

2361 053 19

V. BLw. 20/53

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

der Stadt N [REDACTED], Kreis L [REDACTED],

Antragstellerin, Beschwerde- und Rechtsbeschwerde-
führerin,

vertreten durch den Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in [REDACTED],

g e g e n

den Präsidenten der vorläufigen Landwirtschaftskammer
O [REDACTED] in O [REDACTED] (als obere Landwirtschaftsbehörde),

Antragsgegner, Beschwerde- und Rechtsbeschwerde-
gegner,

wegen Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 9. Juni 1953
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der
Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie
der Obersten Landwirtschaftsrichter Feldmann und Thee

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Senats für
Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts in Olden-
burg vom 18. Dezember 1952 wird auf Kosten der An-
tragstellerin zurückgewiesen. Ausserhalb des Rechts-
beschwerdeverfahrens entstandene Kosten sind nicht
zu erstatten.

G r ü n d e :

I.

Der minderjährige Sohn des Fabrikanten Günther Rh- aus No- namens Robert R- und die minderjährige Tochter des Assessors Hanns E- aus No- namens Marlies E- sind je zur Hälfte Miteigentümer des im Grundbuch von Sche-Lo- Bd 11 Bl 277 eingetragenen sogenannten Sch-hofes, der rund 175 ha groß ist und einen Einheitswert von 58 500 DM hat. Die landwirtschaftliche Nutzfläche umfaßt etwa 80 ha. Rund 70 ha sind Wald. Die Eigentümer haben diesen Hof mit den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, einschließlich des gesamten lebenden und toten Inventars, durch Vertrag vom 28. April 1952 zum Preise von 390 000 DM an die Stadt N- verkauft. Von dem Kaufpreis entfallen 332 000 DM auf den Haus- und Grundbesitz und 58 000 DM auf das übernommene Inventar.

Die Käuferin hat bei der unteren Landwirtschaftsbehörde die Genehmigung des Vertrages beantragt und zur Begründung vorgetragen, daß sie auf den Erwerb des Hofes dringend angewiesen sei. Sie habe bereits vier Bauern aus dem Kern des Gemeindegebietes umgesiedelt. Durch die starke Bautätigkeit, insbesondere auf dem Gebiete des sozialen Wohnungsbaues, sei der eigene Vorrat der Stadt an geeignetem Bauland nahezu völlig erschöpft. Die Stadt sei ein Schwerpunkt der niedersächsischen Wirtschaft. Sie müsse rechtzeitig eine Bodenvorratswirtschaft betreiben, um den immer stärker auftretenden Bedarf an baureifem Gelände befriedigen und vor allem ihren Verpflichtungen aus dem ersten Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 zur Be-

- 3 -

reitstellung von Bauland nachkommen zu können. Sie sei gezwungen, mehrere Bauern, deren landwirtschaftlicher Besitz im Stadtkern oder im Bebauungsgebiet liege, umzusiedeln. Der Erwerb der diesen Bauern gehörenden Ländereien, die sie zur Bereitstellung von Siedlungsgelände aufkaufen müsse, sei aber nur möglich, wenn sie den umzusiedelnden Bauern Austauschgelände zur Verfügung stellen könne. Eine Aufteilung des Sch[redacted]hofes sei nicht beabsichtigt. Der Hof solle vielmehr in seiner ganzen Grösse im Wege des Tausches an einen der für die Umsiedlung in Frage kommenden Bauern veräussert werden. Bis zur Ansetzung dieses Bauern solle die Bewirtschaftung des Hofes von dem seit mehr als 15 Jahren dort tätigen Verwalter weitergeführt werden.

Vor der Entscheidung über die Genehmigung hatte sich die Neubauabteilung beim Wasser- und Schiffsamt Me[redacted] an den Grundstücksverkehrsausschuß des Kreises I[redacted] gewandt und darauf hingewiesen, daß sie bereits seit Ende März 1952 mit den Eigentümern des Sch[redacted]hofes in Kaufverhandlungen gestanden habe, um den Bauern M[redacted] z[redacted] H[redacted] dorthin umzusiedeln. Diese Umsiedlung sei dringend erforderlich, weil der Hof des M[redacted] z[redacted] H[redacted] im Zuge der Bauarbeiten am Dortmund-Ems-Kanal zwischen I[redacted] und Hanekenfähr derart angeschnitten werde, daß der Restbesitz nicht mehr existenzfähig bleibe. Der Bundesminister für Verkehr habe dem Abschluß eines Kaufvertrages mit den Eheleuten M[redacted] z[redacted] H[redacted], durch den diese in die Lage versetzt würden, als Ersatz für ihren Hof den Sch[redacted]hof anzukaufen, zugestimmt. Die Eheleute M[redacted] z[redacted] H[redacted] hätten sich damit einverstanden erklärt, den Sch[redacted]hof im Wege des Tausches von der Wasserstrassenverwaltung zu er-



