

V BLw 20/63B e s c h l u ßIn der LandwirtschaftssacheBeteiligte:

1.

2.

3.

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 26. Mai 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Mattern sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Carstensen und Schmidt beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerden der Beteiligten zu 1 und 2 wird der Beschluß des 3. Zivilsenats (Senats für Landwirtschaftssachen) des Oberlandesgerichts in Oldenburg (Oldbg) vom 14. Juni 1963 aufgehoben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtskosten bleiben für das Rechtsbeschwerdeverfahren außer Ansatz. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten für das Rechtsbeschwerdeverfahren findet nicht statt.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 8 100 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Beteiligte zu 1 ist Eigentümerin der im Grundbuch von Lastrup Band 8 Blatt 139 eingetragenen Landstelle (24,2701 ha). Ein Hofvermerk ist nicht eingetragen; der Einheitswert der Landstelle ist für den 1. Januar 1960 auf 11 500 DM neu festgesetzt worden; er betrug bisher 7 800 DM. Gegen die Neufestsetzung schwebt ein Rechtsmittelverfahren.

Auf der Landstelle lebt die 69 Jahre alte Beteiligte zu 1 zusammen mit zwei 63 und 67 Jahre alten Schwestern. Eine weitere Schwester ist mit dem Landwirt M. verheiratet, der einen 20 ha großen Hof besitzt und fünf Kinder (einen Sohn, vier Töchter) hat; die Kinder sind mit Ausnahme der jüngsten Tochter, die Hotelköchin ist, verheiratet.

Die Beteiligte zu 2 ist als gemeinnützige Körperschaft finanzamtlich anerkannt. Gegenstand ihres Unternehmens ist es, das Wohl der Allgemeinheit zu fördern, insbesondere

- a) die Wissenschaft durch Errichtung und Leitung von Unterrichtsanstalten, durch Berufsbildung und Unterstützung minderbemittelter Schüler, sowie durch Forschung und Publizierung, insbesondere auf den Gebieten der Ethnologie, Soziologie, Linguistik und Religionswissenschaft,
- b) kulturelle Bestrebungen auf geistigem und sittlichem Gebiet durch Errichtung und Unterhaltung von Anstalten für die Innere und Äußere Mission und durch materielle Unterstützung deutscher Missionare im Ausland,

- c) karitative und soziale Einrichtungen deutscher Missionare durch Errichtung und Unterhaltung von Krankenhäusern, Apotheken, Alters- und Kinderheimen in sozial und wirtschaftlich unterentwickelten Ländern.

Die Zweigniederlassungen der Beteiligten zu 2 beschränken ihre Tätigkeit mit Ausschluß jedweder eigenen wirtschaftlichen Zwecke auf

- aa) die Pflege der Inneren Mission in deutschen Gebieten,
- bb) die Erziehung und den Unterricht von minderbemittelten deutschen Kindern an den höheren Lehranstalten in der Gesellschaft,
- cc) die Gewährung von Wohnung und Verpflegung an bedürftige deutsche Berufsschüler und
- dd) die Heranbildung von Handwerkern für die Unterstützung der Missionsarbeit unter Völkern mit unterentwickelter Technik.

Unter den Ordensbrüdern der Gesellschaft des Göttlichen Wortes befanden sich 1962 zehn Landwirtschaftsmeister, fünf Mitglieder mit landwirtschaftlicher Gesellenprüfung und sechs Mitglieder, die jahrzehntelang in der Landwirtschaft tätig gewesen sind. Sieben der in der Bundesrepublik tätigen Zweigniederlassungen der Beteiligten zu 2 haben zusammen einen landwirtschaftlichen Grundbesitz in Größe von 309,2455 ha; er dient zur Unterhaltung der Internate, Seminare und Missionsschulen, die in den einzelnen Niederlassungen errichtet und geführt werden.

