

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2536 032

4

Gesetz: BrMilRegVO Nr 84 Art III Abs 5 Buchst a

Rechtssatz: Die Wirtschaftsfähigkeit eines Grundstückserwerbers kann nicht wegen weiter Entfernung des Grundstücks vom Wohnort des Erwerbers, bei juristischen Personen vom Sitz der Verwaltung, verneint werden.

Aktenzeichen: V BLw 20/56

Beschluß des BGH vom 11. Oktober 1956

AG Celle
OIG Celle

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

1. der Witwe Hedwig M. geb. G. in B. Nr. ,

Antragstellerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt in -

2. der e. -l. Kirchengemeinde H.,
Kreis P.,

Beschwerde- und Rechtsbeschwerde-
führerin,

- vertreten durch die Rechtsanwälte und
in -

gegen

die Landwirtschaftskammer Hannover in Hannover,

Beschwerde- und Rechtsbeschwerde-
gegnerin,

wegen Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 11. Oktober 1956
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bun-
desrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der
landwirtschaftlichen Beisitzer Hesemann und Hachenberg

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde wird der Beschluß
des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlan-
desgerichts in Celle vom 13. Februar 1956 aufge-
hoben. Die Sache wird zur erneuten Prüfung und
Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückver-
wiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten
des Rechtsbeschwerdeverfahrens übertragen wird.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-
verfahren wird auf 19 250 DM festgesetzt.

4

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Die Witwe Hedwig M. (Antragstellerin) ist Eigentümerin der im Grundbuch von B. Bd VII Bl 148 eingetragenen Kötnerstelle K. Nr 14 in Größe von 13,67 ha. Da ihr Sohn im Kriege gefallen ist, ihre Tochter ihren Beruf als Hebamme wieder ausüben will und sie selbst infolge ihres Alters die Besitzung nicht mehr ordnungsmäßig bewirtschaften kann, hat sie sich entschlossen, das Anwesen parzelliert zu verkaufen. In Durchführung dieses Entschlusses hat sie durch notariellen Vertrag vom 19. Juli 1955 (Nr 148/55 der Urkundenrolle des Notars Nüsse in Celle) an die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde in H. Acker-, Wiesen- und Weideland in Größe von 3,3613 ha zum Preise von 16 550 DM zuzüglich einer Erntentschädigung von 2 700 DM verkauft. Die Grundstücke liegen etwa 40 km von der Käuferin entfernt. Nach § 5 Abs 3 des Vertrages erfolgte der Erwerb der Grundstücke durch die Kirchengemeinde als "Ersatz für bereits abgegebenes und für durch Vertrag vom 26. Oktober 1954 (Nr 308/54 der Urkundenrolle des Notars Dr. Bruno Sch. in P.) abzugebendes Gelände für Wohnungsbauten". Durch den Vertrag vom 26. Oktober 1954 hatte die Kirchengemeinde 3 Flurstücke von zusammen 47,06 a an die politische Gemeinde H. zum Preise von 2,75 DM und 2 DM je Quadratmeter verkauft. Das Landeskirchenamt in Hannover hatte die Genehmigung zu diesem Landverkauf von der Beschaffung von Ersatzland abhängig gemacht. Die von der Antragstellerin verkauften Grundstücke hat die Kirchengemeinde langfristig an den Landwirt R. verpachtet.

Während die übrigen von der Antragstellerin zur Aufteilung ihrer Besitzung vorgenommenen Landverkäufe genehmigt worden sind, hat die Landwirtschaftsbehörde dem Grund-



stücksverkauf an die Kirchengemeinde H[REDACTED] die Genehmigung mit der Begründung versagt, daß die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe. Auf den Antrag der Verkäuferin auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) die Entscheidung der Landwirtschaftsbehörde bestätigt, das Oberlandesgericht die sofortige Beschwerde der Käuferin zurückgewiesen. Mit der Rechtsbeschwerde erstrebt die Kirchengemeinde in erster Linie die Genehmigung des Vertrages, hilfsweise unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses die Zurückverweisung der Sache an das Beschwerdegericht.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs 1 LwVG) und auch keiner der Fälle des § 24 Abs 2 Nr 2 LwVG vorliegt, nur zulässig, wenn das Beschwerdegericht von einer Entscheidung eines der in § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG bezeichneten Gerichte abgewichen ist und der Beschluß auf dieser Abweichung beruht.