werben. Unter Hinweis auf die Notwendigkeit der Umsiedlung der Eheleute M. z. H. hat die Neubauabteilung beim Wasser- und Schiffsamtsamt Meppen gebeten, den Verkauf des Sch. hofes an die Stadt N. nicht zu genehmigen. Die zur Stellungnahme aufgeforderte Vereinigung des Emsländischen Landvolks e.V. hat der Genehmigung ebenfalls widersprochen.

Der Kreis L. als untere Landwirtschaftsbehörde hat dem Kaufvertrag die Genehmigung versagt mit der Begründung, daß die Käuferin nicht wirtschaftsfähig sei und die Veräußerung auch zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe. Auf den von der Stadt N. gestellten Antrag auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) den die Genehmigung versagenden Bescheid der unteren Landwirtschaftsbehörde bestätigt. Die hiergegen von der Käuferin eingelegte sofortige Beschwerde hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde, mit der die Stadt N. ihren Antrag auf Genehmigung des Vertrages weiterverfolgt. Hilfsweise hat sie beantragt, unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses die Sache an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen. Die obere Landwirtschaftsbehörde bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels. Die Rechtsbeschwerdeführerin beantragt auch die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung.

II.

1. Das Oberlandesgericht hat die vom Amtsgericht nicht entschiedene Frage der Wirtschaftsfähigkeit der Käuferin bejaht, im übrigen aber in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht dem Kaufvertrag die Genehmigung mit der Begründung

versagt, daß die Veräusserung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe. Im einzelnen führt es dazu aus:

Es sei anzuerkennen, daß die Stadt N[REDACTED] in absehbarer Zeit darauf angewiesen sein werde, das innerhalb des bebauten Stadtgebietes gelegene Land des Bauern Ri[REDACTED] in Größe von etwa 20 ha zum Zwecke des Wohnungsbaues zu erwerben. Wenn auch ein Bebauungsplan noch nicht vorliege, so liessen doch die örtlichen Verhältnisse erkennen, daß es einer gesunden Entwicklung der Stadt entspreche, gerade diese Grundflächen für Bauzwecke zu erwerben. Der Weg aber, auf dem die Stadt jetzt durch den Erwerb des Sch[REDACTED]hofes den Erwerb der Grundstücke des Ri[REDACTED] oder auch anderer Ländereien ermöglichen wolle, führe zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung. Die Vertreter der Stadt hätten in der mündlichen Verhandlung erklärt, es bestehe die Absicht, die Bauern, die der Stadt Grundstücke als Bauland zur Verfügung stellen müßten, in der Weise zu entschädigen, daß ihnen entsprechend dem jetzigen Wert ihres Landes anderes Land zugeteilt werde. Wenn die Stadt von einem Bauern im Stadtbezirk 10 ha bekomme, müsse sie ihm aussserhalb der Stadt Grundstücke in Grösse von etwa 50 ha zurückgeben, weil die in der Stadt gelegenen Grundstücke als Bauland entsprechend wertvoller seien. In dieser Weise sei auch in den letzten Jahren schon bei der Umsiedlung mehrerer Bauern verfahren worden. Das Oberlandesgericht ist demgegenüber der Auffassung, daß, wenn Rigterink oder auch andere Bauern, deren Grundstücke unter Umständen für Bauzwecke in Frage kommen könnten und vielleicht zu diesem Zwecke erworben werden sollten, für ihr Land in der angegebenen Weise entschädigt würden, ein solches Verfahren bei dem gegenwärtigen großen Mangel an land-

wirtschaftlichem Grundbesitz nicht gebilligt werden könne. Es möge nicht zu beanstanden sein, daß Landwirte, die ihre Grundstücke für Bauzwecke abgeben müßten, dafür nach dem Wert des Landes als Bauland entschädigt würden. Es sei jedoch nicht gerechtfertigt, daß diese Entschädigung in vollem Umfange durch die Hergabe von Grundbesitz erfolge, da nicht nur der Landbedarf vieler Flüchtlinge bisher nicht habe befriedigt werden können, sondern auch viele einheimische Landwirte darauf warteten, als Eigentümer oder Pächter landwirtschaftlichen Besitz zu erwerben, und im übrigen damit zu rechnen sei, daß in absehbarer Zeit der Landbedarf durch die Notwendigkeit, Ländereien für die Anlage von Flugplätzen abzugeben, sich noch vergrößern werde. Es würde aber ungesund sein, wenn die Möglichkeit der Befriedigung dieses allgemeinen Landbedarfs noch dadurch erschwert werde, daß einzelne Landwirte, deren Grundbesitz durch seine Lage innerhalb einer aufblühenden Stadt an Wert gewonnen habe, ihren Besitz jetzt erheblich vergrößern könnten. Bei der Prüfung der Frage, ob die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe, müßten auch die Verhältnisse des Bauern M. z. H. berücksichtigt werden. Eine Veräußerung landwirtschaftlichen Grundbesitzes könne sehr wohl gerade deswegen zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen, weil ein anderer Bewerber, der den Besitz erwerben möchte, dringender als der in dem vorliegenden Vertrag vorgesehene Erwerber auf den Grundbesitz angewiesen sei. Der Bauer M. z. H. müsse im öffentlichen Interesse einen erheblichen Teil seines Hofes abgeben. Er werde durch diese Landabgabe insofern schwer betroffen, als die Bewirtschaftung der ihm verbleibenden Ländereien infolge der Lage der für den Kanalbau benötigten Grundstücke erheblich beeinträchtigt werde. Es bestehe keine Möglich-

keit, im Raum der Landwirtschaftskammer Weser-Ems einen anderen geeigneten Hof für ihn zu beschaffen. Da die Bauarbeiten für den Dortmund-Ems-Kanal schon in Angriff genommen seien, sei M. z. H. dringend darauf angewiesen, einen anderen Hof übernehmen zu können, wenn ihm nicht durch die sofortige Hergabe des Landes nachhaltiger Schaden entstehen solle.

Auch wenn man das Interesse der Stadt an dem Erwerb von Grundbesitz zum Zwecke des Tausches von Bauland anerkenne, überwiege doch das Interesse des Bauern M. z. H. an dem Erwerb des Sch. hofes. Er habe ein gegenwärtiges und dringendes Interesse daran, den Hof sofort zu erwerben, während für die Stadt ein Interesse an dem Erwerb des Hofes nur für die Zukunft, wenn auch in absehbarer Zeit, anzuerkennen sei. Für die Stadt bestehe notfalls auch die Möglichkeit, im Wege der Enteignung ihren dringenden Bedarf an Bauland zu decken. Wenn dieser Weg nach Möglichkeit nicht beschritten werden sollte, so werde die Stadt doch, wenn sie den Sch. hof nicht erwerben könne, dadurch nicht jeder anderen Möglichkeit, sich Bauland zu beschaffen, beraubt, während für M. z. H. zur Zeit eine andere Möglichkeit, sich Ersatz für seinen Hof zu beschaffen, nicht gegeben sei. Der Umstand, daß von der Stadt in den vergangenen Jahren mehr Land abgegeben worden sei, als sie neu erworben habe, könne nicht entscheidend sein; denn durch den Erwerb des Schottelhofes würde der Bestand an zuerworbenem Land die Grösse des abgegebenen Landes erheblich übersteigen. Zu einer Erhaltung des Besitzstandes der Stadt sei der Erwerb des Sch. hofes also keineswegs erforderlich. Schließlich sei auch davon auszugehen, daß der Erwerb landwirtschaftlich genutzter Grundstücke durch die tote Hand unerwünscht sei

und nur ausnahmsweise genehmigt werden könne. Insbesondere müsse aber stets der Erwerb solchen Grundbesitzes durch einen selbst wirtschaftenden Landwirt dem Erwerb durch eine juristische Person vorgezogen werden. Nach den von den Verkäufern des Schottelhofes und M. z. H. abgegebenen Erklärungen bestehe kein Anlaß, an dem Zustandekommen eines Kaufvertrages mit M. z. H. zu zweifeln, so daß auch insoweit Bedenken gegen ein echtes Interesse eines Bauern an dem Erwerb des Hofes nicht beständen.

