Buchst. b des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Grundstücksverkehrsgesetzes (AGGdstVG) vom 21. Dezember 1961 (GVBl 1961, 259) verletzt worden sei.

Die Rechtsbeschwerde führt hierzu aus: Nach Art. 2 Abs. 2 Buchst. b AGGrdstVG sei die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks in der Größe bis zu 1 ha dann genehmigungsfrei, wenn die Fläche zusammen mit den innerhalb von 3 Jahren vor der Veräußerung im Rahmen der Freigrenze genehmigungsfrei veräußerten Grundstücksflächen die 1-ha-Grenze nicht übersteige. Den Veräußerungen an die Beteiligten zu 2) bis 6) seien Verkäufe aus Grundbesitz in der Gemarkung P über eine Gesamtfläche von 13 840 qm in der Zeit vom 28. August bis 30. September 1966 an acht Käufer vorausgegangen. In diesen acht Fällen habe das Landratsamt W jeweils ein "Zeugnis" folgenden Inhalts erteilt:

"Zu dem vorbezeichneten Rechtsgeschäft ist eine Genehmigung gemäß § 2 GrdstVG nicht erforderlich, weil nach den Angaben der Verkäufer (Ziff. IX der Urkunde) in den letzten drei Jahren Grundstücke einschließlich der Kauffläche nicht über 1 ha veräußert worden sind. Dieses Zeugnis steht der Genehmigung gleich (§ 5 GrdstVG) ...".

Art. 2 Abs. 2 Buchst. b AGGrdstVG lasse nur ein Zusammenrechnen mit denjenigen Vorveräußerungen zu, die im Rahmen der Freigrenze genehmigungsfrei stattgefunden hätten. Mit jedem der vorstehend mitgeteilten Zeugnisse sei aber entschieden, daß die einzelne rechtsgeschäftliche Veräußerung nicht etwa als im Rahmen der Freigrenze genehmigungsfrei stattgefunden habe, sondern als förmlich genehmigt gelte. Damit schieden diese Vorveräußerungen für ein Zusammenrechnen

mit der Folge aus, daß die Veräußerungen an Sch[REDACTED], R[REDACTED], We[REDACTED] und Fi[REDACTED] mit einer Gesamtfläche von 6 133 qm im Rahmen der Freigrenze gemäß Art. 2 Abs. 2 Buchst. b AGGrdstVG genehmigungsfrei seien.

Die Rüge ist nicht stichhaltig.

Durch ein Zeugnis nach § 5 GrdstVG werden Zweifel u.a. in der Hinsicht geklärt, ob die landesrechtlich festgesetzte Freigrenze (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG) überschritten ist (vgl. Vorwerk/von Spreckelsen GrdstVG § 5 Rdn. 4). Die in § 5 Satz 2 bestimmte Gleichstellung des Zeugnisses mit der Genehmigung ersetzt eine - etwa gleichwohl erforderliche - Genehmigung (vgl. Pikalo/Bendel GrdstVG § 5 F I 1 S.411); das Veräußerungsgeschäft ist nach dem Grundstückverkehrsgesetz wirksam, auch wenn das Zeugnis bei richtiger Beurteilung des Sachverhalts nicht hätte erteilt werden dürfen (vgl. Vorwerk/von Spreckelsen aaO Rdn. 11). Bei der Zusammenrechnung nach § 2 Abs. 2 Buchst. b AGGrdstVG müssen nach dem Wortlaut der Bestimmung zur Größe des veräußerten Grundstücks die Flächen von Grundstücken addiert werden, die zuvor "im Rahmen der Freigrenze" veräußert worden sind; nur die genehmigten Grundstücksveräußerungen außerhalb der Freigrenze sind bei der Feststellung der genehmigungsfreien Fläche nicht mitzurechnen (vgl. OLG München RdL 1962, 125). Die in § 5 Satz 2 GrdstVG normierte, in ihrer Bedeutung oben erörterte Gleichstellung des Zeugnisses mit der Genehmigung kann nach dem Sinn und Zweck des Art. 2 AGGrdstVG nicht zu der von der Rechtsbeschwerde vertretenen Auslegung des Gesetzes führen.