Die Beteiligte zu 1 übertrug mit notariellem Vertrag vom 2. Juni 1962 ihre Landstelle der Beteiligten zu 2. Diese verpflichtete sich außer der Gewährung von lebenslänglichem Wohn- und Unterhaltsrecht, auf dem Objekt eine



klösterliche Niederlassung zu errichten. Diese soll durch landwirtschaftliche Nutzung des Kaufobjekts und durch Schaffung anderer geeigneter Einrichtungen der Ausbildung von Laienkräften zu Ordensbrüdern der genannten Gesellschaft, vornehmlich für die Arbeit in landwirtschaftlichen und handwerklichen Betrieben in den Missionsgebieten der Gesellschaft, insbesondere zur Heranbildung von Landwirten und Handwerkern aus der Bevölkerung der Missionsländer, dienen.

Der Landkreis, Abteilung Landwirtschaftsbehörde, hat die Genehmigung dieses Vertrages abgelehnt, weil die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden führen würde. Es seien noch sehr viele Landwirte vorhanden, die eine landwirtschaftliche Existenz suchten und den Betrieb zu den vertraglichen Bedingungen, insbesondere auch gegen Versorgung der Beteiligten zu 1, übernehmen würden.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat unter Aufhebung dieses Beschlusses den Vertrag genehmigt. Auf die sofortige Beschwerde des Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirkes Oldenburg hat das Oberlandesgericht Oldenburg (Senat für Landwirtschaftssachen) den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts aufgehoben und die Genehmigung versagt.

Gegen diesen Beschluß richten sich die vom Oberlandesgericht zugelassenen Rechtsbeschwerden der Beteiligten zu 1 und 2. Diese bitten, die sofortige Beschwerde des Rechtsbeschwerdegegners zurückzuweisen. Letzterer beantragt Zurückweisung der Rechtsbeschwerden.

II.

Die Rechtsbeschwerden sind rechtzeitig und formgerecht eingereicht und begründet worden. Als Vertragspartner sind die Rechtsbeschwerdeführerinnen durch den angefochtenen Beschluß auch beschwert. Gegen die Zulässigkeit der Rechtsmittel bestehen sonach keine Bedenken.

Das Beschwerdegericht geht zunächst davon aus, daß ein Hof im Sinne der Höfeordnung nicht vorliege, weshalb sich die Entscheidung allein nach dem Grundstücksverkehrsgesetz auszurichten habe. Das Beschwerdegericht meint alsdann, die Bewirtschaftung der Landstelle sei bei der Beteiligten zu 2 nicht gefährdet, denn es stünden ihr genügend landwirtschaftlich geschulte Kräfte zur Verfügung; daß es sich bei ihr um eine juristische Persönlichkeit handle, sei nicht ausschlaggebend. Doch liege der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung vor. Er sei gegeben, wenn die Veräußerung den agrarpolitisch geförderten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspreche, wobei unter Agrarstruktur die mehr oder weniger feste Form der Verteilung landwirtschaftlichen Bodens vorzugsweise in Gestalt bäuerlicher Betriebseinheiten zu verstehen sei. Familienbetriebe seien besonders schutz- und förderungswürdig; der Grund und Boden müsse in erster Linie ihnen zukommen, die ihn selbst bewirtschaften wollten. Die Genehmigung sei zu versagen, wenn die Eigentumsverteilung des Grund und Bodens sich nach den gesamten Umständen, insbesondere unter Berücksichtigung des großen Landbedarfs der Familienbetriebe als ungesunde Erscheinung darstelle. Dabei sei von Bedeutung, ob die Veräußerung zu einer wirtschaftlich nicht gerechtfertigten Anhäufung von landwirtschaftlichem Grundbesitz in einer Hand führe. Aufgaben und Zielsetzung der Beteiligten zu 2 seien an sich durchaus förderungswürdig, nicht jedoch der

Erwerb der hier in Frage stehenden Landstelle. Die Beteiligte zu 2 verfüge schon über einen recht umfänglichen landwirtschaftlichen Grundbesitz. Entscheidend sei, daß sie im Hinblick auf diesen großen Grundbesitz ihren Zielen bereits gerecht werden könne, ohne auf den Erwerb der hier in Frage stehenden Landstelle angewiesen zu sein. Ins Gewicht falle ferner, daß noch sehr viele Landwirte vorhanden seien, die eine selbständige Existenz suchten. Die Landstelle biete eine lebensfähige Existenzgrundlage. Die Veräußerung widerspreche dem Prinzip der gesunden Bodenverteilung. Die Versagung der Genehmigung stelle auch keine unzumutbare Härte für die Beteiligte zu 1 dar. Zur Übernahme der Landstelle geeignete Verwandte seien vorhanden, die die Altersversorgung der Antragstellerin zu 1 auf der Basis des abgeschlossenen Vertrages durchzuführen in der Lage seien. Es sei der Antragstellerin zu 1 aber auch zuzumuten, ihre Altersversorgung nach Maßgabe des Vertrages einem von ihr ausgewählten fremden selbständigen Landwirt anzuvertrauen. Auch der Gesichtspunkt, daß die Antragstellerin zu 1 mit der Abgabe des Grundbesitzes eine echte Gewissensentscheidung in Glaubensdingen getroffen habe, rechtfertige eine andere Entscheidung nicht. Dasselbe gelte für die Möglichkeit, die Landstelle im Wege der Erbeinsetzung der Beteiligten zu 2 zuzuwenden.

Die Rechtsbeschwerden greifen den Beschluß des Beschwerdegerichtes in allen Punkten an. Sie müssen Erfolg haben.

1. Dem Beschwerdegericht ist allerdings darin zuzustimmen, daß die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG die Verteilung landwirtschaftlichen Bodens vorzugsweise in Gestalt bäuerlicher Familienbetriebe schützen und fördern will. Der vorhandene landwirtschaftliche Grundbesitz

soll in erster Linie den Landwirten vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften wollen (Beschluß des Senats vom 11. Juli 1961, RdL 1961, 229). Das schließt aber nicht aus, daß in besonders gelagerten Fällen auch einem Nichtlandwirt, mag es sich auch um eine juristische Person handeln, die Genehmigung zum Erwerb landwirtschaftlichen Grundbesitzes erteilt wird. Für die Beteiligte zu 2, die gemeinnützige Zwecke verfolgt, gilt nichts anderes. Auch sie unterliegt diesen Grundsätzen. Erste Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung war daher das Vorhandensein triftiger Gründe für den Erwerb der Landstelle. Alsdann war zu prüfen, ob etwa Landwirte im Hauptberufe vorhanden sind, die das Grundstück zu den gegebenen Bedingungen erwerben wollen und können. Wäre dies zu verneinen, so dürfte der Genehmigungserteilung nichts im Wege stehen.

a) Das Beschwerdegericht will die Genehmigung allerdings schon deshalb versagen, weil die Beteiligte zu 2 bereits einen Grundbesitz in Größe von 309,2455 ha hat, mithin die Genehmigung des Neuerwerbes zu einer wirtschaftlich nicht gerechtfertigten Anhäufung von landwirtschaftlichem Grund und Boden in einer Hand führe. Nun ist zwar in der Rechtsprechung anerkannt, daß eine Genehmigung schon dann entfällt, wenn der Erwerber genügenden Landbesitz hat und über eine ausreichende Lebensgrundlage verfügt. Indessen genügt es nicht, lediglich auf die Größe des Grundbesitzes hinzuweisen (309 ha; kleinster Einzelbetrieb 15 ha, größter 158 ha). Aus der Tatsache allein, daß ein Grundbesitz in Größe von 309 ha gegeben ist, ist nämlich eine abschließende Würdigung nicht möglich. Dazu mußte diese Größe zu den Verhältnissen des Eigentümers in Bezug gebracht werden. Hierüber erteilt das Beschwerdegericht keinen Aufschluß. Es fehlen Angaben, in welchem Zusammenhang die Beteiligte zu 2 zu dem Orden der Gesellschaft des Göttlichen Wortes

steht, welche Verpflichtungen sie ihm gegenüber hat. Auch die Größe und Ausgestaltung des Ordens wird nicht mitgeteilt. Darauf wird es aber in diesem Zusammenhang ankommen können, wenn etwa eine große Anzahl von Menschen aus dem vorhandenen Grundbesitz ernährt und verköstigt werden muß (Internate, Seminare, Schüler, Klosterangehörige). Das Beschwerdegericht wird deshalb der Beteiligten zu 2 Gelegenheit geben müssen, diese Punkte näher aufzuklären.

b) Das Beschwerdegericht spricht der Beteiligten zu 2 einen triftigen Grund für den Erwerb der Landstelle nicht ab. Es hält Aufgaben und Zielsetzung der Beteiligten zu 2 für förderungswürdig, insbesondere die im Vertrag übernommene Verpflichtung, auf der erworbenen Landstelle geeignete Einrichtungen zu schaffen zur Ausbildung von Laienkräften zu Ordensbrüdern vornehmlich für die Arbeit in landwirtschaftlichen und handwerklichen Betrieben in den Missionsgebieten zur Heranbildung von Landwirten und Handwerkern aus der Bevölkerung der Missionsländer. Daß solche Aufgaben und Zielsetzungen förderungswürdig sind, ergibt sich auch aus dem inzwischen erlassenen Bundesentwicklungshilfesteuergesetz vom 23. Dezember 1963 (BGBl I S. 1013), das in weitem Umfang steuerliche Vergünstigungen zubilligt. Das Beschwerdegericht meint aber, die Beteiligte zu 2 könne die im Vertrag übernommene Verpflichtung bereits im Hinblick darauf durchführen, daß sie mehr als 300 ha Land in Besitz habe; sie sei daher auf den Erwerb der Landstelle nicht angewiesen, um dieses Vorhaben durchführen zu können. Nun wird zwar, da es sich bei der Genehmigung des Erwerbes an einen Nichtlandwirt um eine Ausnahmegenehmigung handelt, diese zu versagen sein, wenn der Erwerber zur Durchführung einer an sich förderungswürdigen Aufgabe auf den Hinzuerwerb weiteren Grund und Bodens nicht angewiesen ist. So hat der Oberste Gerichtshof für die Britische Zone den

Zuerwerb eines Hofes durch eine Missionsgesellschaft als ungesunde Bodenverteilung angesprochen, weil die Grundstücke zur Versorgung der Internatszöglinge nicht benötigt wurden (OGHZ 2, 314). Für die Verweigerung der Genehmigung reicht aber der Umstand nicht ohne weiteres aus, daß die Beteiligten zu 2 einen Grundbesitz in Höhe von über 300 ha Land hat. Der Grundbesitz ist kein zusammenhängender und wird auch nicht von einer Stelle aus verwaltet und bewirtschaftet; er verteilt sich auf 7 Filialen, die ihre besonderen Aufgaben (Internate, Missionsschulen) zu erfüllen haben. Ob sie daneben, was den persönlichen und sachlichen (Gebäude, Einrichtungen) Bedarf anbelangt, in der Lage sind, eine Schule für die Ausbildung von Landwirten und Handwerkern für die Entwicklungsländer zu errichten und zu unterhalten, ist nicht festgestellt. Das Beschwerdegericht verhält sich auch nicht dazu, ob eine solche Schule etwa bei dem Orden der Beteiligten zu 2 oder ihren Filialen schon besteht, so daß es genügen würde, diese aufrechtzuerhalten, statt die neue Landstelle zu erwerben. Andererseits bedurfte es auch einer Nachprüfung, ob es bei dem bekannten Rückgang von Laienkräften in klösterlichen Beruf überhaupt möglich sein wird, die geplante Missionsschule zu eröffnen und zu unterhalten, mit anderen Worten, ob das geplante Unternehmen durchführbar ist. Auch zur Stellungnahme zu diesen Punkten wird das Beschwerdegericht die Beteiligten zu 2 zu veranlassen haben.

c) Wie bereits bemerkt, würde selbst bei Anerkennung eines triftigen Grundes die Genehmigung der Veräußerung an die Beteiligten zu 2 zu versagen sein, wenn Landwirte vorhanden sind, die das veräußerte Land übernehmen wollen. Es genügt aber nicht ihre Erwerbswilligkeit, sie müssen auch erwerbsfähig und finanziell und wirtschaftlich geeignet und in der Lage sein, unter gleichen Bedingungen, zum mindesten unter annehmbaren Bedingungen den veräußerten Grundbesitz zu übernehmen. Über alle diese Voraussetzungen muß

sich das Gericht Gewißheit verschaffen. Es genügt daher nicht, wenn das Beschwerdegericht zunächst ausführt, es seien Landwirte im Bezirk der Landstelle noch in sehr großer Anzahl vorhanden, die eine selbständige wirtschaftliche Existenz suchten. Wenn das Beschwerdegericht an späterer Stelle ergänzend ausführt, zur Übernahme der Altersversorgung der Beteiligten zu 1 seien geeignete Verwandte vorhanden, so ergibt sich auch aus der dortigen Bezugnahme auf die Begründung der sofortigen Beschwerde (GA Bl. 63) nicht, welche Verwandte in Betracht kommen. Es mag nun bei Kaufverträgen genügen, wenn das Landwirtschaftsamt bestätigt, es seien geeignete Landwirte zur Übernahme des Kaufobjektes vorhanden. Wenn es sich aber um Verträge handelt, die, wie im vorliegenden Falle, auf einer besonderen Vertrauensbasis beruhen, muß dem abgebenden Vertragsteil zum mindesten eröffnet werden, welche Personen (hier Verwandte) als Übernehmer in Betracht kommen. Denn der abgebende Vertragsteil muß Gelegenheit haben, sich darüber zu äußern, ob sie sein Vertrauen genießen. Das hat das Beschwerdegericht nicht geprüft. Es sind überdies keine Anhaltspunkte für die finanzielle und wirtschaftliche Erwerbsfähigkeit der Interessenten ersichtlich gemacht. Auch im Schriftsatz der Landwirtschaftskammer vom 27. März 1963, auf den sich der angefochtene Beschluß noch bezieht, wird die finanzielle Geeignetheit nicht erwähnt. Wenn schließlich das Beschwerdegericht meint, der Beteiligten zu 1 könne auch zugemutet werden, ihre Altersversorgung einem von ihr ausgewählten fremden Landwirt anzuvertrauen, so dürfte die Würdigung des Sachverhaltes sich damit nicht begnügen; es hätte ermittelt werden müssen, ob denn solche Bewerber überhaupt gegeben sind, die neben der Erwerbsbereitschaft und Erwerbsfähigkeit auch das persönliche Vertrauen der Beteiligten zu 1 gewinnen können.

2. Da der Beschluß aus den Gründen zu Ziffer 1 aufgehoben werden muß, braucht zu den weiteren Rügen, §§ 9

Abs. 5 und 7, 10, 11 GrdstVG seien durch Nichtanwendung verletzt; der angefochtene Beschluß verstoße auch gegen Art. 1, 2, 4 GG, nicht Stellung genommen zu werden. Inso- weit gibt überdies der angefochtene Beschluß zu durch- greifenden Bedenken keinen Anlaß.

3. Aus den zu Ziffer 1 erwähnten Gründen ist daher der angefochtene Beschluß aufzuheben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 33, 45 LwVG.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Mattern