2. Die Rechtsbeschwerde rügt, das Beschwerdegericht habe den Begriff der ungesunden Verteilung der Bodennutzung verkannt, es habe bei der Feststellung des Tatbestandes die Denkgesetze verletzt und auch den Sachverhalt im Rahmen des Parteivorbringens nicht genügend aufgeklärt. Im einzelnen macht sie geltend:

Die Feststellung des Beschwerdegerichts über das von der Stadt N. bei der Umsiedlung angewandte Verfahren, daß die Bauern für die Abgabe des im Stadtbezirk gelegenen Baulandes eine dem höheren Wert des Baulandes entsprechende grössere Landfläche an anderer Stelle bekommen müßten und auch bisher bekommen hätten, sei nicht richtig. Das Vorbringen der Rechtsbeschwerdeführerin sei unzutreffend wiedergegeben. Den Bauern, die Grundstücke für Siedlungszwecke hätten abgeben müssen, sei keineswegs eine volle Entschädigung in Land gewährt worden. Die Bauern hätten neben der Landabfindung, die sich manchmal allerdings auf ein etwas grösseres Stück bezogen habe, immer noch erhebliche Geldabfindungen bekommen. Falls es auf die Unstimmigkeit in dem festgestellten Sachverhalt ankommen sollte, sei eine weitere Aufklärung erforderlich.

Die Rechtsbeschwerde bekämpft sodann die Auffassung des Beschwerdegerichts, daß der Erwerb des Sch[redacted]hofes durch die Stadt N[redacted] zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe. Sie beanstandet die den wesentlichen Grund der angefochtenen Entscheidung bildende Auffassung des Beschwerdegerichts, daß der Hof statt der Rechtsbeschwerdeführerin dringlich dem Bauern M[redacted] z[redacted] H[redacted] zugeteilt werden müsse. In erster Linie komme es, so meint die Rechtsbeschwerde, darauf an, ob der festgestellte Sachverhalt ausreiche, um die Bereitstellung des Hofes für M[redacted] z[redacted] H[redacted] als vordringlich und den Interessen der Stadt N[redacted] vorgehend erscheinen zu lassen. Hierbei sei vor allem zu berücksichtigen, daß sich für die Gemeinden Aufgaben eigener Art ergäben, die nicht nur vom Standpunkt der landwirtschaftlichen Nutzung aus beurteilt werden könnten. Die Stadt N[redacted] sei bei dem starken Bevölkerungszuwachs und der darauf zurückzuführenden ausgedehnten Siedlungstätigkeit gezwungen, eine gewisse Bodenvorratspolitik zu betreiben. Sie habe in den letzten Jahren etwa 60 ha ausgeben müssen. Ein Grundbesitz von solcher Grösse habe sich nach jahrzehntelangen Erfahrungen für die Kommunen als üblich und auch aus den verschiedensten Gründen als zweckmässig erwiesen. Die Stadt N[redacted] habe viele Flüchtlinge und eine überwiegende Arbeiterbevölkerung. Eine Bautätigkeit könne dort im allgemeinen nur durch die Siedlungsgesellschaft ausgeübt werden. Das Baugelände müsse billig sein. Es sei volkswirtschaftlich nicht nur wünschenswert, sondern geradezu notwendig, daß eine gewisse indirekte Preiskontrolle durch die Abgabe von Bauland seitens der Kommunen erfolge. Vielleicht bestehe die Möglichkeit, die Entscheidung mit einer Auflage wegen der künftigen Verwertung des übernommenen Grundbesitzes zu verbinden. Im übrigen dürfe nicht übersehen werden, daß

auch für die Zukunft jede Veräußerung seitens der Stadt wieder dem Genehmigungszwang unterliege. Der Erwerb des Schottelhofes durch die Stadt dürfe nicht deshalb verhindert werden, weil die spätere Verwertung des Grundbesitzes noch nicht in den Einzelheiten voraussehbar sei. Es müsse der eigenen verantwortlichen Entscheidung der Stadt vorbehalten bleiben, inwieweit aus Gründen einer notwendigen Siedlungspolitik ein gewisser Bodenerwerb für erforderlich gehalten werde. Es liege in der Natur der Sache, daß der vorhandene Lebensraum nicht nur von landwirtschaftlichen Gesichtspunkten aus verteilt werden könne und deshalb eine Betrachtung nach landwirtschaftlichen Grundsätzen dann ausserhalb der Zielsetzung der Vorschriften des Landwirtschaftsrechts liegen müsse, wenn das Objekt der Rechtsfindung die Grenzen der landwirtschaftlichen Nutzung überschreite.

Sodann beanstandet die Rechtsbeschwerde, daß die angefochtene Entscheidung auf einen Tatbestand gestützt werde, der in diesem Verfahren überhaupt nicht verbindlich geregelt werden könne. Sie macht geltend, daß zum Zwecke der Entschädigung des Bauern M. z. H. ein Zurückgreifen auf den Sch. hof weder erforderlich noch überhaupt sachdienlich sei. Auf der einen Seite werde der Stadt N. der Vorwurf gemacht, sie treibe eine ungesunde Bodenpolitik, wenn sie im Augenblick einige Hektar Land mehr erwerben wolle, als sie in der letzten Zeit an Bauland ausgegeben habe. Auf der andern Seite gehe das Oberlandesgericht, indem es eine Zuweisung des Sch. hofes an M. z. H. ins Auge fasse, davon aus, daß M. z. H. für die etwa von ihm abzugebenden 65 ha rund 100 ha mehr bekommen solle, als er abgeben

müsse. Es liege kein Anlaß dafür vor, eine solche Vermehrung von Grundbesitz in der Person des M. z. H. zu ermöglichen, zumal da noch nicht einmal feststehe, inwieweit M. z. H. tatsächlich diesen Grundstückserwerb ernstlich beabsichtige und durchführen könne und ob er nicht auf dem Resthof verbleiben und in Geld abgefunden werden könne. Ob und wieweit der Sch. Hof zur Abfindung des Landwirts Ri., der in erster Linie als Bewerber in Frage komme, benötigt werde, stehe nicht zur Entscheidung. Es sei unmöglich, schon jetzt Verhandlungen mit Ri. zu führen, solange die Stadt noch keine klaren Angebote machen könne. Ri. habe im Baugebiet der Stadt etwa 20 ha Land liegen. Es sei nie davon die Rede gewesen, daß Ri. für diese 20 ha den Sch. Hof bekommen solle. Die Stadt würde dann auch den sonstigen Hof von Ri. übernehmen und ihn, weil er ausserhalb des eigentlichen Bebauungsgebietes liege, für landwirtschaftliche Zwecke benutzen. Dabei komme allerdings auch in Betracht, daß damit andere Landwirte, die kleinere, für die Bebauung geeignete Grundstücke innerhalb des Stadtgebietes besäßen, abgefunden werden könnten.

3. Die Rügen der Rechtsbeschwerde können keinen Erfolg haben.

a) Das Oberlandesgericht hat seiner Entscheidung Erklärungen zugrunde gelegt, die nach den Feststellungen des angefochtenen Beschlusses von den Vertretern der Stadt in der mündlichen Verhandlung vor dem Beschwerdegericht abgegeben worden sind, wonach die Bauern, die der Stadt in den letzten Jahren Grundstücke als Bauland zur Verfügung stellen mußten, in der Weise entschädigt worden sind,

daß ihnen entsprechend dem jetzigen Wort des Landes andere, grössere Grundstücke zugeteilt wurden, und daß auch in Zukunft in dieser Weise verfahren werden solle. Die Rüge der Rechtsbeschwerde, das Vorbringen der Vertreter der Stadt sei unrichtig wiedergegeben, stellt einen unzulässigen Angriff gegen tatsächliche Feststellungen dar, an die das Rechtsbeschwerdegericht gebunden ist, da nicht ersichtlich ist, daß diese Feststellungen auf einer Gesetzesverletzung beruhen. Auch der Hinweis der Rechtsbeschwerde auf die Anlagen des Schriftsatzes vom 31. Oktober 1952 läßt nicht erkennen, daß die Feststellungen des angefochtenen Beschlusses etwa mit dem Inhalt dieser Anlagen im Widerspruch ständen. Im übrigen kommt es nicht entscheidend darauf an, ob die Stadt den Bauern, deren Grundstücke für Siedlungszwecke erworben werden mußten, bisher eine volle Entschädigung in Land bewilligt hat oder ob die Bauern neben der Landabfindung, die sich manchmal auf ein etwas grösseres Stück bezogen haben soll, immer noch erhebliche Geldabfindungen bekommen haben. Wenn die Stadt auch jetzt nicht die Absicht haben sollte, in Zukunft den Bauern, die Bauland abgeben, eine volle Landentschädigung zu bewilligen, könnte sie die Grundstücke des Bauern Ri [REDACTED], der in erster Linie für die Umsiedlung in Frage kommt, im Wege des Kaufes oder Tausches nicht erwerben, da Ri [REDACTED] nach den Feststellungen des angefochtenen Beschlusses erklärt hat, er wolle sein im Stadtgebiet gelegenes Land nicht verkaufen, sondern nur gegen Land tauschen. Bei einem solchen Tausch würde er mit der Hergabe von Flächen gleicher Grösse nicht einverstanden sein, sondern sein Land nur entsprechend dem höheren Wert als Bauland gegen grössere Flächen abgeben. Die Stadt müßte also, wenn sie die im Stadtgebiet gelegenen 20 ha des Bauern Ri [REDACTED] erwerben will, dem Ri [REDACTED] eine dem Wert der Grundstücke als Bauland ent-

sprechende grössere Fläche zur Verfügung stellen. Ein solches Verfahren hat das Beschwerdegericht mit Recht mißbilligt, da bei dem ausserordentlich grossen Landbedarf eine volle, nach dem Wert des Baulandes bemessene Landabfindung billigerweise nicht gefordert werden kann.

b) Das Beschwerdegericht hat auch den Begriff einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung nicht verkannt. Die nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 für die Veräusserung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke erforderliche Genehmigung kann nur aus den in Art IV Nr 4 KRG Nr 45 und Art III Nr 5 BrMilRegVO Nr 84 aufgeführten Gründen versagt werden. Liegt einer dieser Fälle vor, so darf die Genehmigung nicht erteilt werden. Nach Art IV Nr 4 Buchst c KRG Nr 45 und Art III Nr 5 Buchst b BrMilRegVO Nr 84 ist die Genehmigung einer Grundstücksveräusserung insbesondere dann zu versagen, wenn die Veräusserung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt. Was darunter zu verstehen ist, sagt das Gesetz nicht. Die Tatsache, daß der Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks im Einzelfall unerwünscht erscheint, genügt jedenfalls allein nicht, um eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung annehmen zu können. Vielmehr muß der Erwerb nach den ganzen Umständen, insbesondere bei Berücksichtigung des grossen Landbedarfs, eine ungesunde Erscheinung darstellen. Das ist nach der Rechtsprechung in der Regel der Fall, wenn der Erwerber bereits Land in eigener Bewirtschaftung besitzt und hierdurch eine ausreichende Lebensgrundlage hat (vgl OGHZ 2, 192 ff [196] = RechtdLandw 1949, 162; ferner OGHZ 2, 275 ff, OGH in RechtdLandw 1950, 61; BGH vom 11. Dezember 1951 V BLw 121/50 und BGHZ 6, 35 ff [46]). Vor allem ist der Erwerb eines land- oder forstwirtschaftli-

chen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt, insbesondere wenn der Erwerb aus Kapitalanlagegründen geschieht, nicht zu rechtfertigen. Der verfügbare land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz muß grundsätzlich solchen Personen zukommen und vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften. Dieser Grundsatz bedeutet jedoch nicht, daß land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz unter keinen Umständen in das Eigentum von Nichtlandwirten übergehen dürfe. Es gibt Fälle, in denen der Erwerb solcher Grundstücke durch Nichtlandwirte durchaus gerechtfertigt sein kann. Wenn ein bisher landwirtschaftlich genutztes Grundstück für den Bau von Wohnungen benötigt wird oder ein gewerbliches Unternehmen zur Fortführung oder Erweiterung seines Betriebes dringend auf den Erwerb eines solchen Grundstückes angewiesen ist, wird in der Regel die Veräußerung aus dem Gesichtspunkt einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung nicht beanstandet werden können. Dasselbe muß auch dann gelten, wenn eine Stadtgemeinde gezwungen ist, ein landwirtschaftliches Grundstück als Bauland zu erwerben.

Das Beschwerdegericht hat bei der Beurteilung der Frage, ob die Käuferin auf den Erwerb des Sch[REDACTED]hofes angewiesen ist, die der Stadt auf dem Gebiete der Baulandbeschaffung obliegenden Aufgaben nicht unberücksichtigt gelassen. Nach §§ 1, 2, 12 des ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (BGBl I, 83) haben Gemeinden und Gemeindeverbände den sozialen Wohnungsbau als vordringliche Aufgabe zu fördern und zu diesem Zweck geeignete Grundstücke als Bauland bereitzustellen und darüber hinaus nötigenfalls als Bauland geeignete Grundstücke zu beschaffen. Der den Gegenstand des Verfahrens bildende Sch[REDACTED]hof kommt als Baugelände nicht in Frage, so daß er, wenn der Erwerb der Baulandbeschaffung dienen soll, nur als

Tauschgelände zu verwenden ist. Die Frage, ob der Erwerb des Hofes zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt, hängt deshalb davon ab, ob die Stadt N[REDACTED] den Hof zum Zwecke der erforderlichen Bereitstellung von Bauland benötigt, wobei weiter zu prüfen ist, ob nicht berechnigte Interessen landbedürftiger Landwirte entgegenstehen. Das Oberlandesgericht hat anerkannt, daß die Stadt in absehbarer Zeit darauf angewiesen sein werde, das im Stadtgebiet gelegene Land des Bauern Ri[REDACTED] in Grösse von etwa 20 ha für Zwecke des Wohnungsbaues zu erwerben, da nach Lage der örtlichen Verhältnisse die Verwendung dieser Ländereien für Bauzwecke einer gesunden Entwicklung der Stadt entspreche. Es mag deshalb gerechtfertigt sein, daß eine Stadtgemeinde mit einem starken Bevölkerungszuwachs auf ihre Verpflichtung zur Bereitstellung von Bauland eine gewisse Bodenvorratswirtschaft betreibt. Der Rechtsbeschwerde ist auch zuzugeben, daß die Gemeinde zunächst selbst in eigener Verantwortung darüber zu entscheiden hat, ob und inwieweit aus Gründen der notwendigen Siedlungspolitik ein Bodenerwerb für erforderlich zu halten ist und daß es sich dabei um eine dem öffentlichen Bereich angehörende Ermessensfrage handelt. Eine solche Ermessensfrage, wie sie der Ankauf eines Hofes durch die Stadtgemeinde darstellt, kann jedoch nicht etwa, wie die Rechtsbeschwerde meint, lediglich daraufhin nachgeprüft werden, ob die Entschliessung der Stadtvertreter einen offenbaren Ermessensmißbrauch darstellt; vielmehr unterliegt der Kaufvertrag, auch wenn eine Gemeinde land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke zum Zwecke der Baulandbeschaffung erwerben will, wie jeder andere Erwerb solcher Grundstücke im Genehmigungsverfahren der Nachprüfung in der Richtung, ob Versagungsgründe nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 und der Britischen Militärregierungsverordnung Nr 84 gegeben sind.

Das Beschwerdegericht hat das Interesse der Stadt N. an dem Erwerb von Grundbesitz zum Zwecke des Tausches von Bauland anerkannt, jedoch das Interesse des Bauern M. z. H. an dem Erwerb des Sch. Hofes als vordringlich bezeichnet und deshalb in dem Erwerb des Hofes durch die Stadt eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung gesehen. Die von der Rechtsbeschwerde hiergegen erhobenen Angriffe sind nicht begründet. Wie das Beschwerdegericht mit Recht annimmt, kann eine Grundstücksveräußerung auch deshalb zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen, weil ein anderer Bewerber dringender auf den Grundbesitz angewiesen ist als der in dem Vertrag vorgesehene Käufer. Es ist davon auszugehen, daß der Bauer M. z. H. im öffentlichen Interesse für den Kanalbau einen wesentlichen Teil seines Hofes abgeben muß, so daß die Bewirtschaftung der ihm verbleibenden Ländereien erheblich beeinträchtigt oder sogar unmöglich gemacht wird. Diese vom Oberlandesgericht bei der Besichtigung des Hofes getroffene Feststellung ist für das Rechtsbeschwerdegericht bindend. Nach den weiteren Feststellungen des angefochtenen Beschlusses wird es auch nicht möglich sein, in absehbarer Zeit einen anderen geeigneten Hof für M. z. H. zu beschaffen. M. z. H. hat deshalb ein dringendes Interesse an dem Erwerb des Sch. Hofes. Er ist nach seinen Erklärungen bereit und in der Lage, den Hof zu erwerben. Wenn das Beschwerdegericht auf Grund der in der mündlichen Verhandlung abgegebenen Erklärungen der Beteiligten zu der Auffassung gekommen ist, daß kein begründeter Anlaß bestehe, an dem Zustandekommen eines Kaufvertrages mit M. z. H. zu zweifeln, so ist das nicht zu beanstanden. Es handelt sich im übrigen nicht, wie die Rechtsbeschwerdeführerin meint, nur um eine entfernte Mög-

lichkeit, daß der Sch[redacted]hof zur Abfindung von M[redacted] z[redacted] H[redacted] dienen könne. M[redacted] z[redacted] H[redacted] hat ein gegenwärtiges dringendes Interesse an dem Erwerb des Hofes, da die Arbeiten für den Kanalbau schon in Angriff genommen sind. Dagegen ist es noch völlig ungewiß, ob die Stadt, wenn die Veräußerung genehmigt würde, den Sch[redacted]hof im Tauschwege zum Zwecke des Erwerbs von Bauland verwenden könnte. Die Rechtsbeschwerdeführerin hat selbst vortragen, es stehe noch nicht fest, ob und inwieweit sie den Sch[redacted]hof zur Abfindung von Ri[redacted], der in erster Linie als Erwerber in Frage komme, nötig haben werde und in welcher Weise Ri[redacted] überhaupt entschädigt werden solle, da erst nach dem Erwerb des Hofes endgültige Verhandlungen mit Ri[redacted] geführt werden könnten. Richtig ist der Hinweis der Rechtsbeschwerde, daß im gegenwärtigen Verfahren ein Erwerb des Sch[redacted]hofes durch M[redacted] z[redacted] H[redacted] nicht verbindlich geregelt werden kann. Dieser Gesichtspunkt ist jedoch nicht entscheidend. Eine Veräußerung, die zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt, kann nicht genehmigt werden. Wenn die ungesunde Verteilung der Bodennutzung gerade mit Rücksicht auf das dringende Interesse eines anderen Bewerbers anzunehmen ist, muß die beabsichtigte Veräußerung verhindert werden, um eine Veräußerung an den als ernstlich und vordringlich anzusehenden Bewerber zu ermöglichen.

Nach der von der Käuferin in der Beschwerdeinstanz eingereichten Aufstellung hat sich der Bestand des Grundbesitzes der Stadt N[redacted] durch Veräußerung und teilweisen Wiedererwerb von Grundstücken in den letzten Jahren um rund 68 ha vermindert. Wenn eine Gemeinde, die Grundflächen für den Wohnungsbau abgegeben hat, durch den Neuerwerb von Grundstücken zur Erfüllung ihrer Auf-

gaben den früheren Grundbesitz wieder erreichen will, so ist ein solches Bestreben an sich durchaus verständlich. Wenn man auch grundsätzlich einen Grundstückserwerb, der den durch die Abgabe von Bauland eingetretenen Verlust wieder ausgleichen soll, nicht als eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung wird bezeichnen können (vgl. den oben erwähnten Beschluß des erkennenden Senats vom 11. Dezember 1951), so ist in dem vorliegenden Fall doch zu berücksichtigen, daß die Stadt durch den Erwerb des Sch[redacted]hofes ihren früheren Besitzstand um mehr als 100 ha vergrößern würde. Bei einer etwaigen Veräußerung des Hofes an M[redacted] z[redacted] H[redacted] fällt dagegen ins Gewicht, daß, soweit sein bisheriger Besitz durch den Erwerb des Sch[redacted]hofes sich vergrößert, der Grundbesitz einem selbst wirtschaftenden Eigentümer zufallen würde.

Die Annahme des Beschwerdegerichts, daß die Veräußerung des Sch[redacted]hofes an die Stadt N[redacted] zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe, läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Da für die Beurteilung gerade das dringende Interesse des Bauern M[redacted] z[redacted] H[redacted] an dem Erwerb des Hofes entscheidend ist, konnte auch eine Genehmigung des Vertrages unter einer Auflage oder Bedingung nicht in Frage kommen. Abgesehen davon, daß die Antragstellerin nach ihrem eigenen Vortrag eine Aufteilung des Sch[redacted]hofes nicht beabsichtigt, ist auch nicht ersichtlich, ob eine Aufteilung des Hofes überhaupt gerechtfertigt wäre. Im übrigen hat die Antragstellerin über die etwaige spätere Verwertung des Grundbesitzes keine näheren positiven Angaben gemacht.

Dem Kaufvertrag ist danach mit Recht die Genehmigung versagt worden. Die Rechtsbeschwerde mußte deshalb als unbegründet zurückgewiesen werden.

Von der Anberaumung einer mündlichen Verhandlung hat der Senat abgesehen, weil von ihr eine weitere Aufklärung von für das Rechtsbeschwerdeverfahren entscheidenden Fragen nicht zu erwarten ist (§ 10 LVR in Verbindung mit § 2 Abs 1 LVO). Lediglich der Umstand, daß der Ausgang des Verfahrens, wie die Rechtsbeschwerdeführerin vorträgt, für sie eine weittragende Bedeutung hat und daß, wie sie mein im übrigen in dem Verfahren bedeutungsvolle Rechtsfragen zu entscheiden sind, vermag die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung nicht zu rechtfertigen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 10 LVR in Verbindung mit §§ 42, 43, 50 LVO. Ein Anlaß, der Rechtsbeschwerdeführerin ausserhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandene Kosten aufzuerlegen (§ 51 LVO), bestand nicht.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock