

B e s c h l u ß

2184 029

In der Landwirtschaftssache
des Landwirts Georg S. [REDACTED] in W. [REDACTED], A. [REDACTED]straße [REDACTED],

Antragstellers, Beschwerde- und Rechts-
beschwerdeführers (Käufers),

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und [REDACTED] -
in W. [REDACTED], L. [REDACTED]platz [REDACTED], sowie Rechtsanwalt Freiherr von
[REDACTED] in K. [REDACTED] -

wegen Genehmigung eines Kaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 5. Dezember 1961
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundes-
richter Dr. Hickinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der land-
wirtschaftlichen Beisitzer Feldmann und Brückel
beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Antragstellers
werden die Beschlüsse des 6. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts in Frankfurt/Main vom 23. März 1961
und des Amtsgerichts in Bad Schwalbach vom 13. Juni
1960 aufgehoben.

Der Kaufvertrag vom 11. April 1960 (U.R.Nr. 133/1960
des Notars Dr. W. [REDACTED] in W. [REDACTED]) wird genehmigt.

Das Beschwerde- und das Rechtsbeschwerdeverfah-
ren sind gebührenfrei.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdever-
fahren wird auf 2 400 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der Landwirt Georg S [REDACTED], der jetzt im 75. Lebensjahr steht, war früher Eigentümer einer landwirtschaftlichen Besitzung in B [REDACTED] (Oberhessen), die er im Jahre 1921 abgab, weil er das Gut W [REDACTED] in P [REDACTED] in Größe von 92 1/2 ha erworben hatte, das er infolge des letzten Krieges eingebüßt hat. Im Jahre 1930 erwarb Georg S [REDACTED] (Antragsteller) von der N [REDACTED] Siedlungsgesellschaft m.b.H. das Hofgut G [REDACTED] in S [REDACTED] im T [REDACTED], von dem die Verkäuferin zuvor die besten Ackerflächen im Umfang von 12,5 ha abgetrennt und zu Siedlungszwecken verwendet hatte. Das Hofgut G [REDACTED] umfaßte zur Zeit des Erwerbes durch den Antragsteller noch rund 60 ha. Dieser bewirtschaftete das Gut zunächst selbst; er bekleidete nebenher noch mehrere Ehrenämter. Im Jahre 1952 übertrug der Antragsteller die Bewirtschaftung der Besitzung seinem Sohn Rolf, da sein jüngerer Sohn Helmut seit dem Jahre 1941 vermißt ist. Rolf S [REDACTED], der schwer kriegsbeschädigt ist, konnte die Beschwernisse der landwirtschaftlichen Betätigung nicht durchhalten. Deshalb verpachtete der Antragsteller das Gut G [REDACTED] im Jahre 1955 für die Dauer von 18 Jahren an den gegenwärtigen Pächter K [REDACTED]. Es ist vorgesehen, daß nach Ablauf der Pachtzeit die Tochter des Antragstellers und ihr Ehemann oder eines ihrer Kinder das Gut übernehmen.

Der Antragsteller ist bemüht, die seinerzeit abgetrennten 12,5 ha zurückzuerwerben. Da die derzeitigen Eigentümer der abveräußerten Parzellen zur unmittelbaren Rückgabe nicht bereit sind, hofft der Antragsteller, bei der bevorstehenden zweiten Flurbereinigung durch Bereitstellung von Tauschland die fraglichen Flächen zurückerhalten zu können. Er hat zu diesem Zweck in S [REDACTED] bereits eine auslaufende Hofreite mit 5,19 ha Land

- 3 -

und in angrenzenden Gemeinden 2,12 ha, insgesamt also 7,31 ha Land aufgekauft. Diese Verträge sind damals genehmigt worden, weil keine sonstigen Interessenten für den Erwerb dieser Grundstücke vorhanden waren.

Der Antragsteller hat nunmehr durch notariellen Vertrag vom 11. April 1960 von den Eheleuten L. [REDACTED] in S. [REDACTED] weitere dort belegene Grundstücke in Größe von 1,0566 ha zum Preise von 2385 DM gekauft. Er erwartet, daß bei der Flurbereinigung diese Grundstücke gegen andere in der Nähe des Gutes G. [REDACTED] gelegene ausgetauscht werden und er auf diese Weise seinen landwirtschaftlichen Betrieb abrunden kann. Die Landwirte in S. [REDACTED], von denen nur einer über die erstrebenswerte Betriebsgröße von 15 bis 20 ha Land verfügt, sind im Hinblick auf die Flurbereinigung ihrerseits bestrebt, ihren Besitzstand aufzustocken.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat dem Kaufvertrag die Genehmigung versagt, weil der Erwerber zur Zeit die Landwirtschaft nicht selbst betreibe, vielmehr seinen Hof verpachtet habe und kaum anzunehmen sei, daß er wieder in seinem früheren Berufe tätig werden werde, so daß § 8 Nr. 1 der Hess. DV zum KRG Nr. 45 der Genehmigung entgegenstehe.

Der Antragsteller hat sofortige Beschwerde eingelegt und zu ihrer Begründung geltend gemacht: Das Amtsgericht habe die Bedeutung des § 8 Nr. 1 DV verkannt. Das Gut G. [REDACTED] sei nur bei der Größe, die es bis 1929 besessen habe, rentabel. Er beabsichtige, durch die Landkäufe die Rentabilität des Betriebes wiederherzustellen, gehe also nach rein landwirtschaftlichen Gesichtspunkten vor. Als er die Besitzung erworben habe, sei ihm von der Siedlungsgesellschaft zugesichert worden, daß er die vorher abgetrennten Parzellen zurückerhalten solle. Diese Zusage sei infolge der Änderung der politischen Verhältnisse



nicht eingehalten worden. Er habe sich bisher durch Zupachtung von Ländereien geholfen. Das Landwirtschaftsministerium billige die Wiederherstellung des alten Hofumfangs, an dem bei Genehmigung des Kaufvertrages immer noch 2,89 ha fehlen würden. Die Wirtschaftsgebäude des Betriebes reichten für etwa 300 Morgen aus. Durch den Erwerb würden auch die Bauern in S [REDACTED] nicht benachteiligt, wie seine früheren Käufe gezeigt hätten, bei denen andere Interessenten nicht in genügender Zahl nachweisbar gewesen seien. Der Zuerwerb durch ihn werde auch von dem Landwirtschaftsrat a.D. Sch [REDACTED] und dem Altbürgermeister L [REDACTED] sowie von den Sachverständigen Maguhn und Wittlich unter dem Gesichtspunkt der Rentabilität als gerechtfertigt angesehen.

Die Land- und Forstwirtschaftskammer H [REDACTED] hat eine gutachtliche Äußerung des Leiters ihrer betriebswirtschaftlichen Abteilung, des Oberlandwirtschaftsrates Dr. von E [REDACTED], sowie eine Stellungnahme der Kreisstelle B [REDACTED] eingereicht und ausgeführt, es gehe hier um die Verteilung der Bodennutzung, weil auf der einen Seite ein früherer Landwirt und dessen schwerkriegsbeschädigter Sohn, der zur Zeit seinen Beruf nicht ausüben könne, bemüht seien, den in ihrem Eigentum stehenden Besitz wieder auf die ursprüngliche Größe zu bringen, und auf der anderen Seite das verständliche Bestreben der Landwirte mit aufstockungsbedürftigen Betrieben festzustellen sei, durch den Erwerb freiwerdender Landflächen ihre Existenzgrundlage zu verbessern. Nach Ansicht der Landwirtschaftskammer liegt ein ausgesprochener Grenzfall vor. Sie hat deshalb die Entscheidung in das Ermessen des Gerichts gestellt.

Das Beschwerdegericht hat die sofortige Beschwerde zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die von dem Oberlandesgericht zugelassene Rechtsbeschwerde des Antragstellers, mit der er seinen

Antrag auf Genehmigung des Vertrages weiter verfolgt. Die Land- und Forstwirtschaftskammer hat sich einer Stellungnahme zu der Begründung des Rechtsmittels enthalten.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG zulässig. Sie ist auch sachlich begründet.

Das Beschwerdegericht hat einleitend ausgeführt: Die Genehmigung solle nicht nur in den in § 8 Abs. 1 Nr. 1 - 5 DV angeführten Fällen, sondern stets dann abgelehnt werden, wenn dem Erwerb ein erhebliches öffentliches Interesse entgegenstehe. In erster Linie seien hierfür landwirtschaftliche und ernährungspolitische Gesichtspunkte maßgebend. Zweck des Genehmigungsverfahrens sei die Gewährleistung einer stabilen landwirtschaftlichen Entwicklung im Interesse einer dauerhaften Sicherung der Volksernährung und der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes. Diese Zweckbestimmung, die den Versagungsgründen des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 und seiner Durchführungsvorschriften zugrunde liege, rechtfertige es, die Veräußerung einzelner landwirtschaftlich genutzter Grundstücke an einen nicht selbst wirtschaftenden Landwirt grundsätzlich zu versagen. Es bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse daran, den nur in beschränktem Umfang zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Grund und Boden den Berufslandwirten zu erhalten. Das gelte jedenfalls dann, wenn landzulagebedürftige Landwirte an dem Erwerb der Grundstücke interessiert seien. Ein erhebliches öffentliches Interesse im Sinne des § 8 Abs. 1 DV bestehe nicht zuletzt an einer gesunden Verteilung der Bodennutzung. Eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung sei aber in der Regel nicht nur bei der Veräußerung land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes an einen Nichtlandwirt gegeben, sondern könne auch vorliegen, wenn ein Grundstück an einen Land-

wirt veräußert werde, der an sich ein berechtigtes Interesse an dem Erwerb habe, ein anderer Landwirt aber dringender als der Käufer auf den Erwerb des Landes angewiesen sei. Diese Ansicht sei von mehreren Oberlandesgerichten vertreten und auch von dem Bundesgerichtshof gebilligt worden. Wöhrmann (RdL 1960, 18-21) teile diese Auffassung, der sich der Senat anschließe. Von diesem Standpunkt aus könne der Beschwerde des Antragstellers aber nicht stattgegeben werden.

Das Beschwerdegericht hat die Wirtschaftsfähigkeit des Antragstellers bejaht, ist aber der Ansicht, daß der Erwerb der Parzellen durch ihn zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde. Es führt hierzu aus: Das Bestreben des Antragstellers, das Gut G. auf dem von ihm vorgesehenen Wege abzurunden und auf seine ursprüngliche Größe zurückzuführen, sei verständlich. Es möge auch zutreffen, daß dem Antragsteller bei dem Erwerb des Hofes Zusagen bezüglich der vorher abgetrennten Parzellen gemacht worden seien und seine jetzigen Bemühungen von amtlichen und außeramtlichen Stellen gutgeheißen würden. Das alles könne jedoch für die Entscheidung nicht den Ausschlag geben, da sich die Verhältnisse auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt seit dem Jahre 1930 völlig geändert hätten, insbesondere durch die Auswirkungen des letzten Krieges und durch die Wandlungen in der Agrarstruktur, die nur noch Betriebe von etwa 15 ha als existenzfähig erscheinen ließen. Die Behauptung des Antragstellers, das Hofgut sei in seiner jetzigen verminderten Größe von 60 ha nicht rentabel, da die vorhandenen Gebäude auf die ursprüngliche Größe von 72 1/2 ha zugeschnitten seien und ohne Zupachtung nicht voll ausgenutzt werden könnten, treffe nach der überzeugenden gutachtlichen Äußerung des Oberlandwirtschaftsrats Dr. von E. nicht zu, der sich dahin ausgesprochen habe, daß das Hofgut in seiner derzeitigen Größe eine ausreichende Existenzgrundlage für eine landwirtschaftliche Familie bilde und in diesem

Umfang durchaus rentabel sei. In diesem Sinne habe sich auch der Kreislandwirt geäußert. Nach Ansicht des Leiters des zuständigen Landwirtschaftsamtes seien die Gebäude in ihrer jetzigen Größe unter Berücksichtigung der modernen Anforderungen gerade ausreichend und für die ursprüngliche Größe des Betriebes von 72 1/2 ha vermutlich zu klein. Nach diesen gutachtlichen Äußerungen sei der Antragsteller betriebswirtschaftlich nicht auf den Zuerwerb von landwirtschaftlichen Flächen angewiesen; da sein Betrieb in seiner jetzigen Größe für ihn und seine Familie eine ausreichende und sichere Existenzgrundlage bilde.

Das Beschwerdegericht hat weiter erwogen, daß nach den Feststellungen des Dr. von E. die Agrarstruktur in der Gemeinde S. nicht günstig sei, da von den außer dem Hofgut G. vorhandenen 44 landwirtschaftlichen Betrieben nur ein Betrieb die erstrebenswerte Größe von 15 bis 20 ha habe, während die übrigen Betriebe kleiner als 15 ha, davon mehr als die Hälfte sogar kleiner als 7,5 ha seien. Schon dieser Umstand und die bevorstehende Zweitumlegung, welche die Agrarstruktur der Gemeinde weiterhin verbessern solle, ließen erwarten, daß die Landwirte in S. bemüht sein würden, ihre Betriebe nach Möglichkeit auf die zur Erlangung des Existenzminimums erforderliche Größe von 15 - 20 ha aufzustocken. Das hätten Dr. von E., der Kreislandwirt und der Ortslandwirt übereinstimmend zum Ausdruck gebracht. Bezeichnend für die Lage der Kleinlandwirte in S. sei, daß 4 Pächter der verkauften Parzellen zu deren Erwerb bereit seien. An der Stärkung der förderungswürdigen Kleinbetriebe in S. und ihrer Aufstockung auf existenzfähige Größen bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse. Das gehe schon daraus hervor, daß in dieser Gemeinde die Zweitflurbereinigung durchgeführt werden solle. Für die Aufstockung der Kleinbetriebe würden aber in S. alle freiwerdenden landwirtschaftlichen Grundstücke

benötigt werden. Diesem Interesse gegenüber müsse das Interesse des Antragstellers an einer aus betriebswirtschaftlichen Gründen zwar wünschenswerten, aber nicht existenznotwendigen Abrundung seines 60 ha großen landwirtschaftlichen Betriebes zurücktreten. Bei dieser Sachlage habe die Beschwerde keinen Erfolg haben können.

Die Rechtsbeschwerde rügt Verletzung des Art. IV KRG Nr. 45 und des § 8 Nr. 1 Hess. DV. Sie meint, durch diese Vorschriften solle die Ernährung weitgehend gesichert, aber nicht die persönliche Entfaltungsfreiheit beschränkt werden. Die dauerhafte Versorgung der Bevölkerung werde nicht durch viele Kleinbetriebe in der erforderlichen Mindestgröße erreicht, vielmehr seien größere Betriebe rentabler und zur Sicherung der Ernährung geeigneter. Deshalb dürfe kleinen Betrieben nicht der Vorzug vor größeren gegeben werden. Da das Gesetz ein erhebliches öffentliches Interesse an der Versagung der Genehmigung fordere, könnten private Interessen diese Maßnahme nicht rechtfertigen. Dies zeige, daß keinesfalls Interessen privater Personen dazu benutzt werden dürften, einem Rechtsgeschäft die Genehmigung zu versagen, daß vielmehr das öffentliche Interesse ganz entschieden im Vordergrund stehen müsse. Hier habe das Beschwerdegericht private Interessen dem öffentlichen Interesse gleichgesetzt; denn es habe einseitig auf das Interesse der übrigen Landwirte in S [REDACTED] an der Aufstockung ihrer Betriebe abgestellt. Das sei aber kein erhebliches öffentliches Interesse im Sinne des § 8 Abs. 1 DV. Der Rechtsstandpunkt des Beschwerdegerichts laufe darauf hinaus, daß das Gut G [REDACTED] solange keine Erweiterung erfahren dürfe, bis alle Kleinstbetriebe, die nicht einmal die Ernährung der sie bewirtschaftenden Familien gewährleisteten, auf die Größe von 15 - 20 ha aufgestockt seien. Eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung könne nur vorliegen, wenn grundsätzliche Ziele des Gesetzes gefährdet würden. Auch hierbei müsse die Gefährdung der Volksernährung berücksich-

tigt werden. In dieser Hinsicht trete durch den Erwerb der 1,0566 ha keine Beeinträchtigung ein, da die Betriebskapazität des Hofgutes zur vollen Nutzung dieser Fläche ausreiche. Da nur die frühere Größe des Betriebes, dem man seinerzeit die besten und ertragreichsten Landstücke genommen habe, wiederhergestellt werden solle, führe der Erwerb der Parzellen nicht zu einer der Volksernährung schädenden Bodenverteilung. Eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung im Sinne des Gesetzes könne nicht schon darin gefunden werden, daß ein Landwirt bestrebt sei, mehr Land zu erwerben, als er brauche, um selbst eine ausreichende Lebensgrundlage zu haben. Im übrigen seien Mittelbetriebe für die Versorgung der Bevölkerung wertvoller als Kleinbetriebe. Heute würden deshalb größere Betriebe bevorzugt. Es sei ungerechtfertigt, Parzellen Kleinstbetrieben zuzuschlagen, die dadurch doch nicht krisenfest würden. Es würde auch auf eine unwirtschaftliche Zerschlagung hinauslaufen, wenn die 1,0566 ha in vier Teile aufgeteilt werden würden; denn die Betriebe der Kaufinteressenten würden dadurch noch keine selbständige Lebensfähigkeit erreichen. Der Erwerb des Landes durch den Antragsteller stelle danach keine erhebliche Beeinträchtigung öffentlicher Interessen dar.

Der Rechtsbeschwerde war der Erfolg nicht zu versagen.

Das Beschwerdegericht ist bei der Prüfung der Frage, ob der Erwerb der Parzellen durch den Antragsteller zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde, von der bisherigen Rechtsprechung des Senats zu diesem Versagungsgrund ausgegangen. Denn es trifft zu, daß der Bundesgerichtshof in seinen Entscheidungen vom 7. Dezember 1954 (V BLw 47/54, RdL 1955, 39), vom 11. Oktober 1956 (V BLw 39/56, RdL 1959, 318) und vom 11. November 1958 (V BLw 24/58, RdL 1959, 12) ausgeführt hat, eine Grundstücksveräußerung könne auch dann eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung darstellen, wenn der Käufer selbst Land-

wirt sei und an sich ein berechtigtes Interesse an dem Erwerb des Grundstücks habe, jedoch andere Bewerber aus den Kreisen der Landwirtschaft dringender auf das Grundstück angewiesen seien als der Käufer. Dabei hat der Senat vor allem darauf abgestellt, ob dieser bereits eine ausreichende Lebensgrundlage besitzt und auf das Grundstück nicht dringend angewiesen ist, so daß angesichts des in dem betreffenden Raume bestehenden anderweiten großen Landbedarfs der Erwerb betriebswirtschaftlich und volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt sei.

Diese Rechtsprechung hat durch die Entscheidung des Senats vom 11. Juli 1961 (V BLw 20/60, RdL 1961, 229 = MDR 1961, 925 = NJW 1961, 1720 (nur Leitsatz)) eine Einschränkung erfahren. In dem dort entschiedenen Falle hatte die Eigentümerin eines Hofes ein Ackergrundstück von 1,9399 ha an einen Landwirt veräußert, der einen landwirtschaftlichen Betrieb von 27,1416 ha bewirtschaftet. Die Landwirtschaftsbehörde hatte diesem Vertrag die Genehmigung versagt, weil er zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe; denn der Betrieb eines anderen Erwerbsinteressenten von nur 13,2008 ha bedürfe der Aufstockung, während das bei dem Hofe des Käufers nicht der Fall sei. Das Landwirtschaftsgericht hat damals die Genehmigung erteilt. Beschwerde und Rechtsbeschwerde der Landwirtschaftskammer hatten keinen Erfolg. Der Senat ist in seiner Entscheidung vom 11. Juli 1961 davon ausgegangen, daß die Genehmigung der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks nur aus den in Art. IV Abs. 4 KRG Nr. 45 und den in seinen Durchführungsvorschriften enthaltenen Gründen versagt werden dürfe. Er hat sich der Meinung des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone (OGHZ 3, 216) angeschlossen, daß die Versagung der Genehmigung für eine Rechtshandlung, die sonst grundsätzlich erlaubt sei, einen Eingriff in das freie Verfügungsrecht des Staatsbürgers bedeute und daß Vorschriften, die eine Versagung der Genehmigung zuließen, Ausnahmenvorschriften

seien, die keine ausdehnende Auslegung duldeten. Der Senat hat darauf hingewiesen, daß das Gesetz nicht sage, wann die Voraussetzungen einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung vorlägen, und ausgeführt, dieser Versagungsgrund sei nach dem Beschluß des Senats vom 7. Dezember 1954 (V BLw 47/54, RdL 1955, 39) jedenfalls dann gegeben, wenn der Grundstückserwerb nach den ganzen Umständen, insbesondere bei Berücksichtigung des großen Landbedarfs, eine ungesunde Erscheinung darstelle. Ob letzteres der Fall ist, läßt sich nur nach Lage des einzelnen Falles beurteilen, wobei allerdings bestimmte Grundsätze zu berücksichtigen sind. Der Senat hat in seiner Entscheidung vom 11. Juli 1961 hierzu ausgeführt: Es sei das Ziel der Agrarpolitik, leistungsfähige landwirtschaftliche Betriebe zu erhalten und zu fördern sowie die Ertragslage der Landwirtschaft zu steigern. Diesem Zwecke dienten die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, die u.a. darauf gerichtet seien, aufstockungsbedürftige Betriebe zu stärken und bei der fortschreitenden Technisierung der Landwirtschaft die Voraussetzungen für den rationellen Einsatz von Maschinen zu schaffen. Da landwirtschaftlicher Grund und Boden nicht in unbeschränktem Umfang zur Verfügung stehe, müsse der vorhandene landwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie den Landwirten zukommen und vorbehalten bleiben, die ihn selbst bewirtschaften wollten.

Der Senat hat aus dem Grundsatz, daß der verfügbare landwirtschaftliche Grundbesitz den selbst wirtschaftenden Landwirten vorbehalten bleiben solle, hergeleitet, daß der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Berufslandwirt in aller Regel nicht zu beanstanden sei, und sich dahin ausgesprochen, daß dies auch dann gelten müsse, wenn der Käufer bereits über eine ausreichende und gesicherte bäuerliche Existenz verfüge und andere erwerbswillige und erwerbsfähige Landwirte das Grundstück dringender benötigten. Weiter hat der Senat erwogen, daß bei der heutigen Lage der Landwirtschaft

Betriebe mit größeren Wirtschaftsflächen, die den Einsatz von Maschinen gestatten, im Vordergrund des agrarpolitischen Interesses ständen, aber eingeräumt, daß aufstockungsbedürftige Betriebe den Vorzug vor anderen verdienen und daß im Hinblick auf das Erfordernis der Rationalisierung und Technisierung der Bewirtschaftung eine ausreichende Größe der Wirtschaftsflächen anzustreben sei. Nach der Ansicht des Senats kann dieser Gesichtspunkt jedoch für die Frage, ob im Einzelfall ein Grundstückserwerb zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt, nicht allein entscheidend sein. Eine positive Lenkung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs ist mit der Einführung des Genehmigungsverfahrens nicht beabsichtigt. Sie würde auch nicht durchführbar sein, weil ein Grundstückseigentümer nicht gezwungen werden kann, sein Grundstück an eine bestimmte Person zu veräußern, die Auswahl unter mehreren geeigneten Bewerbern vielmehr dem Eigentümer überlassen bleiben muß. Die behördliche Kontrolle des Grundstücksverkehrs wirkt sich somit dahin aus, daß eine Grundstücksveräußerung, wenn kein Versagungsgrund vorliegt, zu genehmigen und eine vom Gesetzgeber mißbilligte Veräußerung durch Versagung der Genehmigung zu verhindern ist. Da für die Frage, ob eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung vorliegt, in erster Linie die Verhältnisse des Erwerbers maßgebend sind, kann der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Landwirt nicht allein oder schon deshalb als ungesund bezeichnet werden, weil aus agrarpolitischen Gründen dem Erwerb durch einen anderen Interessenten der Vorzug zu geben wäre. Nach Ansicht des Senats kommt es im Falle der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen hauptberuflichen Landwirt bei der Prüfung des Versagungsgrundes der ungesunden Verteilung der Bodennutzung in aller Regel nicht darauf an, ob andere Landwirte ein vordringliches Erwerbsinteresse haben (vgl. auch Wöhrmann, RdL 1960, 18, 20, 21). Es ist vielmehr davon auszugehen, daß grundsätzlich ein Grundstückserwerb durch einen Landwirt keine

ungesunde Erscheinung darstellt. Zutreffend weist die Rechtsbeschwerde darauf hin, daß, wenn bei jeder Veräußerung an einen Landwirt das Vorhandensein von Erwerbsinteressenten aus dem Kreise der Eigentümer aufstockungsbedürftiger Betriebe zu prüfen und zu berücksichtigen wäre, dies zu einer einseitigen Bevorzugung der Kleinbetriebe führen würde. Darauf hat der Senat in seiner Entscheidung vom 7. Juli 1961 ebenfalls hingewiesen. Er hat dort auch hervorgehoben, daß eine solche Prüfungspflicht eine praktisch kaum durchführbare Beschränkung bei der Erteilung von Bietgenehmigungen zur Folge haben würde. Diesem Gesichtspunkt kommt freilich künftig keine Bedeutung mehr zu, da § 33 LVO durch § 39 Abs. 2 Nr. 2 GrdstVG mit Wirkung vom 1. Januar 1962 aufgehoben ist.

Wenn auch nach dem Gesagten grundsätzlich der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Landwirt nicht zu beanstanden ist, so sind doch Fälle denkbar, in denen ein solcher Erwerb ungesund ist. Als solche Fälle hat der Senat in seiner Entscheidung vom 11. Juli 1961 in Übereinstimmung mit Wöhrmann (aaO) eine ungesunde Zusammenballung von landwirtschaftlichem Grundbesitz in einer Hand sowie einen Erwerb zum Zwecke der Kapitalanlage angeführt und sich dahin ausgesprochen, daß in diesen Fällen jedenfalls dann eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung vorliege, wenn andere Landwirte, insbesondere Inhaber aufstockungsbedürftiger Betriebe, das Grundstück dringender benötigten. Aus alledem folgt, daß bei der Prüfung der Frage, ob ein Grundstückserwerb durch einen Berufslandwirt zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt, es nur ausnahmsweise geboten sein kann, ein vordringliches Erwerbsinteresse anderer Landwirte zu berücksichtigen.

Die vorstehende Entscheidung ist das Ergebnis der Prüfung der Rechtsbeschwerde durch den Senat. Der Senat ist der Auffassung, daß die Entscheidung des Verwaltungsorgans, die die Beschwerde angeht, nicht zu beanstanden ist. Der Senat ist der Auffassung, daß die Entscheidung des Verwaltungsorgans, die die Beschwerde angeht, nicht zu beanstanden ist. Der Senat ist der Auffassung, daß die Entscheidung des Verwaltungsorgans, die die Beschwerde angeht, nicht zu beanstanden ist.

Im vorliegenden Falle hat das Beschwerdegericht zu Unrecht angenommen, daß dem Interesse der erwerbswilligen Pächter der gekauften Parzellen der Vorrang vor dem Interesse des Antragstellers an der Abrundung seiner Besitzung gebühre.

Die Begründung, mit der das Beschwerdegericht die Wirtschaftsfähigkeit des Antragstellers bejaht hat, unterliegt rechtlich keinen Bedenken. Das Amtsgericht hat dem Antragsteller diese Fähigkeit offenbar auch nicht absprechen wollen, sondern seine Entscheidung darauf abgestellt, daß dieser das Hofgut zur Zeit nicht selbst bewirtschaftet und es voraussichtlich auch nicht wieder in Selbstbewirtschaftung nehmen wird. Es hat einen Fall des § 8 Abs. 1 Nr. 1 DV für gegeben erachtet, nach dem ein erhebliches öffentliches Interesse dem Erwerb entgegensteht, wenn das zum Betrieb der Landwirtschaft bestimmte Grundstück an jemand überlassen wird, der die Landwirtschaft nicht wie ein ordentlicher Landwirt betreibt. Das Amtsgericht ist offenbar der Ansicht, § 8 Abs. 1 Nr. 1 DV verlange, daß der Erwerber die Landwirtschaft ausübt. Das ist indessen nicht der Fall, vielmehr erfordert diese Vorschrift, wie der Senat in seiner Entscheidung vom 10. Dezember 1957 (V BLw 42/57) dargelegt hat, lediglich die Wirtschaftsfähigkeit des Erwerbers. Diese besitzt der Antragsteller aber nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts.

Dieses ist davon überzeugt, daß der Antragsteller die Parzellen erwerben will, um sie in dem bevorstehenden Flurbereinigungsverfahren gegen Ländereien auszutauschen, die früher zu dem Hofgut G [REDACTED] gehört haben, und auf diese Weise den früheren Umfang der Betriebsfläche wiederherzustellen. Nach Lage der Sache bestehen denn auch keine Zweifel daran, daß der Antragsteller tatsächlich aus diesem Grunde die Parzellen gekauft hat. Der Hof G [REDACTED] umfaßt zur Zeit 67,31 ha. Mit den gekauften Parzellen würde er auf eine Größe von 68,3666 ha kommen und da-

mit noch um 4,1334 ha hinter seinem früheren Umfang zurückbleiben. Von einer Zusammenballung von landwirtschaftlichem Grundbesitz, die volkswirtschaftlich und betriebswirtschaftlich nicht gerechtfertigt und daher ungesund ist, kann danach hier nicht die Rede sein. Auch scheidet der Gesichtspunkt aus, daß der Erwerb der Grundstücke lediglich der Kapitalanlage dienen soll. Einer der Fälle, in denen der Erwerb durch einen Landwirt ungesund sein kann, ist hier also nicht gegeben. Nach dem oben Gesagten kommt es daher nicht darauf an, ob die Pächter der Parzellen als Eigentümer aufstockungsbedürftiger Betriebe die Grundstücke dringender benötigen als der Käufer, da dies allein die Versagung der Genehmigung nicht zu rechtfertigen vermag. Sonstige Umstände, die den Erwerb als ungesund erscheinen lassen könnten, sind nicht ersichtlich. Die Tatsache, daß nach den Gutachten mehrerer Sachverständiger das Hofgut G. in seiner gegenwärtigen Größe rentabel ist und für den Antragsteller und seine Familie eine ausreichende und sichere Existenzgrundlage bildet, so daß der Käufer auf den Erwerb der Parzellen nicht angewiesen ist, vermag die Entscheidung des Beschwerdegerichts nach den obigen Ausführungen nicht zu rechtfertigen. Auch aus den Feststellungen über die Größe der Wirtschaftsgebäude läßt sich nichts gegen die Genehmigung des Vertrages herleiten. Denn der Leiter des Landwirtschaftsamts in B. und der Sachverständige Dr. von E. haben sich lediglich dahin ausgesprochen, daß die Gebäude für die volle frühere Größe von 72,5 ha vermutlich zu klein seien, aber nicht zum Ausdruck gebracht, daß sie bei dem Zuerwerb der gekauften Parzellen nicht mehr ausreichen würden. Für den Erwerb der Parzellen durch den Antragsteller spricht hingegen die sich dadurch bietende Möglichkeit, im Wege des Austausches bei der Flurbereinigung S. Landwirten, die Eigentümer früher vom Hofgut abgetrennter Grundstücke sind, günstiger gelegene Ländereien zuzuteilen, so daß sie der unwirtschaftlichen Notwendigkeit enthoben werden, zur Bewirtschaftung der Parzellen eine

Entfernung von 2 - 3 km auf einem schlechten Waldwege mit starker Steigung zurückzulegen.

Nach alledem liegen die Voraussetzungen für eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung nicht vor. Da sonstige Versagungsgründe nicht festgestellt und auch nicht ersichtlich sind, war unter Aufhebung der Beschlüsse des Oberlandesgerichts in Frankfurt/Main vom 23. März 1961 und des Amtsgerichts in Bad Schwalbach vom 13. Juni 1960 der Kaufvertrag vom 11. April 1960 zu genehmigen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 33, 34 LwVG, § 131 Abs. 1 KostO.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock