

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Hessischen Ministers für Landwirtschaft und Forsten,
vertreten durch die Land- und Forstwirtschaftskammer Hessen-
Nassau in F.,
Rechtsbeschwerdeführers,
vertreten durch Rechtsanwalt ,

gegen

den Diplom-Ingenieur Walter R. in B.,
Antragsteller, Beschwerdeführer und Rechts-
beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt ,

wegen Genehmigung von Grundstückskaufverträgen

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 12. November 1957
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der
Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie
der landwirtschaftlichen Beisitzer Feldmann und Müller
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des
2. Kasseler Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Frankfurt (Main) vom 7. Februar 1957 wird zurück-
gewiesen.

Gerichtskosten werden für das Rechtsbeschwerde-
verfahren nicht erhoben. Der Rechtsbeschwerdeführer

hat dem Antragsteller die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 970 DM festgesetzt.

Gründe:

I.

Der Antragsteller, ein in B[REDACTED] wohnhafter Fabrikant, der sich nebenberuflich mit Forstwirtschaft befaßt und mit seiner Ehefrau an verschiedenen Stellen des Kreises B[REDACTED] insgesamt 4 ha forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke besitzt, hat im Oktober, November und Dezember 1955 von verschiedenen Grundeigentümern in der Gemarkung Ro[REDACTED] Grundstücke in einer Gesamtgröße von 1,8830 ha gekauft. Es handelt sich um folgende Parzellen:

Fl. 18	Nr. [REDACTED]	21,75 a	Kaufpreis 120 DM
Fl. 6	Nr. [REDACTED]	31,00 a	" 120 "
Fl. 18	Nr. [REDACTED]	31,81 a	" 200 "
Fl. 18	Nr. [REDACTED]	26,50 a	" 150 "
Fl. 18	Nr. [REDACTED]	18,51 a	" 250 "
Fl. 18	Nr. [REDACTED]	13,46 a	
Fl. 18	Nr. [REDACTED]	13,46 a	
Fl. 18	Nr. [REDACTED]	31,81 a	" 250 "

Die Grundstücke liegen an einem Nordhang in einer Höhe von 450 bis 500 m. Die Parzellen Nr. [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] grenzen unmittelbar aneinander. Gegenüber diesen Grundstücken liegen - durch einen Feldweg getrennt - die Parzellen Nr. [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED]. Die beiden letztgenannten Parzellen grenzen ebenfalls aneinander. Die Parzellen Nr. [REDACTED] und [REDACTED] werden noch landwirtschaftlich genutzt, während die übrigen verkauften Grundflächen schon seit Jahren brachliegen oder mit Ginster und Buschwerk bedecktes Ödland sind, weil die zum Teil nicht mehr in Roth wohnenden bisherigen Eigentümer kein Interesse daran haben, das Land zu bebauen. Der Antragsteller will angeblich auf den Grundstücken Fichtenpflanzgärten anlegen.



Das Landwirtschaftsamt hat durch Einzelbescheide den Verträgen die Genehmigung mit der Begründung versagt, daß der Käufer kein Landwirt sei und etwa 20 km von den Grundstücken entfernt wohne, so daß er sie nicht bewirtschaften könne. Auf die Anträge des Käufers auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) die Verfahren zu gemeinsamer Entscheidung miteinander verbunden, die Veräußerung der Parzelle Fl. 6 Nr. 127/40 b genehmigt und im übrigen die Bescheide der Landwirtschaftsbehörde bestätigt. Auf die sofortige Beschwerde des Antragstellers hat das Oberlandesgericht die Kaufverträge in vollem Umfang genehmigt. Hiergegen richtet sich die (vom Oberlandesgericht zugelassene) Rechtsbeschwerde des Hessischen Ministers für Landwirtschaft und Forsten, der beantragt, den Kaufverträgen die Genehmigung zu versagen. Der Antragsteller bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

III.

A. Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 24 Abs. 1 LWVG zulässig.

Die Zulassung der Rechtsbeschwerde durch das Oberlandesgericht hat zur Folge, daß die angefochtene Entscheidung in vollem Umfang der Nachprüfung im Rechtsbeschwerdeverfahren unterliegt. Das Beschwerdegericht hat zwar die Rechtsbeschwerde lediglich wegen der Frage zugelassen, ob die besondere Art der Nutzung der Grundstücke eine Gefährdung der Flurbereinigung und damit einen Versagungsgrund darstellen könne. Dies bewirkt jedoch nicht, daß die Nachprüfung der angefochtenen Entscheidung auf die Rechtsfrage beschränkt wäre, wegen der die Zulassung erfolgt ist. Vielmehr ist die Entscheidung des Beschwerdegerichts im Falle der Zulassung der Rechtsbeschwerde gemäß § 24 Abs. 1 LWVG

in vollem Umfang nachprüfbar (vgl. Beschluß des erkennenden Senats vom 5. Oktober 1954, V BLw 45/54, BGHZ 15, 5, 11/12 = RdL 1954, 331).

B. Die Rechtsbeschwerde kann jedoch keinen Erfolg haben.

Nach § 8 Abs. 1 der hessischen Durchführungsverordnung zum Kontrollratsgesetz Nr. 45 vom 11. Juli 1947 (GVBl 44) - HessDV - soll die Genehmigung der Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks außer in den zwingenden Fällen des Art. IV Abs. 4 Buchst. a und b KRG Nr. 45 (Gefährdung der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung, grobes Mißverhältnis zwischen Gegenwert und Wert des Grundstücks) versagt werden, wenn der Ausführung des Rechtsgeschäfts ein sonstiges erhebliches öffentliches Interesse entgegensteht; dies ist insbesondere der Fall, wenn - abgesehen von weiteren hier nicht in Betracht kommenden Fällen -

1. das zum Betrieb der Landwirtschaft bestimmte Grundstück an jemand überlassen wird, der die Landwirtschaft nicht wie ein ordentlicher Landwirt betreibt, oder
2. das Rechtsgeschäft zum Zwecke oder in Ausführung einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des Grundstücks oder unter Gefährdung öffentlich-rechtlicher Wirtschaftsförderung, z.B. Flurbereinigung, erfolgt.

Landwirtschaft im Sinne dieser Verordnung ist auch die Forstwirtschaft (§ 37 Abs. 1 HessDV).

1. Das Oberlandesgericht hält Versagungsgründe nicht für gegeben. Es führt dazu aus: Die Tatsache, daß der Antragsteller etwa 20 km von den Grundstücken entfernt wohne, könne die Versagung der Genehmigung nicht rechtfertigen.

Wenn auch die Anlage eines Pflanzgartens mehr Arbeit ver-
 lange als etwa eine Aufforstung, so erfordere doch ein Pflanz-
 garten keine tägliche Bearbeitung und Beaufsichtigung wie
 etwa ein Gärtnereibetrieb. Die im Zeitalter moderner Ver-
 kehrsmittel nicht sehr erhebliche Entfernung zwischen Bie-
 denkopf und Roth werde den Eiwerber, an dessen fachlicher
 Qualifikation nach der Bescheinigung der Land- und Forst-
 wirtschaftskammer keine Zweifel beständen, kaum an einer
 sachgemäßen Bewirtschaftung hindern können. Auf die ange-
 bliche Gefährdung der Flurbereinigung lasse sich eine Ver-
 sagung der Genehmigung ebenfalls nicht stützen. Das öffent-
 liche Interesse an der Flurbereinigung gehe dahin zu ver-
 hindern, daß einheitliche größere Flächen in Zwergparzellen
 zerschlagen würden, die nicht mehr intensiv zu bewirtschaf-
 ten seien. Außerdem solle die Anlage und Erhaltung eines
 wirtschaftlich vernünftigen Wegenetzes gesichert und erreicht
 werden, daß die Ackerfläche eines landwirtschaftlichen An-
 wesens zum Wirtschaftshof in einer räumlich zweckmäßigen An-
 ordnung liege, so daß überflüssige und zeitraubende Wege
 erspart würden. Keiner dieser Zwecke werde durch die Ver-
 äußerung an den Antragsteller gefährdet. Die einzelnen Grund-
 stücke blieben durch die Veräußerung ihrer Fläche nach so,
 wie sie von jeher gewesen seien. Es werde kein landwirtschaft-
 licher Besitz zerschlagen, und es würden auch keine Zwerg-
 parzellen geschaffen. Es trete im Gegenteil eine gewisse
 Verbesserung dadurch ein, daß drei bisher verschiedenen
 Eigentümern gehörende Parzellen in der Hand eines Eigentü-
 mers zu einer Fläche von fast 1 ha zusammengefaßt würden.
 Auch die Gestaltung des Wegenetzes werde durch die Veräuße-
 rung nicht beeinflusst.

Daß die Gemeinde sich inzwischen entschlossen habe,
 alle Grundstücke, für die sich kein einheimischer Käufer
 finde, selbst zu erwerben, also eine Bodenvorratspolitik

zu betreiben, eine Absicht, die allerdings möglicherweise durch die Veräußerung an den Antragsteller gestört werden könnte, sei kein Grund, die Genehmigung zu versagen, zumal da dies dazu führen würde, daß im Wege der Gesetzesauslegung der Gemeinde ein Vorkaufsrecht eingeräumt werde. Für die Umlegung könnte lediglich ein Hindernis tatsächlicher Art insofern entstehen, als der Kapitalaufwand des Antragstellers für die mit der Anlegung eines Pflanzgartens verbundene intensive Bodenkultur im Falle einer späteren Ent-eignung vielleicht eine erhebliche höhere Entschädigung des Antragstellers bedingen würde, als sie für die Grundstücke in ihrem gegenwärtigen Zustand oder bei normaler landwirtschaftlicher Nutzung zu zahlen wäre. Dieser Gesichtspunkt stehe jedoch einer Genehmigung nicht entgegen. Für die Grundstücke hätten sich wegen ihrer klimatisch ungünstigen Lage seit Jahren - ungeachtet entsprechender Bemühungen der bisherigen Eigentümer - weder Käufer noch Pächter gefunden. Es sei deshalb aus forstwirtschaftlichen Gründen zu begrüßen, daß die Grundstücke, soweit sie bisher wüst lägen, endlich überhaupt wieder in Pflege genommen würden. Aus der besonderen Art der vom Erwerber vorgesehenen Nutzung und der dadurch bedingten möglichen Erhöhung der Entschädigung im Umlegungsverfahren einen Versagungsgrund herzuleiten, sei auch deshalb nicht anhängig, weil die gleichen Erwägungen zutreffen würden, wenn die bisherigen Eigentümer, statt die Grundstücke zu veräußern, selbst dort Pflanzgärten anlegen wollten, wogegen keinerlei Einwendungen aus Gründen des öffentlichen Interesses erhoben werden könnten. Dies müsse auch für den Erwerber gelten. Die Befürchtung der Landwirtschaftsbehörde, der Antragsteller könne die Anlegung von Pflanzgärten dazu mißbrauchen, unter Umgehung der nach dem hessischen Forstgesetz erforderlichen Genehmigung die Grundstücke regelrecht aufzuforsten und so einen gar nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten zu

beseitigenden Zustand zu schaffen, so daß die Grundstücke aus einer späteren Umlegung ausscheiden müßten, hält das Beschwerdegericht nicht für begründet, weil es sich dabei um eine bloße Vermutung handle, die auf keinerlei tatsächliche Anhaltspunkte gestützt werde.

2. Die Einwendungen der Rechtsbeschwerde hiergegen sind nicht begründet.

a) Dies gilt zunächst von der Rüge, das Beschwerdegericht habe seine Aufklärungspflicht verletzt. Nach § 9 LWVG in Verbindung mit § 12 FGG hat das Gericht von Amts wegen die zur Feststellung der Tatsachen erforderlichen Ermittlungen zu veranstalten und die geeignet erscheinenden Beweise zu erheben. Eine Aufklärungs- und Ermittlungspflicht besteht jedoch nur insoweit, als der Vortrag der Beteiligten und der Sachverhalt als solcher bei sorgfältiger Überlegung sich aufdrängender Gestaltungsmöglichkeiten dazu Anlaß gibt (vgl. Beschluß vom 14. Oktober 1952, V Bln 13/52). Die Rüge der mangelnden Sachaufklärung bezieht sich auf die vom Oberlandesgericht als bloße Vermutung bezeichnete Befürchtung der Landwirtschaftsbehörde, der Käufer werde die Anlage der Pflanzgärten zur Umgehung der Aufforstungsgenehmigung, die nach § 9 des hessischen Forstgesetzes vom 16. November 1954 (GVBl 211) für die Neuanlage von Wald erforderlich ist, mißbrauchen. Der Antragsteller hat vorgetragen, er habe die Aufforstungsgenehmigung bisher nicht beantragt und beabsichtige auch nicht, die Grundstücke so zu nutzen, daß die Genehmigung der Forstbehörde erforderlich sei. Er wolle vielmehr eine Forstbaumschule einrichten, damit er Fichtenpflanzen für seinen sonstigen Waldbestand zur Wiederaufforstung zur Verfügung habe. Wenn auch, wie die Rechtsbeschwerde geltend macht, vielfach Nichtforstwirte auf bisher nicht forstwirtschaftlich genutzten

10

Flächen zunächst Pflanzgärten für Fichtenkulturen anlegen und dann nach einer gewissen Zeit in Fichtenkulturen und damit in Fichtenbestände übergehen lassen, so kann doch kein Rechtsverstoß darin erblickt werden, daß das Beschwerdegericht dem Vorbringen des Antragstellers Glauben geschenkt und im Zusammenhang hiermit, ohne dies allerdings ausdrücklich hervorzuheben, offensichtlich auch im Hinblick auf die Lage der Grundstücke die Anlegung von Pflanzgärten für möglich gehalten hat, zumal da die Lage der Grundstücke dem mit sachkundigen Beisitzern besetzten Beschwerdegericht aus dem bei den Akten befindlichen Lageplan bekannt war, aus dem ersichtlich ist, daß drei Parzellen in einer Gesamtgröße von 90,12 a nebeneinander liegen und drei weitere in unmittelbarer Nähe befindliche Parzellen in einer Größe von zusammen 48,67 a (davon zwei ebenfalls nebeneinander liegend) von den erstgenannten drei Parzellen nur durch einen Feldweg getrennt sind. Daß der Antragsteller forstliche Fähigkeiten für sich in Anspruch nimmt, brauchte das Oberlandesgericht nicht zu der Annahme zu veranlassen, der Antragsteller werde keine Pflanzgärten anlegen, sondern Forstwirtschaft betreiben. Daß über die forstwirtschaftlichen Kenntnisse und Fähigkeiten des Antragstellers sowie darüber, daß er die Forstwirtschaft nicht aus spekulativen Gründen betreibe, keine Bescheinigung der Land- und Forstwirtschaftskammer vorliegt, ist richtig, für die Entscheidung jedoch unerheblich, weil den Ausführungen des Beschwerdegerichts offensichtlich die von der Land- und Forstwirtschaftskammer eingereichte gutachtliche Stellungnahme des Sachverständigen Dr. v. Ehrlich zugrunde liegt, der seine gutachtliche Äußerung mit der ausdrücklichen Feststellung abschließt, daß der Antragsteller seine forstwirtschaftlichen Grundstücke ordnungsgemäß wie ein Forstwirt bewirtschaftete und diese Bewirtschaftung aus Passion und nicht aus irgendwelchen spekulativen Gründen betreibe. Es ist hiernach nicht

ersichtlich, inwieweit das Oberlandesgericht hinsichtlich der Wirtschaftsabsichten des Antragstellers noch eine weitere Aufklärung hätte vornehmen sollen. Eine Gesetzesverletzung liegt danach, soweit es sich um die Ermittlung und Würdigung des Sachverhalts handelt, nicht vor.

b) Auch die weitere Rüge der Rechtsbeschwerde, die sich gegen die Verneinung der Voraussetzungen des § 8 Abs. 1 Nr. 2 HessDV richtet, greift nicht durch. Ob die Grundstücke, die den Gegenstand des Verfahrens bilden, überhaupt in die Flurbereinigung einbezogen werden, steht noch nicht fest. Es mag aber für die Entscheidung davon ausgegangen werden, daß dies der Fall sein wird. Die Rechtsbeschwerde erblickt einen Denkfehler darin, daß das Oberlandesgericht eine Gefährdung der Flurbereinigung durch den Erwerb der Parzellen zwecks Anlegung von Pflanzgärten auch mit der Begründung abgelehnt hat, daß diese Nutzungsart dem Eigentümer nicht untersagt sei und deshalb auch dem Erwerber nicht verboten werden könne. Ob mit dieser Begründung allgemein eine Gefährdung der Flurbereinigung verneint werden könnte, mag dahingestellt bleiben; denn in Wirklichkeit beziehen sich die von der Rechtsbeschwerde beanstandeten Ausführungen des Oberlandesgerichts, wie die Begründung des angefochtenen Beschlusses ergibt, lediglich darauf, daß die vom Antragsteller beabsichtigte Art der Nutzung im Falle einer späteren Enteignung der Grundstücke möglicherweise zu einer höheren Entschädigung führen könnte, als sie für die Grundstücke in ihrem gegenwärtigen Zustand oder bei normaler landwirtschaftlicher Nutzung zu zahlen wäre. Daß das Beschwerdegericht hieraus keinen Versägen Grund hergeleitet hat, ist rechtlich nicht zu beanstanden, weil Anhaltspunkte für die Annahme, daß die Durchführung der Flurbereinigung wegen einer durch die Art der Nutzung

bedingten möglichen Erhöhung der Entschädigung gefährdet werde, nicht ersichtlich sind.

Auch im übrigen liegt, soweit das Beschwerdegericht eine Gefährdung der Flurbereinigung durch die vom Antragsteller beabsichtigte Art der Nutzung der Grundstücke verneint, ein Rechtsverstoß nicht vor. Das Flurbereinigungsgesetz vom 14. Juli 1953 (GVBl I 591) enthält, wie auch die Rechtsbeschwerde anerkennt, keine Bestimmung, wonach den Eigentümern demnächst umzulegender Grundstücke besondere Nutzungsarten wegen der dann eintretenden Erschwerungen untersagt wären. Erst von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses an ist der Eigentümer in der Art der Nutzung der Grundstücke Einschränkungen unterworfen (§ 34). Die Vorschrift des § 45 des Gesetzes, wonach bei Veränderungen zum Zwecke der Flurbereinigung in bestimmten Fällen die Zustimmung des Eigentümers erforderlich ist, bezieht sich nicht auf die vom Antragsteller beabsichtigte Art der Nutzung der streitigen Grundstücke. Durch die Anlegung von Fichtenpflanzgärten werden die Grundflächen auch nicht zu Waldgrundstücken, so daß die Bestimmungen des § 85 des Flurbereinigungsgesetzes über die Einbeziehung von Waldgrundstücken in ein Flurbereinigungsverfahren keine Anwendung finden.

C. Da somit Gründe, die eine Versagung der Genehmigung rechtfertigen könnten, nicht vorliegen, mußte die Rechtsbeschwerde als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 42, 45 IwVG.

Dr. Tasche Dr. Hückinghaus Dr. Piepenbrock