1. Das Oberlandesgericht hat die vom Amtsgericht in Übereinstimmung mit der Landwirtschaftsbehörde bejahte Frage, ob die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe, nicht geprüft, die Versagung der Genehmigung vielmehr damit begründet, daß die Käuferin nicht wirtschaftsfähig sei. Es geht davon aus, daß die Frage der Wirtschaftsfähigkeit sich nicht ein für allemal, sondern immer nur im Hinblick auf das jeweils in Betracht kommende Grundstück beantworten lasse und daß juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts wirtschaftsfähig sein können, wenn natürliche Personen vorhanden seien, die wirtschaftsfähig und in der Lage seien, den Besitz selbständig zu bewirtschaften oder zumindest die ordnungs-

mäßige Bewirtschaftung zu überwachen, und die Gewähr dafür bestehe, daß solche sachkundigen Personen auch in Zukunft vorhanden seien, wobei es unerheblich sei, ob die juristische Person den Grundbesitz selbst durch ihre Organe bewirtschaften oder durch einen Beauftragten bewirtschaften lassen wolle oder ob eine ständige Verpachtung beabsichtigt sei. Im letzteren Fall müsse jedoch die Möglichkeit und Fähigkeit zu einer ordnungsmäßigen Verpachtung, also zu einer richtigen Auswahl und Überwachung des Pächters gegeben sein. Diese Voraussetzung hält das Oberlandesgericht bei der Käuferin nicht für gegeben. Es führt dazu aus: Die Kirchengemeinde habe ihren Sitz 40 km von den erworbenen Grundstücken entfernt, so daß schon die richtige Auswahl eines geeigneten Pächters Schwierigkeiten mache. Wenn die Kirchengemeinde - mit Recht - ihren Grundbesitz vorzugsweise Flüchtlingen, Verdrängten und sonstigen Landbedürftigen zur Verfügung stelle, so erfordere die richtige Auswahl der Bedürftigen die Kenntnis ihrer sozialen Lage und ihrer Landbedürftigkeit, die nur auf Grund persönlicher Anschauung erworben werden könne und bei einer Entfernung von 40 km nicht gegeben sei. Vor allem aber mache bei der großen Entfernung die ordnungsmäßige Überwachung des jeweiligen Pächters so große Schwierigkeiten, daß eine angemessene Bewirtschaftung nicht gewährleistet sei. Die dem Kirchenvorstand der Käuferin angehörenden Landwirte hätten weder Zeit noch Gelegenheit, das 40 km entfernt liegende Land ständig unter Aufsicht zu haben. Infolgedessen seien auch in früheren Jahren Kirchengemeinden niemals auf den Gedanken gekommen, ein so weit von ihrem Wirkungskreis entfernt liegendes Grundstück zu erwerben. Stadt-, Land- und Kirchengemeinden könnten die ihnen obliegenden Aufgaben nur erfüllen, wenn das ihnen gehörende Land in erreichbarer Nähe liege. Auch ein