C) Das Beschwerdegericht hat in den drei Verkaufsfällen R■■■■, We■■■■ und Fi■■■■ die Frage geprüft, ob der Zwischenbescheid dem beurkundenden Notar zugehen mußte oder ob er auch den Veräußerern persönlich erteilt werden konnte. Es hat die Auffassung vertreten, daß dann, wenn der Notar den Genehmigungsantrag auf Grund vermuteter gesetzlicher Vollmacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG) gestellt habe, der Zwischenbescheid auch den Veräußerern selbst mit fristverlängernder Wirkung erteilt werden dürfe. Das Beschwerdegericht hat dabei darauf hingewiesen, daß § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG der Vorschrift des § 15 GBO nachgebildet sei. Nach dieser Bestimmung gelte der Notar, der die zu einer Eintragung im Grundbuch erforderliche Erklärung beurkundet habe, ebenfalls als ermächtigt, im Namen des Antragsberechtigten die Eintragung zu beantragen. Nach der Rechtsprechung zu § 15 GBO sei dem Notar die auf den Antrag ergehende Entscheidung bekanntzumachen. Darunter falle auch eine Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 GBO. Habe der Notar von seiner Antragsbefugnis nach § 15 GBO Gebrauch gemacht, so sei eine Zwischenverfügung ausschließlich an ihn zuzustellen; eine Bekanntmachung an den Antragsberechtigten selbst wäre unwirksam. Diese Grundsätze, die für das Verfahren vor dem Grundbuchamt bei Erlass einer Zwischenverfügung von der Rechtsprechung entwickelt worden seien, könnten indes nicht ohne weiteres auch auf das Verwaltungsverfahren nach dem Grundstückverkehrsgesetz, soweit ein Zwischenbescheid infrage stehe, übertragen werden.

Die Rechtsbeschwerde greift diesen Standpunkt nicht an. Die von Amts wegen gebotene Nachprüfung ergibt, daß er im Ergebnis aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist.

Es ist davon auszugehen, daß nach § 6 Abs. 1 Satz 3 GrdstVG der Zwischenbescheid dem Veräußerer zuzustellen und hierbei Stellvertretung möglich ist (vgl. Beschluß des Senats vom 12. Februar 1963 aaO). Gefestigter Rechtsprechung zufolge ist ferner der Notar, der den Vertrag beurkundet und den Genehmigungsantrag gestellt hat, befugt, für den Veräußerer den Zwischenbescheid wirksam in Empfang zu nehmen (vgl. Beschluß des Senats vom 12. Februar 1963 aaO). Die Frage, ob neben dem kraft gesetzlicher Ermächtigung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG) handelnden Notar **s t e t s** auch dem Veräußerer selbst der Zwischenbescheid wirksam erteilt werden kann, bedarf keiner Entscheidung. Zulässigkeit und Wirksamkeit einer Erteilung auch an den Veräußerer sind jedenfalls bei einem Sachverhalt, wie er hier gegeben ist, zu bejahen. In Nr. V des Kaufvertrags haben Veräußerer und Erwerber selbst u.a. die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz, gegebenenfalls die Erteilung eines "Negativzeugnisses" beantragt. Sie haben die Genehmigungsbehörden ferner gebeten, "rechtskräftige Entschlüsse außer an die Beteiligten **a u c h** an den beurkundenden Notar zuzustellen." (Im Gegensatz hierzu haben sie in Nr. X des Vertrags den Notar "ersucht und ermächtigt", wegen eines etwa bestehenden Vorkaufsrechts der Gemeinde nach dem Bundesbaugesetz "an die Gemeinde heranzutreten, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen".) Ihre eigene Antragstellung und ihr an die Genehmigungsbehörde wegen der Zustellung rechtskräftiger Entschlüsse gerichtetes Ersuchen können zwanglos dahin verstanden werden, daß sie am Genehmigungsverfahren beteiligt sind und sich der Unterrichtung über den Verfahrenslauf nicht (durch die Einschaltung des Notars) begeben wollten. Der Notar hat

auch bei seiner Antragstellung im Anschreiben an die Genehmigungsbehörde auf jene Erklärung der Beteiligten in Nr. V des Kaufvertrags Bezug genommen. Eine solche Einstellung der Vertragspartner erfordert bei der Erteilung des Zwischenbescheids nach § 6 Abs. 1 GrdstVG Berücksichtigung. Insofern liegt es anders als bei der Zwischenverfügung nach §§ 18, 15 GBO (vgl. Treutlein/Crusius, GrdstVG § 3 Anm. 2 a.E.). Das Beschwerdegericht hat zutreffend darauf hingewiesen, daß die Zwischenverfügung nach § 18 GBO und der Zwischenbescheid nach § 6 Abs. 1 GrdstVG unterschiedliche Funktionen zu erfüllen haben. Sie sind demzufolge vom Gesetzgeber auch verschieden ausgestaltet worden. Der zu §§ 18, 15 GBO von der Rechtsprechung entwickelte Grundsatz, die Bekanntmachung einer Zwischenverfügung habe ausschließlich an den gemäß § 15 gesetzlich bevollmächtigten Notar zu erfolgen, kann daher nicht einschränkungslos auf den Zwischenbescheid (§ 6 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG) angewendet werden. Im Rahmen dieser Bestimmungen des Grundstücksverkehrsgesetzes bleiben jedenfalls Veräußerer, die Erklärungen wie in Nr. V des Vertrags abgegeben haben, auch dann, wenn der Notar (zusätzlich) im Hinblick auf § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG tätig geworden ist, neben ihm für die Entgegennahme des Zwischenbescheids mit der Wirkung zuständig, daß die Frist des § 6 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG verlängert wird (vgl. OLG Karlsruhe RdL 1963, 122; aber auch Herminghausen, Beiträge S. 162, 184 und Hägele Rpfleger 1963, 408; ferner Lange GrdstVG 2. Aufl. § 20 Anm. 10).

Hiernach ist die Auffassung des Oberlandesgerichts, daß in keinem der fünf Verkaufsfälle, insbesondere in den Fällen Ri■■■■, We■■■■, R■■■■ und Fi■■■■ die Genehmigungswirkung nach § 6 Abs. 1 GrdstVG eingetreten ist, frei von Rechtsirrtum.

D) Im Hinblick auf den Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG führt das Beschwerdegericht im wesentlichen aus: Gegen den Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken seien in der Regel dann Bedenken zu erheben, wenn Land- oder Forstwirte an den veräußerten Grundstücken interessiert seien. Für die hier verkauften Grundstücksflächen seien bäuerliche Interessenten gegenwärtig vorhanden. Ihnen sei allerdings der geforderte Preis von 5,40 DM bzw. 5,50 DM/qm zu hoch. Die hauptberuflichen Landwirte seien aber bereit, einen angemessenen Preis zu bezahlen. Die nichtbäuerlichen Käufer könnten den erworbenen Grundbesitz auch nicht sachgerecht und ordnungsgemäß bewirtschaften.

Die Rechtsbeschwerde rügt, das Beschwerdegericht habe seine Aufklärungspflicht insofern verletzt, als es festgestellt habe, es seien andere berücksichtigungswerte Kaufinteressenten vorhanden.

Die Rüge ist begründet.

Wie der Senat im Anschluß an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts wiederholt entschieden hat (vgl. Beschluß vom 5. Juli 1967 - V BLw 10/67, RdL 1968, 66, 67), ist eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel nur dann gegeben, wenn aus bestimmten Tatsachen folgt, daß die Eigentumsverschiebung unternommen oder von den zuständigen Stellen beabsichtigten konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Liegen solche Maßnahmen nicht vor, kann die Veräußerung ausnahmsweise eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten, dann müssen aber nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur

erkennbar sein. So stellt sich die Veräußerung eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks dann als ungesunde Bodenverteilung dar, wenn der Erwerber nicht Land- oder Forstwirt ist und bei hauptberuflich geführten Betrieben ein Bedarf an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zur Verbesserung der Betriebsgrundlagen besteht. Gegen den Erwerb eines solchen Grundstücks durch Personen, die keine Land- oder Forstwirte sind, können jedoch Bedenken aus dem Gesichtspunkt der ungesunden Bodenverteilung in der Regel dann nicht erhoben werden, wenn Land- und Forstwirte an den veräußerten Grundstücken nicht interessiert sind. In diesem Zusammenhang hat der Senat grundsätzlich ausgeführt, daß erwerbswillige Wirte außer Betracht bleiben, wenn sie nur einen geringeren Preis als den vertretbaren Kaufpreis zu entrichten bereit sind (vgl. Beschluß des Senats vom 5. Juli 1967 aaO). Die Rechtsbeschwerde weist mit Recht darauf hin, daß das Oberlandesgericht nicht alle zur Beurteilung nach diesen Gesichtspunkten erforderlichen Ermittlungen erhoben hat (vgl. BGHZ 40, 54, 57). In dem vom Beschwerdegericht angeführten Schreiben des Landratsamts W[REDACTED] vom 1. September 1967 heißt es, daß die Gemeinde P[REDACTED] und Herr Sche[REDACTED] an dem Ankauf "der" Grundstücke zum angemessenen Preis Interesse gehabt hätten, wenn der Preis dem ortsüblichen und angemessenen Wert für abgeholzten und mit Holzstrünken versehenen Waldbesitz entsprochen hätte. Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts ist zunächst unklar, wann die Gemeinde P[REDACTED] und Herr Sche[REDACTED] ihr Interesse an einem Ankauf bekundet haben, ob bereits zu der Zeit, als von einem Verkauf in diesem Gelände überhaupt gesprochen worden ist, oder später, als beiden bereits bekannt war, daß

acht Kaufverträge in einem Gesamtausmaß von 1,3840 ha mit Rücksicht auf die Freigrenze wirksam und drei Kaufverträge (zusammen 0,5380 ha) ausdrücklich genehmigt waren, somit also bereits eine Zersplitterung der arrondierten Fläche zu 3,9180 ha tatsächlich eingetreten war. Es ist durchaus offen, ob die Kaufinteressenten im Zeitpunkt der Entscheidung bereit waren, die hier in Rede stehenden (restlichen) Flächen aus den vier Grundstücken abzunehmen.

Wenn die Erhebungen ergeben hätten, daß insoweit geeignete Interessenten vorhanden waren, diese aber den vereinbarten Kaufpreis als übersetzt beanstandeten und nur ein geringeres Entgelt entrichten wollten, hätte das Oberlandesgericht ermitteln müssen, ob die von den Käufern gebotenen Preise vom Gesetz mißbilligt werden und deshalb nicht vertretbar sind (vgl. Beschlüsse des Senats vom 25. Mai 1966 - V BLw 4/66, RdL 1966, 204, 206 und vom 5. Juli 1967 aaO). Unter diesen Umständen erweist sich die vom Oberlandesgericht offengelassene Frage als prüfungsbedürftig, ob die vereinbarten Kaufpreise in einem groben Mißverhältnis zum Wert der Grundstücke stehen. Die Erwägung, die das Oberlandesgericht zur Nutzbarkeit der Kaufgrundstücke anstellt, ersetzen diese Prüfung nicht.

Die Voraussetzungen der auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG gestützten Genehmigung vermag das Beschwerdegericht auch nicht allein mit dem Hinweis zu belegen, daß die nichtbäuerlichen Käufer der Grundstücksteilflächen nicht in der Lage seien, den erworbenen Grundbesitz "sachgerecht und ordnungsgemäß zu bewirtschaften".

In den Erörterungen des Oberlandesgerichts bleibt zunächst die Frage offen, warum den Käufern unter den gegebenen Umständen eine solche Bewirtschaftung bei der geringen Größe der in Betracht kommenden Flächen unmöglich ist. Im südlichen Teil des Geländes, zu dem einige der hier in Rede stehenden fünf Kaufgrundstücke offenbar gehören, müssen nach den Feststellungen des Oberlandesgerichts erst die Holzstrünke entfernt und eine Wiederaufforstung vorgenommen werden, "bevor die Grundstücke der land- oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung zugeführt werden können." Ferner sind bereits benachbarte Teilflächen an acht Nichtlandwirte - endgültig - wirksam und an drei Nichtlandwirte unter bedingter Genehmigung veräußert. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit durch diese Abteilungen noch von einem Waldgebiet gesprochen werden kann, das einheitlich forstlich bewirtschaftet werden müsse. Das Beschwerdegericht läßt diese Umstände außer acht und befaßt sich mit der Frage, ob alle 21 Verkäufe ungesund im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG seien. Eine solche Betrachtungsweise geht nicht von den Verhältnissen im Zeitpunkt der Entscheidung aus; sie wird der Lage des Falles nicht gerecht.

E) Den Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG hält das Beschwerdegericht mit folgender Erwägung für gegeben: Der Verkauf "der 21 kleinen Teilgrundstücke" aus den in der Natur zusammenhängenden vier Waldparzellen Flur-Nr. ■■■■, ■■■■, ■■■■ und ■■■■ der beiden Eigentümer an Nichtlandwirte führe zu einer unwirtschaftlichen Aufteilung. Zwar würden durch die Abveräußerung betriebliche Belange der

Veräußerer nicht beeinträchtigt, es komme aber nicht allein auf deren Verhältnisse, sondern maßgeblich auch auf die Verhältnisse beim Erwerber an. Bei der Abveräußerung und Aufteilung sei daher immer zu prüfen, ob diese unwirtschaftliche Folgen auslösten, insbesondere ob der veräußerte Grundbesitz in der Hand des Erwerbers "loses Land" oder ob er in die Wirtschaftseinheit eines anderen Betriebes eingegliedert werde. Im Hinblick darauf, daß jeder Käufer sein Grundstück nur als Wochenendland nutzen wolle, sei die Verwirklichung einer gemeinschaftlichen einheitlichen Bewirtschaftung aller Teilgrundstücke nach den Grundsätzen einer sachgerechten Waldwirtschaft, die nur allein in Betracht komme, ausgeschlossen. Die Beteiligten zu 1) könnten sich nicht darauf berufen, daß die Ausstellung von acht Negativattesten bereits eine unwirtschaftliche Aufteilung zur Folge hatte. Anderenfalls hätte es der Verkäufer immer in der Hand, unter Ausnützung der Freigrenze die unter diese fallenden Grundstücksteilflächen in der Natur auf die veräußerte Gesamtfläche kunterbunt und schachbrettartig zu verteilen, um auf diese Weise für die übrigen Verkäufe die Genehmigung zu erzwingen.

Die Rechtsbeschwerde bringt hiergegen vor: Gegenwärtig ständen nur noch zehn Kaufverträge zur Entscheidung, nämlich die fünf, die Gegenstand der Rechtsbeschwerde seien, und weitere fünf, über die noch das Landwirtschaftsgericht zu befinden habe. Das Beschwerdegericht habe es unterlassen, zu untersuchen, ob durch die endgültigen elf Verkäufe objektiv bereits eine unwirtschaftliche Aufteilung

geschaffen worden sei. Das Oberlandesgericht unterstelle den Verkäufern, ohne eine diesbezügliche Nachprüfung oder Befragung vorgenommen zu haben, sie hätten von Anfang an mit voller Absicht die Verkäufe in der erfolgten Weise vorgenommen, um den Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG auszuschalten. Für eine solche Annahme fehle es an allen Voraussetzungen. Das Landwirtschaftsgericht habe in der Sitzung vom 7. März 1967 keinerlei Einwendungen gegen die bereits vorgenommenen Verkäufe erhoben, vielmehr habe es die Verkäufer aufgefordert, auch die restlichen Grundstücke in der bisher erfolgten Weise zu veräußern. Die Verkäufer hätten nach den jeweiligen Wünschen der Interessenten veräußert, wie dies in der Praxis allgemein üblich sei.

Auch diese Rüge ist begründet.

Wie § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 dient auch § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG zur Sicherung der Maßnahmen, die zur Verbesserung der Agrarstruktur getroffen werden (vgl. Bundesverfassungsgericht vom 19. Juni 1969 - 1 BvR 353/67, NJW 1969, 1475 = Betrieb 1969, 1331). Bei der Prüfung, ob der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG vorliegt, bedarf es deshalb der Feststellung, wie sich das Rechtsgeschäft auf die Agrarstruktur auswirkt. Dazu war es hier geboten, zu ermitteln, ob nicht durch die bereits erfolgten Veräußerungen an elf Käufer (siehe oben zu D) bereits eine unwirtschaftliche Aufteilung geschaffen war. Der im Beschwerdebeschluß wiedergegebenen Auffassung der Regierung von Oberbayern zufolge ist durch jene Verkäufe schon "der Zustand einer unwirtschaftlichen Zerkleinerung und Aufteilung eingetreten". Das Oberlandesgericht hat die Frage

geprüft, ob der Verkauf an 21 Käufer zu einer unwirtschaftlichen Aufteilung führt. Zum Zeitpunkt der Entscheidung mußten aber die nach Ansicht des Beschwerdegerichts bereits wirksam erfolgten Veräußerungen von Teilflächen beachtet und nach dem bestehenden Zustand untersucht werden, ob (noch) durch die hier in Rede stehenden fünf Verkäufe nachteilige Folgen für die Agrarstruktur eintreten. Allein aus dem Umstand, daß den Beteiligten zu 1) in acht Fällen Negativatteste ausgestellt worden sind, kann, wie die Rechtsbeschwerde zu Recht bemerkt, nicht mit dem Beschwerdegericht gefolgert werden, die Beteiligten zu 1) hätten "auf diese Weise die Genehmigungsbehörde vor vollendete Tatsachen" gestellt, "um damit den Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG zu beseitigen". Die hier zu prüfenden fünf Veräußerungsfälle stellen sich auch nicht als Gesetzesumgehung dar (vgl. Beschluß des Senats vom 19. Dezember 1967 - V BLw 24/67, - WM 1968, 299, 300).

Nicht zu beanstanden sind hingegen die Ausführungen des Oberlandesgerichts, in denen es der Meinung der Beteiligten zu 1) entgegengetreten ist, das Landwirtschaftsgericht habe die Genehmigung nicht mehr versagen dürfen, weil das Gericht an seine im Termin vom 7. März 1967 gegebene "Zusage" gebunden gewesen sei, es werde die Genehmigung unter der Bedingung erteilen, daß die Eigentümer weitere Restflächen verkaufen und den Erlös hieraus zur Sanierung des mütterlichen Betriebs verwenden. Das Gericht war trotz einer während der Verhandlung in diesem Sinne etwa abgegebenen Äußerung bei seiner Entscheidung nicht an

eine solche Erklärung gebunden; es war vielmehr gehalten, nur dem Gesetz gemäß über die Genehmigung zu befinden. Die gegen den Beschwerdebeschluß insoweit gerichteten Angriffe der Rechtsbeschwerde verkennen Stellung und Aufgabe des Richters im landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren.

F) Das Oberlandesgericht hat schließlich die Voraussetzungen des § 9 Abs. 7 GrdstVG für nicht erfüllt erachtet. Es hat unterstellt, daß die Vorschrift auch dann anwendbar ist, wenn wie hier aus dem Erlös der Parzellierungsverkäufe nicht eigene Verbindlichkeiten der Veräußerer, sondern Schulden ihrer Mutter getilgt werden sollen, und ausgeführt, für die Annahme einer unzumutbaren Härte reichten wirtschaftliche Nachteile, die die Veräußerer im Falle der Nichtgenehmigung träfen, nicht aus. Der Umstand, daß die Veräußerer unter Umständen im Falle der Versagung der Genehmigung durch eine Versteigerung des mütterlichen Betriebs eine bedeutende Schmälerung ihres künftigen Erbes erfahren würden, mache die gebotene Versagung für sie noch nicht unzumutbar. Sie verlören damit noch nicht ihre wirtschaftliche Existenz, weil ihnen der eigene Grundbesitz nach wie vor erhalten bliebe. Davon abgesehen seien die Beteiligten zu 1) nicht auf die Veräußerung der parzellierten Grundstücke, die Gegenstand des jetzigen Verfahrens bildeten, angewiesen. Sie könnten vielmehr zum Zwecke der Sanierung des mütterlichen Betriebs und dessen Erhaltung ohne weiteres das ihnen je zur Hälfte gehörende Wohnhaus Nr. ■■■, das etwa 200 m von der Hofstelle der Mutter entfernt im Orte P■■■ liege, verkaufen

und mit diesem Erlös einen großen Teil der auf dem Anwesen der Mutter ruhenden Schulden wegfertigen. Der Erlös aus den fünf Kaufverträgen, die Gegenstand des jetzigen Verfahrens seien, würde sich auf 41 581 DM belaufen. Dieser Betrag könne auf jeden Fall aus dem Verkauf des genannten Wohnhauses gedeckt werden.

Die dagegen gerichteten Rügen der Rechtsbeschwerde greifen nicht durch. Sie laufen im wesentlichen auf eine andere Würdigung des Sachverhalts hinaus als sie der Tatrichter vorgenommen hat und sind im Rechtsbeschwerdeverfahren unzulässig.

Das Beschwerdegericht hat geprüft, ob sich die Verhinderung der Verkäufe für die Veräußerer besonders hart auswirken und deshalb dem natürlichen Empfinden widersprechen würde (vgl. Beschluß des Senats vom 7. Juli 1964 - V BLw 40/63 S. 9).

Diese Folgen hat es verneint und dabei maßgeblich auf das außerlandwirtschaftliche Vermögen der Veräußerer abgestellt, auf das "ausgewichen werden kann". Die Beurteilung des Tatrichters unterliegt keinen rechtlichen Bedenken. Ihr kann die Rechtsbeschwerde nicht mit Erfolg entgegenhalten, das Wohnhaus der Veräußerer sei "zur Ausstattung" ihres jüngsten Bruders Dominikus "vorgesehen". Ein infolge Versagung der Genehmigung notwendiger Verkauf dieses Hauses mag wirtschaftliche Nachteile für die Veräußerer zur Folge haben. Das reicht aber, wie das Oberlandesgericht zutreffend bemerkt, nicht aus, die Versagung der Genehmigung als unzumutbar hart anzusehen. Was die Rechtsbeschwerde sonst noch über

die Schuldenlast der Mutter der Beteiligten zu 1) und die Tilgungsmöglichkeiten im Falle der Genehmigung aller 21 Kaufverträge anführt, vermag in der vorbezeichneten Begründung, mit der das Beschwerdegericht die Anwendung der Härteklausel ablehnt, ebensowenig einen Rechtsfehler aufzuzeigen, wie der Hinweis auf eine in einer anderen Sache ergangenen Entscheidung des Beschwerdegerichts, in der das Oberlandesgericht die Voraussetzungen des § 9 Abs. 7 GrdstVG bejaht hat. Die Rechtsbeschwerde verkennt, daß sich nicht ein für allemal festlegen läßt, unter welchen Umständen sich die Versagung der Genehmigung als unzumutbare Härte darstellt, daß es vielmehr auf die Umstände des einzelnen Falles ankommt (vgl. Beschluß des Senats vom 28. Oktober 1965 - V BLw 24/65 S. 10). Im übrigen haben die Rechtsbeschwerdeführer, da der angefochtene Beschluß nicht bei Bestand bleiben kann, Gelegenheit, in diesem Zusammenhang vorgebrachte Bedenken dem Beschwerdegericht noch vorzutragen.

III.

Aus den unter D) und E) dargelegten Gründen muß der angefochtene Beschluß aufgehoben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 42 LwVG.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Grell