selbst wirtschaftender Landwirt werde in aller Regel die Genehmigung zum Erwerb eines 40 km entfernt liegenden Grundstücks nicht erhalten, weil er weder zur eigenen Bewirtschaftung noch zu einer gehörigen Überwachung des Pächters in der Lage sei. Unerheblich sei, daß die Verwaltung der Kirchengemeinde von Kreiskirchenrentämtern geführt werde; denn die Leiter dieser Rentämter seien landwirtschaftlich nicht vorgebildet und deshalb nicht wirtschaftsfähig, im übrigen aber auch nicht dafür zuständig, den von den Kirchengemeinden verpachteten Grundbesitz auf eine ordnungsmäßige Bewirtschaftung hin zu überwachen. Dies sei vielmehr Sache der den Grundbesitz erwerbenden Kirchengemeinde. Der Mangel der Wirtschaftsfähigkeit der Beschwerdeführerin in dem hier zur Entscheidung stehenden Fall könne weder durch eine Bedingung noch durch eine Auflage beseitigt werden. Die Beschwerdeführerin habe sich in der mündlichen Verhandlung vor dem Beschwerdegericht bereit erklärt, Auflagen in der Richtung zu erfüllen, noch zusätzlich Grundstücke sowie die bisher nur im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung gestellten Siedlerstellen als Siedlerstellen zu Eigentum zu übertragen, und zwar in einer Größe, die dem Wert der von der Witwe M. gekauften Grundstücke entspreche, oder das gekaufte Land dauernd zu verpachten. Eine Auflage dahin, den gekauften Grundbesitz in einer angemessenen Frist wieder zu veräußern, könne schon deshalb nicht erfolgen, weil die Beschwerdeführerin hierzu nicht bereit sei. Das den Kirchengemeinden vom Lande Niedersachsen im sog. Loccumer Vertrag vom 19. März 1955 (GVBl 159) im Falle der Veräußerung kirchlicher Grundstücke zur Vermeidung der Enteignung zugesagte Entgegenkommen bei der Erteilung von Genehmigungen für den Erwerb von Ersatzgrundstücken müsse sich - abgesehen davon, daß eine solche Enteignung bisher weder angedroht sei noch unmittelbar bevorstehe - im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen halten.

Den Antrag der Beschwerdeführerin, das Terminsprotokoll über die Verhandlung vor dem Beschwerdegericht dahin zu berichtigen, daß die Beschwerdeführerin sich allgemein zur Erfüllung von Auflagen bereit erklärt habe, hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen mit der Begründung, daß nach der Überzeugung des Vorsitzenden und des Berichterstatters die Kirchengemeinde sich lediglich mit den angegebenen bestimmten Auflagen einverstanden erklärt habe. Das Beschwerdegericht fügt noch hinzu, eine Erklärung des Vertreters der Beschwerdeführerin, schlechthin alle vom Senat gesetzten Auflagen zu erfüllen, wäre auch zu unbestimmt gewesen. Die Bereitschaft zur Erfüllung von Auflagen sei erst dann erheblich, wenn die Auflagen, zu deren Erfüllung der Käufer eines landwirtschaftlichen Grundstücks bereit sei, näher konkretisiert würden.

2. Die Kirchengemeinde begründet die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde damit, daß das Beschwerdegericht von den Entscheidungen des Oberlandesgerichts Freiburg vom 22. September 1949 (RechtdLandw 1950, 19), des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone vom 28. September 1949 (OGHZ 2, 314 = RechtdLandw 1949, 259), des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 2. September 1955 (RechtdLandw 1956, 52) sowie der Oberlandesgerichte Hamm vom 16. Oktober 1953 (RechtdLandw 1954, 20) und Oldenburg vom 2. Oktober 1952 (NdsRpfl 1952, 201) abgewichen sei. Diese Entscheidungen behandeln die Genehmigung von Grundstücksveräußerungen an juristische Personen, die an ihre Wirtschaftsfähigkeit zu stellenden Anforderungen sowie die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die Genehmigung unter Auflagen zu erteilen ist und welchen Inhalt die Auflagen haben dürfen. Die Rechtsbeschwerde legt im einzelnen dar, inwieweit das Beschwerdegericht von den angeführten Entscheidungen abgewichen sein soll.

Einer Prüfung der Frage, ob das Oberlandesgericht von sämtlichen vorbezeichneten Entscheidungen abgewichen ist, bedarf es jedoch nicht, da jedenfalls eine Abweichung von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Freiburg vorliegt. Gegenstand dieser Entscheidung war die Genehmigung eines Erbteilungsvertrages auf Grund des Art IV Abs 4 KRG Nr 45, wobei die Zulässigkeit und der Inhalt von Auflagen eine Rolle spielten. Das Kontrollratsgesetz Nr 45 selbst sagt nichts darüber, ob die Genehmigung zur Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks von einer Bedingung oder Auflage abhängig gemacht werden kann. Die Durchführungsvorschriften sehen jedoch Bedingungen und Auflagen vor. Während in der Britischen Zone (§ 32 Abs 1 LVO) ebenso wie in den Ländern der Amerikanischen Zone bestimmt ist, daß die Genehmigung unter einer Bedingung oder Auflage erteilt werden kann, sind in den Ländern der Französischen Zone lediglich Auflagen vorgesehen. Die Frage, unter welchen Voraussetzungen und mit welchem Inhalt Bedingungen oder Auflagen zulässig sind, ist nicht ausdrücklich geregelt. Der Entscheidung des Oberlandesgerichts Freiburg liegt die Vorschrift des § 2 der Bad. Landesverordnung über Grundstücksverkehr, Landbewirtschaftung und Aufhebung der Erbhöfe vom 11. Dezember 1948 (GVBl 148, 217) zugrunde, wonach die Genehmigung zur Verfügung über Grundstücke unter Auflagen erteilt werden kann. Die angefochtene Entscheidung und der Beschluß des Oberlandesgerichts Freiburg beruhen danach, soweit es sich um die Zulässigkeit oder Notwendigkeit und den Inhalt von Auflagen handelt, zwar nicht auf derselben gesetzlichen Vorschrift. Bei der Frage, unter welchen Voraussetzungen und mit welchem Inhalt Auflagen im Genehmigungsverfahren zulässig oder erforderlich sind, handelt es sich jedoch um die gleiche Rechtsfrage, deren unterschiedliche Beantwortung eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG darstellt.

Nach dem Beschluß des Oberlandesgerichts Freiburg setzt die Erteilung von Auflagen das Vorliegen von Versagungsgründen voraus. Liegen solche nicht vor, so darf eine Auflage nicht erteilt werden; liegen sie vor, so muß eine Auflage gemacht werden, wenn dadurch die Genehmigung ermöglicht wird. Das Gericht hat, wie das Oberlandesgericht Freiburg weiter ausführt, von Amts wegen zu prüfen, ob eine Auflage zu erteilen ist. Der Inhalt der Auflage muß sich im Rahmen des gesetzlichen Versagungsgrundes halten und ist in diesem Umfang in das Ermessen des Gerichts gestellt. Von dieser vom Oberlandesgericht Freiburg vertretenen Rechtsauffassung ist das Beschwerdegericht, wie die Rechtsbeschwerde zutreffend ausführt, abgewichen. Das Beschwerdegericht, das die Wirtschaftsfähigkeit der Kirchengemeinde Handorf verneint, hat zwar die Frage, ob die Genehmigung unter einer Bedingung oder Auflage erteilt werden kann, geprüft, indem es ausführt, der Mangel der Wirtschaftsfähigkeit könne weder durch eine Bedingung noch durch eine Auflage beseitigt werden. Dieser Satz des angefochtenen Beschlusses kann jedoch nicht für sich allein, sondern muß im Zusammenhang mit den weiteren Ausführungen des Beschwerdegerichts betrachtet werden, daß eine Auflage an die Kirchengemeinde, den gekauften Grundbesitz in einer angemessenen Frist wieder zu veräußern, schon deshalb nicht erfolgen könne, weil die Beschwerdeführerin hierzu nicht bereit sei. Ob eine derartige Auflage geeignet wäre, den Mangel der Wirtschaftsfähigkeit auszuräumen, kann in diesem Zusammenhang dahingestellt bleiben. Das Beschwerdegericht ist nach der Begründung des angefochtenen Beschlusses, wie auch durch die Begründung des die Protokollberichtigung ablehnenden Beschlusses bestätigt wird, offensichtlich der Auffassung, daß die Genehmigung unter einer Bedingung oder Auflage nur erfolgen könne, wenn die Beschwerdeführerin zu deren Erfüllung be-

reit sei. Es weicht damit von der Ansicht des Oberlandesgerichts Freiburg ab, wonach das Gericht von Amts wegen prüfen muß, ob der Versagungsgrund durch eine Auflage ausgeräumt werden kann. Das Oberlandesgericht Freiburg geht hierbei, auch wenn es dies nicht ausdrücklich hervorhebt, erkennbar davon aus, daß es nicht darauf ankommt, ob der Vertragsteil, an den die Auflage sich richtet, zu deren Erfüllung bereit ist oder nicht. Die Rechtsbeschwerde ist somit, da eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG vorliegt, zulässig, ohne daß es noch darauf ankommt, ob die Zulässigkeit auch auf die Abweichung in dem die Protokollberichtigung ablehnenden Beschluß gestützt werden könnte, daß eine Bereitschaft zur Erfüllung von Auflagen eine nähere Konkretisierung ihres Inhalts voraussetze. Da auch die sonstigen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde gegeben sind, unterliegt der angefochtene Beschluß in vollem Umfang der Nachprüfung durch das Rechtsbeschwerdegericht (vgl BGHZ 15, 5 [70 ff]).

3. Gegenstand der Entscheidung im Rechtsbeschwerdeverfahren ist allein die Frage, ob die Begründung, mit der das Oberlandesgericht die Wirtschaftsfähigkeit der Kirchengemeinde H. verneint, einen Rechtsverstöß enthält. Zu den sonstigen Versagungsgründen, insbesondere zu der Frage, ob die Veräußerung der Grundstücke zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt, kann deshalb nicht Stellung genommen werden.

a) Die Rechtsbeschwerde bekämpft die Ausführungen des Beschwerdegerichts. Sie macht vor allem geltend, das Oberlandesgericht habe bei der Beurteilung der Wirtschaftsfähigkeit der Beschwerdeführerin nicht berücksichtigt, daß die Kirchengemeinde Handorf eine Gliedgemeinde der Hanno-

verschen Landeskirche sei. Diese Gliedgemeinden, vertreten durch den Kirchenvorstand, dem hauptberufliche Landwirte angehörten, wenn landwirtschaftliches Grundvermögen vorhanden sei, seien zwar rechtlich selbständig und in erster Linie selbst für die Verwaltung ihres Grundbesitzes verantwortlich. Sie seien jedoch dem Kreiskirchenvorstand und dem Landeskirchenamt unterstellt und in ihren wesentlichen Entscheidungen von der Genehmigung der Aufsichtsbehörde abhängig. Darüber hinaus seien für das ganze Gebiet der Landeskirche Kreiskirchenrentämter geschaffen, die mit hauptamtlichen, besonders geschulten Rentmeistern besetzt seien, denen wiederum haupt- und nebenberufliche Hilfskräfte zur Seite ständen. Der Leiter des für die Kirchengemeinde H. zuständigen Kreiskirchenrentamts P. sei selbst Bauernsohn. Die Verwaltung des kirchlichen Grundvermögens sei somit nicht dem Kirchenvorstand der Gemeinde allein überlassen, vielmehr wirke hierbei die gesamte Landeskirche mit ihrem vollständig auf die ordnungsmäßige Verwaltung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes eingespielten Apparat mit. Das Oberlandesgericht habe auch die Anforderungen an die Überwachungsmöglichkeit, die gegenüber einem Pächter sehr beschränkt sei, überspannt. Jedenfalls hätten die Bedenken des Beschwerdegerichts gegen die Wirtschaftsfähigkeit der Beschwerdeführerin ohne weiteres durch eine Auflage oder Bedingung des Inhalts ausgeräumt werden können, daß die Auswahl des Pächters und seine Überwachung der Kirchengemeinde, in deren Gebiet die Grundstücke liegen, übertragen werde.

b) Die Rügen der Rechtsbeschwerde müssen zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses führen.

Die Beurteilung der Wirtschaftsfähigkeit im Einzelfall ist Tatfrage. Sie kann vom Rechtsbeschwerdegericht nur daraufhin nachgeprüft werden, ob der Begriff der Wirtschaftsfähigkeit verkannt ist oder Verfahrensmängel vorliegen. Zutreffend geht das Oberlandesgericht davon aus, daß die Frage der Wirtschaftsfähigkeit sich stets nur im Hinblick auf das jeweils in Betracht kommende Grundstück beurteilen lasse. Die an die Wirtschaftsfähigkeit zu stellenden Anforderungen richten sich vor allem nach der Größe und der Art des Grundstücks.

Wirtschaftsfähigkeit ist die Fähigkeit zur Selbstbewirtschaftung. Für natürliche Personen gilt der Grundsatz, daß derjenige, der die Wirtschaftsfähigkeit für sich in Anspruch nimmt, nach seinen geistigen und körperlichen Fähigkeiten, nach seinen Kenntnissen und seiner Persönlichkeit in der Lage sein muß, das zu übernehmende Grundstück ordnungsmäßig zu bewirtschaften. Die Art und Weise, wie der zu erwerbende Grundbesitz genutzt werden soll, hat mit der Frage der Wirtschaftsfähigkeit nichts zu tun. Es ist deshalb unerheblich, ob der Grundstückserwerber die zur Bewirtschaftung erforderlichen Arbeiten persönlich ausführt oder ob er sich sachkundiger Hilfskräfte bedient oder ob er etwa das Grundstück verpachten will. Auch die Bewirtschaftung durch einen Verwalter oder sonstigen Beauftragten stellt eine Selbstbewirtschaftung dar. In diesem Fall muß jedoch der Grundstückserwerber in der Lage sein, die Arbeiten der Hilfspersonen zu beurteilen und zu überwachen. Diese Grundsätze gelten sinngemäß auch für juristische Personen, deren Wirtschaftsfähigkeit zu bejahen ist, wenn ihren Organen natürliche Personen angehören, die wirtschaftsfähig sind, und die Gewähr besteht, daß solche Personen auch in Zukunft vorhanden sein werden. Diese natürlichen Personen können

der juristischen Person die Möglichkeit verleihen, den Grundbesitz selbständig zu bewirtschaften, zumindest die ordnungsmäßige Bewirtschaftung zu beurteilen und gegebenenfalls zu veranlassen (vgl. OGHZ 2, 314). Fehlt die Fähigkeit zur Selbstbewirtschaftung, muß die Wirtschaftsfähigkeit verneint werden. Der Mangel der Wirtschaftsfähigkeit kann auch nicht etwa durch eine Verpachtung des Grundstücks ersetzt werden. Daß, wie Rötelsmann (MDR 1952, 521) meint, das Erfordernis der Wirtschaftsfähigkeit eigentlich nur Sinn habe für einen Erwerber, bei dem überhaupt eine Selbstbewirtschaftung in Frage komme, während bei einer Kirchengemeinde, bei der von vornherein feststehe, daß sie das Grundstück nicht selbst bewirtschaften, sondern verpachten wolle, die Wirtschaftsfähigkeit der Verpächterin keine entscheidende Rolle spiele, trifft nicht zu. Man kann auch nicht, wie Rötelsmann (aaO) vorschlägt, bei einer juristischen Person, die das zu erwerbende Grundstück durch Verpachtung nutzen will, das Erfordernis der Wirtschaftsfähigkeit umdeuten in die Fähigkeit, das Grundstück ordnungsmäßig zu verpachten, insbesondere den Pächter richtig auszuwählen und zu überwachen. Die Wirtschaftsfähigkeit eines Grundstückserwerbers, der das Grundstück verpachten will, kann nicht anders beurteilt werden, als wenn eine Selbstbewirtschaftung beabsichtigt wäre (vgl. Lange-Wulff HöfeO 4. Aufl. Anm. 439; OLG Celle NdsRpfl 1948, 167). Die Stellung des Pächters gegenüber dem Verpächter ist eine andere als die eines Verwalters oder sonstigen Beauftragten, der an die Weisungen des Betriebsinhabers gebunden ist. Ein Pächter ist in seiner Wirtschaftsführung nur in sehr beschränktem Umfang der Aufsicht des Verpächters unterworfen. Wenn eine Kirchengemeinde zur Selbstbewirtschaftung eines Grundstücks entweder durch ihre Organe oder unter Hinzuziehung von Hilfskräften fähig ist, so kann davon ausgegangen wer-

den, daß sie auch zu einer ordnungsmäßigen Verpachtung in der Lage ist. Das Oberlandesgericht bezweifelt nicht, daß der Kirchenvorstand der Beschwerdeführerin durch die ihm angehörenden hauptberuflichen Landwirte zur Selbstbewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Grundstücks, das im Bereich der Kirchengemeinde liegt, fähig ist. Es hat der Beschwerdeführerin die Wirtschaftsfähigkeit lediglich deshalb abgesprochen, weil die Kirchengemeinde mit Rücksicht auf die große Entfernung der zu erwerbenden Grundstücke zu einer richtigen Auswahl und Überwachung des Pächters nicht in der Lage sei. Mit dieser Begründung kann die Wirtschaftsfähigkeit der Beschwerdeführerin jedoch nicht verneint werden. Auf die Entfernung des Grundstücks vom Wohnort des Erwerbers, bei juristischen Personen vom Sitz der Verwaltung, kommt es bei der Beurteilung der Wirtschaftsfähigkeit nicht an. Die große Entfernung des zu erwerbenden Grundstücks kann vielmehr nur Bedeutung haben für die Frage, ob die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt. Daß, wie das Beschwerdegericht ausführt, ein selbst wirtschaftender Landwirt in aller Regel die Genehmigung zum Erwerb eines 40 km entfernt liegenden Grundstücks nicht erhalten wird, mag zutreffen. In einem solchen Fall kann aber nicht etwa fehlende Wirtschaftsfähigkeit, sondern, wenn sonstige Versagungsgründe nicht vorliegen, nur der Gesichtspunkt der ungesunden Verteilung der Bodennutzung in Betracht kommen. Richtig ist, daß die Verwaltung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes einer Kirchengemeinde in erster Linie Aufgabe des Kirchenvorstandes ist. Ob das Kreiskirchenrentamt für die Überwachung der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes der ihm angeschlossenen Kirchengemeinden überhaupt zuständig und in der Lage ist, mag dahingestellt bleiben. Für die Beurteilung der Wirtschaftsfähigkeit der Beschwerdeführerin kann

4

im übrigen noch ein Gesichtspunkt in Betracht kommen, den das Oberlandesgericht nicht erörtert hat. Die Kirchengemeinden sind auch bei der Verwaltung ihres Grundvermögens der kirchlichen Aufsichtsbehörde unterstellt. Das Landeskirchenamt Hannover hat durch eine Rechtsverordnung vom 27. August 1953 (Amtsblatt der Evangelischen Kirche in Deutschland 1953, 263) die vom Rat der Evangelischen Kirche in Deutschland unter dem 7. Mai 1953 aufgestellten Richtlinien über die Verwaltung des kirchlichen land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes (ABl aaO) für den Bereich der Ev.-luth. Landeskirche Hannover als bindend übernommen. Diese Richtlinien enthalten Anweisungen über die Bewirtschaftung und Nutzung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes der Kirchengemeinden. Nach § 10 der Richtlinien wird empfohlen, für die Verwaltung des Grundbesitzes sachkundige örtliche Grundbesitzpfleger zu bestellen, welche die zuständigen kirchlichen Stellen unbeschadet ihrer allgemeinen eigenen Verantwortlichkeit in allen Fragen der Verwaltung des kirchlichen Grundbesitzes unterstützen. § 11 der Richtlinien bestimmt, daß der gesamte Grundbesitz regelmäßig im Laufe von 4 Jahren, und zwar möglichst abwechselnd im Frühjahr und im Herbst, zur Feststellung des Bestandes und zur Überwachung der Bewirtschaftung und Nutzung zu begehen ist. An dieser Begehung hat der Grundbesitzpfleger teilzunehmen. Die Hinzuziehung eines Beauftragten der kirchlichen Dienstaufsichtsstelle ist erwünscht. Bei besonders schwierig gelagerten Verhältnissen soll ein landwirtschaftlicher Sachverständiger mitwirken. Über jede Begehung ist eine Niederschrift aufzunehmen, die von den an der Begehung beteiligten Personen zu unterzeichnen ist. Eine Abschrift ist der kirchlichen Dienstaufsichtsstelle einzureichen. Diese Richtlinien, die eine ordnungsmäßige Bewirtschaf-

schaftung auch des außerhalb des Bereichs einer Kirchengemeinde liegenden landwirtschaftlichen Grundbesitzes sicherstellen sollen, werden bei der Prüfung der Wirtschaftsfähigkeit der Beschwerdeführerin zu berücksichtigen sein.

Wenn das Beschwerdegericht auch bei der erneuten Prüfung zu dem Ergebnis kommen sollte, daß die Wirtschaftsfähigkeit der Beschwerdeführerin zu verneinen sei, und sonstige Versagungsgründe nicht vorliegen, ergibt sich die Frage, ob der Mangel der Wirtschaftsfähigkeit nicht durch eine Auflage beseitigt werden kann. In Übereinstimmung mit der Auffassung, die das Oberlandesgericht Freiburg in dem Beschluß vom 22. September 1949 zum Ausdruck bringt, hat auch der erkennende Senat im Beschluß vom 7. Dezember 1954 (V BLw 47/54, RechtdLandw 1955, 39) ausgeführt, daß das Gericht im Genehmigungsverfahren bei Vorliegen eines Versagungsgrundes von Amts wegen zu prüfen habe, ob der Versagungsgrund durch eine Auflage ausgeräumt werden könne. Diese Prüfung hat sich naturgemäß auch darauf zu erstrecken, welchen Inhalt eine solche Auflage haben muß. Das Gericht ist dabei weder an bestimmte Vorschläge noch an das Einverständnis der Beteiligten gebunden. Der etwaige Mangel der Wirtschaftsfähigkeit der Beschwerdeführerin könnte möglicherweise durch eine Auflage behoben werden, daß für die Verwaltung der Grundstücke entsprechend der Empfehlung der oben erwähnten Richtlinien ein örtlicher Grundbesitzpfleger zu bestellen sei. Es handelt sich bei diesem Hinweis nur um ein Beispiel. Die Entscheidung darüber, welchen Inhalt die Auflage haben müßte, ist Aufgabe des Tatrichters und muß deshalb dem Ermessen des Beschwerdegerichts überlassen bleiben, das nur insoweit beschränkt ist, als die Auflage sich im Rahmen des Versagungsgrundes zu halten hat.

Wenn die Genehmigung nicht wegen fehlender Wirtschaftsfähigkeit verweigert werden kann, wird zu prüfen sein, ob sonstige Versagungsgründe gegeben sind, insbesondere ob der bereits in den Vorinstanzen erörterte Gesichtspunkt der ungesunden Verteilung der Bodennutzung einer Genehmigung entgegenstehen würde (vgl hierzu Beschluß des erkennenden Senats vom 11. Dezember 1951, V BLw 121/50, sowie die Entscheidungen der Oberlandesgerichte Oldenburg - NdsRpfl 1952, 201 -, Celle - RechtdLandw 1953, 221 -, Hamm - RechtdLandw 1954, 20. -, Köln - RechtdLandw 1954, 246 - und Karlsruhe - MDR 1955, 46 -).

Der angefochtene Beschluß mußte deshalb aufgehoben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdverfahrens zu übertragen war.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock