

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2207 067

GrdstVG § 6 Abs. 3, § 22 Abs. 1; LwVG § 22; FGG § 20

Wird die Erteilung eines Zeugnisses nach § 6 Abs. 3 GrdstVG verweigert und gleichzeitig der Vertrag genehmigt, so sind die Vertragsteile durch die Verweigerung des Zeugnisses beschwert, solange die Genehmigung noch nicht rechtskräftig erteilt ist.

GrdstVG § 3 Abs. 2 Satz 2, § 6 Abs. 1

Der Notar, der zur Stellung des Genehmigungsantrages ermächtigt ist, kann auch für den Veräußerer einen Zwischenbescheid in Empfang nehmen.

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 1

Die Veräußerung eines landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt oder Nichtforstwirt bedeutet eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens, wenn der Erwerb lediglich zum Zweck der Kapitalanlage erfolgt.

BGH, Beschl. v. 12. Februar 1963 - V BLw 29/62 - OLG Köln
AG Rheinbach

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

1. des Forstwirts Dieter von B [REDACTED], Haus W [REDACTED],
Gemeinde Q [REDACTED], Landkreis B [REDACTED],
2. des Rechtsanwalts und Unternehmensberaters Prof. Dr. Heinz
M [REDACTED] in B [REDACTED], Am I [REDACTED],

zu 1 und 2 Antragsteller, Beschwerdegegner, Rechts-
beschwerdeführer und Rechtsbeschwerdegegner,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in B [REDACTED] -

gegen

den Direktor der L [REDACTED] R [REDACTED] in B [REDACTED],
E [REDACTED] Allee [REDACTED],

Beschwerdeführer, Rechtsbeschwerdegegner und
Rechtsbeschwerdeführer,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in W [REDACTED] -

wegen Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 12. Februar 1963
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der
Bundesrichter Dr. Augustin und Dr. Piepenbrock sowie der
landwirtschaftlichen Beisitzer Brückel und Carstensen
beschlossen:

- I. Die Rechtsbeschwerden der Antragsteller gegen den
Beschluß des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Köln vom 4. Juli 1962 werden zurückgewiesen.

- 2 -

II. Auf die Rechtsbeschwerde des Direktors der L [REDACTED] R [REDACTED] wird der vorbezeichnete Beschluß im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Kaufvertrag vom 28. Dezember 1961 genehmigt ist. Dem Kaufvertrag wird die Genehmigung versagt.

III. Die gerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens haben die Antragsteller nach einem Geschäftswert von 3 000 DM zu tragen. Im übrigen werden für das Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeverfahren Gerichtskosten nicht erhoben.

Die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens haben die Antragsteller nach einem Geschäftswert von 290 000 DM zu erstatten.

G r ü n d e :

I.

Der Antragsteller zu 1 ist Eigentümer eines von seinem Vater ererbten forstwirtschaftlichen Grundbesitzes von über 630 ha. Nachdem er im Jahre 1960 rund 51 ha an das Land Nordrhein-Westfalen (Forstfiskus) veräußert hatte, beabsichtigte er im November 1961, ein weiteres Waldstück in Größe von 34 ha zu verkaufen. Sein Revierförster schrieb am 15. November 1961 an das staatliche Forstamt V [REDACTED] in B [REDACTED], er sei mit der Veräußerung der näher



bezeichneten Waldfläche an einen schnell entschlossenen Käufer beauftragt und bitte um baldige Stellungnahme, ob der Fiskus an dem Erwerb interessiert sei. Der zuständige Forstmeister bejahte das Kaufinteresse des Landes und berichtete diesbezüglich an den Regierungspräsidenten in K[REDACTED]. Im Dezember 1961 erstattete ein anderer Forstmeister ein Gutachten, in dem das zu verkaufende Waldgrundstück mit aufstehendem Holz auf 260 000 DM geschätzt wurde. Nach dem Empfang dieses Gutachtens wandte der Verkäufer sich an das Forstamt der L[REDACTED] R[REDACTED] in B[REDACTED], dessen Forstmeister den eingesetzten Bodenpreis für zu niedrig hielt. Am 13. Dezember 1961 meldete sich der Antragsteller zu 2 als Kaufinteressent und bot einen Kaufpreis von 290 000 DM. Ob und inwieweit bei den Verhandlungen, die zwischen dem Vertreter des Verkäufers und Vertretern des Landes Nordrhein-Westfalen stattfanden, mündliche Vereinbarungen zustande gekommen sind, ist nicht festgestellt.

Am 22. Dezember 1961 bestimmte das Amtsgericht Rheinbach auf Veranlassung des Forstamts V[REDACTED] einen Termin zur Beurkundung eines Kaufvertrages mit dem Lande Nordrhein-Westfalen auf den 29. Dezember 1961. Zur Ausführung des Termines kam es nicht, weil der Antragsteller zu 1, vertreten durch seinen Revierförster, durch Vertrag vom 28. Dezember 1961 (Nr. 1903/61 der Urkundenrolle des Notars Dr. S[REDACTED] in R[REDACTED]) die 34 ha dem Antragsteller zu 2 zum Preise von 290 000 DM verkauft hatte. In der Folgezeit erklärte sich die Forstabteilung des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in D[REDACTED] ebenfalls bereit, den beurkundeten Kaufpreis zu zahlen. Hinsichtlich der behördlichen Genehmigungen enthält der Vertrag folgende Vereinbarung:

"Alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen bleiben vorbehalten. Wird eine Genehmigung unter

einer Auflage erteilt, so sind die dadurch belasteten Beteiligten berechtigt, binnen einer Frist von 2 Wochen nach Kenntnisaufnahme von der rechtskräftigen Entscheidung vom Vertrag zurückzutreten. Genehmigungen unter einer Auflage sind den Beteiligten persönlich zuzustellen, jedoch wird eine Abschrift davon an den Notar erbeten. Der Notar wird ermächtigt, um die Genehmigung nachzusuchen und den Vertrag der zuständigen Behörde zur Erklärung über die Ausübung eines etwa bestehenden Vorkaufsrechtes nach dem Bundesbaugesetz vorzulegen.

Im übrigen sollen alle Genehmigungen, auch auf-lagefreie behördliche Genehmigungen, mit ihrem Eingang bei dem Notar unmittelbar wirksam werden."

Mit einem an die L [REDACTED] R [REDACTED], Kreisstelle B [REDACTED], gerichteten Schreiben vom 29. Dezember 1961 beantragte der Notar, das Rechtsgeschäft auf Grund des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 zu genehmigen und ihm den Genehmigungsbescheid beschleunigt zu übersenden. Vereinbarungsgemäß ließ der Antragsteller zu 2 das Anschreiben mit der Vertragsabschrift bei dem Notar abholen und dem Forstamt der L [REDACTED] in B [REDACTED] mit der Bitte übergeben, den Antrag befürwortend an die L [REDACTED] weiterzuleiten. Mit Schreiben vom 3. Januar 1962 sandte das Forstamt diese Unterlagen an den Kammergeschäftsführer als Landesbeauftragten im Kreise B [REDACTED] mit der Bitte, den Vertrag umgehend unter der Auflage zu genehmigen, daß der Erwerber mit dem Forstamt einen Forstbewirtschaftungsvertrag abschließe. Das Schreiben des Forstamts mit dem Vertrag und dem Genehmigungsantrag ging am 8. Januar 1962 beim Kammergeschäftsführer ein. Dieser hatte jedoch Bedenken gegen die Erteilung der Genehmigung. Weisungsgemäß bat der Direktor der L [REDACTED] den Kammergeschäftsführer, die Genehmigung wegen ungesunder Verteilung des Grund und Bodens zu versagen, vorsorglich aber zur Fristverlängerung einen Zwischenbescheid zu erlassen. Daraufhin erteilte der Kammergeschäftsführer

am 31. Januar 1962 gemäß § 6 Abs. 1 GrdstVG formularmäßig einen Zwischenbescheid, dessen Urschrift den Vermerk enthält: "Zustellung nur an den Notar oder Veräußerer". Der Zwischenbescheid wurde nicht zugestellt, sondern dem Notar durch einfachen Brief übersandt, bei dem er am 3. Februar 1962 einging. Nach der Erklärung des Notars ist dem Käufer der Inhalt des Zwischenbescheides am 13. Februar 1962 fernmündlich mitgeteilt worden. Frühestens an diesem Tage erhielt auch der Verkäufer Kenntnis von dem Bescheid.

Am 19. Februar 1962 bat der Antragsteller zu 2 mit der Begründung, daß der Zwischenbescheid, weil er nur dem Notar übermittelt, aber nicht dem Veräußerer erteilt worden sei, die beabsichtigte Fristverlängerung nicht bewirkt habe, ihn gemäß § 6 Abs. 3 GrdstVG ein Zeugnis zu erteilen, daß die Genehmigung des Kaufvertrages als erteilt gelte. Durch zwei getrennte Bescheide lehnte der Kammergeschäftsführer die Ausstellung des Zeugnisses wegen eingetretener Fristverlängerung und die Erteilung der Genehmigung wegen ungesunder Verteilung des Grund und Bodens ab. Diese Bescheide wurden den Vertragsteilen und dem Notar am 22. Februar 1962 zugestellt. Die Vertragsteile haben gegen beide Bescheide Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt und in erster Linie um Erteilung des Zeugnisses gebeten; hilfsweise haben sie beantragt, den Vertrag zu genehmigen.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat entsprechend dem Hauptantrag bescheinigt, daß die Genehmigung des Kaufvertrages wegen Fristablaufs als erteilt gelte. Auf die sofortige Beschwerde des Direktors der L. [REDACTED] hat das Oberlandesgericht die Entscheidung des Amtsgerichts dahin abgeändert, daß der

Kaufvertrag nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zwar nicht als genehmigt gelte, aber genehmigt werde. Hiergegen haben die Antragsteller und der Direktor der I. [REDACTED] Rechtsbeschwerde eingelegt, die das Oberlandesgericht zugelassen hat. Die Antragsteller bitten um Aufrechterhaltung der Entscheidung des Amtsgerichts und Zurückweisung der gegnerischen Rechtsbeschwerde, während der Direktor der I. [REDACTED] beantragt hat, die Rechtsbeschwerden der Antragsteller zurückzuweisen und dem Kaufvertrag die Genehmigung zu versagen, hilfsweise die Sache an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen.

II.

A) Die Rechtsbeschwerden der Antragsteller sind zulässig.

Die Tatsache, daß das Oberlandesgericht gemäß § 24 Abs. 1 LwVG die Rechtsbeschwerde zugelassen hat, genügt allein nicht für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde. Vielmehr müssen auch die sonstigen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Rechtsmittels gegeben sein. Dies gilt vor allem von der Rechtsbeeinträchtigung des Rechtsbeschwerdeführers.

Der den Gegenstand des gegenwärtigen Verfahrens bildende Kaufvertrag ist zwar vor dem Inkrafttreten des Grundstücksverkehrsgesetzes abgeschlossen worden. Da das Verfahren jedoch erst nach diesem Zeitpunkt bei der Genehmigungsbehörde anhängig geworden ist, richten sich die Entscheidung über die Genehmigung sowie der Verfahrensgang nach dem neuen Recht (§ 32 Abs. 2 GrdstVG).

Im Interesse der Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens hat der Gesetzgeber in § 6 Abs. 1 GrdstVG bestimmt, daß die Entscheidung über die Genehmigung binnen einem Monat nach Eingang des Antrags und der Urkunde über das zu genehmigende Rechtsgeschäft bei der örtlich zuständigen Genehmigungsbehörde zu treffen ist. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, so ist vor Ablauf der Frist dem Veräußerer ein Zwischenbescheid zu erteilen; durch den Zwischenbescheid verlängert sich die Frist auf zwei Monate und, wenn die Genehmigungsbehörde eine Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts herbeizuführen hat, auf drei Monate. Nach § 6 Abs. 2 GrdstVG gilt die Genehmigung als erteilt, falls nicht binnen der in Abs. 1 genannten Frist die Genehmigungsbehörde eine Entscheidung nach § 9 des Gesetzes trifft. Ist die Entscheidung über die Genehmigung oder die Genehmigung durch Fristablauf unanfechtbar geworden, so hat die Genehmigungsbehörde hierüber auf Antrag ein Zeugnis zu erteilen (§ 6 Abs. 3 GrdstVG). Die Verweigerung des Zeugnisses ist eine Entscheidung, gegen die von den Beteiligten ein Antrag auf Entscheidung durch das Gericht gestellt werden kann (§ 22 Abs. 1 GrdstVG). Gegen die Entscheidung des Gerichts ist die sofortige Beschwerde und in den Fällen des § 24 LwVG auch die Rechtsbeschwerde statthaft. Nun hat das Beschwerdegericht zugleich mit der Verweigerung des Zeugnisses den Kaufvertrag genehmigt. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats steht keinem Vertragsteil gegen die uneingeschränkte Genehmigung eines Rechtsgeschäfts ein Beschwerderecht zu. Die Antragsteller haben deshalb auch die Rechtsbeschwerde auf die Verweigerung des Zeugnisses beschränkt. Einer Stellungnahme zu der Frage, ob die Vertragsteile durch die Ablehnung der Ausstellung eines Zeugnisses nach § 6 Abs. 3 GrdstVG auch dann beschwert sein würden, wenn die gleichzeitig ausgesprochene Genehmigung des Vertrages

rechtskräftig geworden wäre, bedarf es im gegenwärtigen Verfahren nicht; denn die Erteilung der Genehmigung durch das Beschwerdegericht ist durch Einlegung der Rechtsbeschwerde seitens der oberen L [REDACTED] nicht rechtskräftig geworden. In einem solchen Fall sind die Vertragsteile durch die Verweigerung des Zeugnisses beschwert. Ihre Rechtslage wird dadurch, daß die Genehmigung nicht als erteilt angesehen wurde, ungünstiger gestaltet. Hierin liegt eine die Beschwerdebefugnis begründende Rechtsbeeinträchtigung (vgl. Pritsch LwVG § 22 D II c S. 285). Wenn nämlich die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 GrdstVG zu bejahen sind, kommt eine Entscheidung über die Genehmigung nicht in Betracht. Wenn dagegen die Genehmigung nicht als erteilt anzusehen ist, muß geprüft werden, ob Versagungsgründe vorliegen. Diese Prüfung kann möglicherweise dazu führen, daß die Genehmigung versagt wird. Infolgedessen muß eine Rechtsbeeinträchtigung der Vertragsteile durch Verweigerung des Zeugnisses nach § 6 Abs. 3 GrdstVG im Falle gleichzeitiger Genehmigung des Vertrages jedenfalls dann bejaht werden, wenn der Vertrag noch nicht rechtskräftig genehmigt ist. Der vorliegende Fall kann nicht anders beurteilt werden, als wenn das Oberlandesgericht seine Entscheidung auf die Verweigerung des Zeugnisses beschränkt hätte und die Entscheidung über die Genehmigung noch ausstände. Gegen die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerden der Antragsteller bestehen deshalb keine Bedenken.

Die Rechtsbeschwerden sind jedoch nicht begründet.

Die Beantwortung der Frage, ob, wie das Amtsgericht in Übereinstimmung mit der Auffassung der Antragsteller angenommen hat, die Genehmigung wegen Fristablaufs als erteilt gilt, oder ob dies, wie das Beschwerdegericht

meint, nicht der Fall ist, hängt davon ab, ob dem Veräußerer vor Ablauf der Monatsfrist gemäß § 6 Abs. 1 GrdstVG ein ordnungsmäßiger Zwischenbescheid erteilt worden ist.

Der Wortlaut des formularmäßigen Zwischenbescheides vom 31. Januar 1962 ist zwar insofern nicht eindeutig, als er alle Fälle einer im Genehmigungsverfahren in Betracht kommenden Fristverlängerung enthält. Das Oberlandesgericht hat dies jedoch mit Recht als unschädlich bezeichnet, weil ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht nicht gegeben war und die Beteiligten wußten, daß der in dem Zwischenbescheid mit aufgeführte Fall des § 7 RSG nicht vorlag.

Die Vorschrift des § 6 Abs. 1 GrdstVG, wonach der Zwischenbescheid dem Veräußerer zu erteilen ist, bedeutet nicht, daß dieser Bescheid dem Veräußerer persönlich zugehen müsse. Der Zwischenbescheid kann vielmehr auch einem Bevollmächtigten des Veräußerers übermittelt werden. Nach § 3 Abs. 2 GrdstVG sind zur Stellung des Antrags auf Genehmigung die Vertragsparteien berechtigt. Hat ein Notar den Vertrag beurkundet, so gilt dieser als ermächtigt, die Genehmigung zu beantragen. Diese Bestimmung, die eine gesetzliche Vermutung für die Ermächtigung des Notars zur Stellung des Genehmigungsantrags enthält, stimmt fast wörtlich mit § 31 Abs. 2 LVO überein. Sie entspricht auch der Vorschrift des § 15 GBO, wonach der Notar, der die zu einer Eintragung erforderlichen Erklärungen beurkundet hat, als ermächtigt gilt, im Namen eines Antragsberechtigten die Eintragung zu beantragen. Nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts, der sich der Bundesgerichtshof angeschlossen hat (BGHZ 28, 104, 109 = NJW 1958, 1532), ist dem Notar, der nicht etwa lediglich als Bote eines Vertragsteiles einen Eintragungsantrag weitergeleitet, sondern

gemäß § 15 GBO den Eintragungsantrag beim Grundbuchamt gestellt hat, die auf den Antrag ergehende Entscheidung bekannt zu machen. Das gleiche muß gelten, wenn ein Notar auf Grund einer gesetzlich vermuteten Ermächtigung und - wie im vorliegenden Fall - einer ausdrücklich erteilten Vollmacht die Genehmigung des von ihm beurkundeten Vertrages beantragt hat. Das Reichsgericht (RGZ 110, 356, 361) hat bereits unter der Geltung der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (RGBl 123), obwohl diese eine dem § 3 Abs. 2 GrdstVG entsprechende Bestimmung nicht enthielt, ausgesprochen, daß der Notar nicht nur zur Stellung des Antrags auf Genehmigung des von ihm beurkundeten Rechtsgeschäfts als ermächtigt anzusehen sei, sondern auch zum Empfang des auf den Antrag ergehenden Bescheides als ermächtigt gelten müsse; denn die Ermächtigung zur Stellung des Genehmigungsantrages enthalte im Zweifel auch die Ermächtigung, die Benachrichtigung von der auf den Antrag erlassenen Entscheidung in Empfang zu nehmen. An dieser Auffassung ist auch für das geltende Recht festzuhalten (vgl. Lange, GrdstVG § 3 Bem. 9 Abs. 2; ferner Wöhrmann/Herminghausen, LwVG § 9 Anm. 47; zu § 31 Abs. 2 LVO; Fischer, GuR LVO § 31 Anm. 2; Lange/Wulff, Höfeordnung 3. Aufl. Anm. 601). Erst recht ist der Notar, der zur Stellung des Genehmigungsantrages ermächtigt ist, auch befugt, im Falle des § 6 Abs. 1 GrdstVG einen Zwischenbescheid, der keine das Verfahren abschließende Entscheidung enthält, sondern lediglich eine den Gang des Verfahrens betreffende, mit einem Rechtsmittel nicht anfechtbare Verfügung darstellt, die nur eine Fristverlängerung auslöst, mit Wirkung für den Veräußerer entgegenzunehmen. Einer Stellungnahme zu der Frage, ob der Zwischenbescheid dem Notar, der den Genehmigungsantrag gestellt hat, zugehen muß oder auch dem Veräußerer persönlich wirksam erteilt

werden kann, bedarf es nicht, weil der Zwischenbescheid, wenn der Notar zum Empfang ermächtigt ist, fristverlängernde Wirkung hat.

Das Oberlandesgericht hat nicht verkannt, daß die Vollmacht des Notars zur Stellung des Genehmigungsantrags und damit auch zur Entgegennahme der auf den Antrag ergehenden Entscheidung widerrufen oder eingeschränkt werden kann. Ein Widerruf der Ermächtigung ist, wie das Beschwerdegericht zutreffend ausführt, nicht darin zu sehen, daß der Notar den Genehmigungsantrag nicht selbst unmittelbar bei der Genehmigungsbehörde eingereicht hat, sondern daß der Käufer den vom Notar unterschriebenen Antrag bei diesem abholen und beim Forstamt der L. [REDACTED] abgeben ließ mit der Bitte, den Antrag befürwortend an die Genehmigungsbehörde weiterzuleiten. Frei von Rechtsirrtum ist auch die Auffassung des Oberlandesgerichts, daß der Notar zumindest bis zu dem Zeitpunkt, als der Käufer nach dem Eingang des Zwischenbescheides beim Notar den Standpunkt vertreten habe, der Zwischenbescheid habe dem Veräußerer persönlich zugestellt werden müssen, Bevollmächtigter beider Vertragsteile gewesen sei. Die Antragsteller haben den Notar ausdrücklich ermächtigt, alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen nachzusuchen, und vereinbart, daß alle Genehmigungen mit ihrem Eingang beim Notar wirksam werden. Lediglich Genehmigungen unter einer Auflage sollten den Beteiligten persönlich zugestellt werden. Diese Regelung hat offensichtlich ihren Grund darin, daß die Vertragsteile bei Genehmigung unter einer Auflage ("binnen einer Frist von zwei Wochen nach rechtskräftiger Entscheidung") zum Rücktritt vom Verträge berechtigt sein sollten. Ob die Vertragsteile beim Abschluß des Kaufvertrages überhaupt an die mit dem 1. Januar 1962 eintretende Rechtsänderung auf dem Gebiete des land- und

forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs, insbesondere an die in § 6 Abs. 1 GrdstVG vorgesehene Frist und die Möglichkeit einer Fristverlängerung durch Erteilung eines Zwischenbescheids gedacht haben, ist ohne rechtliche Bedeutung. Die Vertragsurkunde enthält nach der rechtlich nicht zu beanstandenden Auslegung durch das Beschwerdegericht keinerlei Anhaltspunkte für die Annahme, daß der Notar zum Empfang eines etwaigen Zwischenbescheides nicht ermächtigt sein sollte. Ob der Zwischenbescheid einer förmlichen Zustellung bedarf, kann dahingestellt bleiben. Der etwaige Mangel der Zustellung ist, wie das Oberlandesgericht zutreffend ausführt, dadurch geheilt, daß der Notar innerhalb der Monatsfrist des § 6 Abs. 1 GrdstVG den Zwischenbescheid erhalten hat (§ 9 Abs. 1 des Verwaltungs-Zustellungsgesetzes vom 3. Juli 1952 - BGBI I 379 - i.V.m. § 1 des Verwaltungs-Zustellungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 23. Juli 1957- GVBl 213 -).

Mit dem Oberlandesgericht ist deshalb davon auszugehen, daß der Zwischenbescheid fristverlängernde Wirkung gehabt hat und deshalb die Genehmigung des Kaufvertrages nicht gemäß § 6 Abs. 2 als erteilt gelten kann. Die Rechtsbeschwerden der Antragsteller mußten somit als unbegründet zurückgewiesen werden.

B) Die Rechtsbeschwerde des Direktors der Landwirtschaftskammer ist dagegen begründet.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG darf die Genehmigung der Veräußerung eines landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grundstücks nur versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden, wenn, was hier allein in Betracht kommt, Tatsachen vorliegen, aus denen

sich ergibt, daß die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten würde. Wenn dies der Fall ist, muß die Genehmigung versagt werden, es sei denn, daß der Versagungsgrund durch eine Auflage oder Bedingung ausgeräumt werden kann (§ 9 Abs. 1 GrdstVG), oder daß die Versagung der Genehmigung eine unzumutbare Härte für den Veräußerer bedeuten würde (§ 9 Abs. 7 GrdstVG). Die Versagungsgründe sind im öffentlichen Interesse erlassen worden. § 9 Abs. 6 GrdstVG schreibt zwar vor, daß bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag auch allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden muß. Der allgemeine Gesichtspunkt des der Durchführung des Rechtsgeschäfts entgegenstehenden erheblichen öffentlichen Interesses bildet jedoch entgegen der früheren Regelung in einzelnen Durchführungsverordnungen zum Kontrollratsgesetz Nr. 45 keinen Versagungsgrund.

Im übrigen entsprechen die neuen Versagungsgründe im wesentlichen dem bisherigen Rechtszustand. Nach § 9 Abs. 2 GrdstVG liegt eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Weitere Erläuterungen des Versagungsgrundes der ungesunden Bodenverteilung enthält das Gesetz nicht. Die Bestimmung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG ist aus der Verordnung der britischen Militärregierung Nr. 84 übernommen worden, die in Art. III Abs. 5 Buchst. b eine Versagung der Genehmigung vorschrieb, wenn die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führte. Die hiervon abweichende Fassung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG ist demgegenüber ohne praktische Bedeutung. Der Begriff der ungesunden

Verteilung der Bodennutzung ist schon bisher allgemein im Sinne der eigentumsmäßigen Verteilung des Grund und Bodens ausgelegt worden. Bei der Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG kann deshalb, wie das Oberlandesgericht zutreffend ausführt, von den Grundsätzen ausgegangen werden, die in der Rechtsprechung zu der Frage der ungesunden Verteilung der Bodennutzung entwickelt worden sind.

Da der land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie denjenigen vorbehalten bleiben soll, die selbst Landwirtschaft oder Forstwirtschaft betreiben, ist die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks an einen Landwirt in der Regel nicht zu beanstanden (vgl. Beschluß des Senats vom 11. Juli 1961, V BLw 20/60, RdL 1961, 229 = MDR 1961, 925). Dieser Grundsatz findet allerdings dann keine Anwendung, wenn der Erwerber die Landwirtschaft nur im Nebenberuf betreibt (vgl. Beschluß des Senats vom 10. Juli 1962, V BLw 42/61, RdL 1962, 263 = MDR 1962, 896). Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats ist die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt grundsätzlich zu mißbilligen, weil ein solcher Grundstückserwerb in der Regel eine ungesunde Erscheinung darstellt, die verhindert werden muß. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn geeignete Landwirte vorhanden sind, die bereit und in der Lage sind, das Grundstück zu angemessenen Bedingungen zu erwerben. Allerdings kann nicht jeder Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt als ungesund bezeichnet werden. Gegen die Veräußerung an einen Nichtlandwirt sind aus dem Gesichtspunkt der ungesunden Bodenverteilung keine Bedenken zu erheben, wenn der Erwerb zu Zwecken geschehen soll, denen der Vorrang vor den Interessen der Landwirtschaft zugebilligt werden

muß, wie das beispielsweise bei einem Erwerb für öffentliche Zwecke der Fall sein kann. Auch wenn ein gewerbliches Unternehmen zur Fortführung oder Erhaltung seines Betriebes dringend auf den Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks angewiesen ist, wird in der Regel die Veräußerung aus dem Gesichtspunkt der ungesunden Bodenverteilung nicht zu beanstanden sein. Dies war schon nach dem bisherigen Recht anerkannt und wird jetzt durch § 9 Abs. 6 GrdstVG klargestellt. Wenn lediglich Nichtlandwirte als Bewerber in Betracht kommen, kann die Entscheidung nicht darauf abgestellt werden, ob vom landwirtschaftlichen Standpunkt aus einem anderen Nichtlandwirt als Erwerber der Vorzug zu geben wäre (vgl. Beschluß des Senats vom 25. April 1961, V BLw 30/60, RdL 1961, 148 = LM BrMilRegVO Nr. 84 Art. III Nr. 24).

Das Beschwerdegericht hält den Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nicht für gegeben. Es führt dazu aus: Nach § 4 Nr. 1 GrdstVG könne zwar das Land Nordrhein-Westfalen genehmigungsfrei land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz erwerben. Hieraus dürfe jedoch kein zusätzlicher Versagungsgrund hergeleitet werden. Das öffentliche Interesse des Landes an dem Erwerb des Waldgrundstücks dürfe nicht berücksichtigt werden. Wenn auch der Forstfiskus über eine ständige, mit Fachkräften und sachlichen Betriebseinrichtungen ausgestattete Organisation zur bestmöglichen Verwaltung, Bewirtschaftung und Nutzung des staatlichen Forstvermögens verfüge, so sei doch das Land auch als Forstfiskus nicht einem hauptberuflichen Forstwirt gleichzusetzen. Es stehe insoweit nicht auf gleicher Stufe mit den staatlichen oder staatlich geförderten Siedlungsunternehmen. Wenn, wie im vorliegenden Fall, sich lediglich mehrere Nichtlandwirte als Bewerber gegenüberständen, könne die Frage der ungesunden Bodenver-

teilung überhaupt nicht auftauchen. Mangels anderer Versagungsgründe sei deshalb die Genehmigung zu erteilen.

Die Ausführungen des Beschwerdegerichts sind nicht geeignet, die Genehmigung des Kaufvertrages zu rechtfertigen. Dem Oberlandesgericht ist zwar darin zuzustimmen, daß die Vorschrift des § 4 Nr. 1 GrdstVG, wonach die Genehmigung nicht notwendig ist, wenn der Bund oder ein Land als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt ist, zur Begründung einer ungesunden Bodenverteilung nicht herangezogen werden kann. Das Beschwerdegericht hebt zutreffend hervor, daß die Länder schon nach dem bisherigen Recht land- und forstwirtschaftliche Grundstücke genehmigungsfrei erwerben konnten, ohne daß hieraus ein Versagungsgrund hergeleitet worden wäre. Die Möglichkeit des genehmigungsfreien Grundstückserwerbs durch ein Land stellt jedenfalls bei einer Veräußerung an eine Privatperson kein Genehmigungshindernis dar. Das Oberlandesgericht München hat allerdings in einer auf Art. IV KRG Nr. 45 und § 9 Abs. 1 BayDV Nr. 127 beruhenden Entscheidung (RdL 1960, 37) die staatliche Forstverwaltung einem hauptberuflichen Forstwirt gleichgesetzt. Ob diese Auffassung zutrifft oder ob ihr, wie das Beschwerdegericht meint, nach dem jetzt geltenden Recht nicht mehr gefolgt werden kann, mag dahingestellt bleiben. Das gleiche gilt für die Frage, ob aus den von der Rechtsbeschwerde geltend gemachten öffentlichen Gründen einem Erwerb des Waldes durch das Land Nordrhein-Westfalen dem Antragsteller zu 2 gegenüber der Vorzug zu geben wäre. Wenn das Oberlandesgericht unter Bezugnahme auf den Beschluß des Senats vom 25. April 1961 (aaO) ausführt, daß, wenn lediglich mehrere Nichtlandwirte als Grundstücksbewerber in Betracht kommen, die Frage der ungesunden Bodenverteilung sich überhaupt nicht stelle, so kann dies, wie in der angeführten Entscheidung zum Ausdruck gebracht

ist, nur im Verhältnis der einzelnen Bewerber zueinander gelten. Das bedeutet jedoch nicht, daß bei einem Erwerb des Waldes durch den Antragsteller zu 2 der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG zu verneinen wäre. Auch wenn man mit dem Oberlandesgericht davon ausgeht, daß bei dem Käufer als Professor, Rechtsanwalt und Unternehmensberater sowie dem Lande Nordrhein-Westfalen (Forstfiskus) sich lediglich zwei Nichtlandwirte oder Nichtforstwirte als Grundstücksbewerber gegenüberstehen, so bedeutet die Veräußerung des Waldes an den Antragsteller zu 2 gleichwohl eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens, weil der Grundstückserwerb für den Käufer eine reine Kapitalanlage darstellt. Der Senat hat in Übereinstimmung mit der Ansicht des Obersten Gerichtshofes für die Britische Zone (vgl. OGHZ 2, 192, 196 = RdL 1949, 163) in ständiger Rechtsprechung (vgl. z.B. BGHZ 6, 35, 46 = RdL 1952, 219 sowie Beschlüsse vom 2. März 1953, V BLW 94/52 und 11. November 1958, V BLW 24/58, RdL 1959, 12 = LM KRG 45 Art. IV Nr. 28; vgl. dazu auch Lange/Wulff, Höfeordnung 3. Aufl. Anm. 433; Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht S. 216 sowie RdL 1960, 21) die Auffassung vertreten, daß der Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt eine ungesunde Erscheinung darstellt, wenn der Käufer das Grundstück lediglich zum Zwecke der Kapitalanlage erwerben will. Das Grundstückverkehrsgesetz hat hieran nichts geändert (vgl. Lange, GrdstVG § 9 Bem. 3 d; Herminghausen, Zum neuen Grundstückverkehrsgesetz DNotZ 1962, 450 ff, 542). In der amtlichen Begründung zum Entwurf des Gesetzes (Bundestagsdrucksache 119 S. 19) sowie in dem Bericht des Bundestagsausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bundestagsdrucksache 2635 S. 8) heißt es, daß Grundstückskäufe zu Kapitalanlagezwecken auch in Zukunft nicht zu billigen seien. Diesen Stellungnahmen ist bei den Beratungen im Bundestag nicht widersprochen worden, so daß angenommen werden muß, daß der Gesetzgeber in einem Grund-

stückserwerb, der nur zum Zweck der Kapitalanlage erfolgt, eine ungesunde Erscheinung erblickt, ohne daß es darauf ankommt, ob im Einzelfall das veräußerte Grundstück zur Verbesserung der Agrarstruktur verwandt werden soll. Wenn eine Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht, ist nach § 9 Abs. 2 GrdstVG regelmäßig eine ungesunde Bodenverteilung zu bejahen, die jedoch keinesfalls auf diesen Fall beschränkt ist. Gegenüber der Bemerkung der Antragsteller, daß eine Kapitalanlage auch in dem Erwerb von Wald durch einen hauptberuflichen Forstwirtschaftler liege und nicht einzusehen sei, weshalb eine solche Kapitalanlage auf hauptberufliche Landwirte und hauptberufliche Forstwirtschaftler beschränkt sein solle, ist darauf hinzuweisen, daß der Grundbesitz in diesen Fällen die Existenzgrundlage des Betriebsinhabers bildet. Im übrigen kann auch ein Grundstückserwerb durch einen hauptberuflichen Landwirt ungesund sein, wenn der Erwerb für den Käufer lediglich eine Kapitalanlage bedeutet (vgl. Beschluß des Senats vom 11. Juli 1961, V BLw 20/60, RdL 1961, 229, 230 = MDR 1961, 925). Erst recht muß ein Grundstückserwerb zwecks Kapitalanlage als ungesund angesehen werden, wenn der Erwerber ein Nichtlandwirt ist, der eine anderweitige gesicherte Existenz hat, wie das beim Antragsteller zu 2 der Fall ist. Dies hat mit dem durch Art. 12 Abs. 1 GG gewährleisteten Recht der freien Berufswahl nichts zu tun. Wenn das Gesetz nicht ausdrücklich verlangt, daß der Erwerber hauptberuflicher Landwirt sein müsse, so sollte damit, wie sowohl in der amtlichen Begründung zu dem Gesetzentwurf wie auch in dem Bericht des Ernährungsausschusses (aaO) gesagt wird, lediglich zum Ausdruck gebracht werden, daß nicht jeder Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch einen Nichtlandwirt ungesund sei.

Die Voraussetzungen des § 9 Abs. 7 GrdstVG liegen nicht vor. Es ist nicht ersichtlich, aus welchen Gründen

die Versagung der Genehmigung eine unzumutbare Härte für den Veräußerer bedeuten würde. Der Umstand, daß der Antragsteller zu 2 vor rechtskräftiger Genehmigung den größten Teil des Kaufpreises gezahlt hat, ist für die rechtliche Beurteilung ohne Bedeutung. Mit der Zahlung und Empfangnahme des Kaufpreises vor dem Wirksamwerden des Vertrages sind die Beteiligten ein Risiko eingegangen, das sie selbst tragen müssen. Es ist deshalb auch unerheblich, ob der Verkäufer im Falle der Rückzahlung des Kaufpreises nebst Zinsen einen Zinsverlust erleiden würde. Der Antragsteller zu 1 kann sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, daß vom Land Nordrhein-Westfalen bisher kein notarielles Kaufangebot gemacht worden sei. Für die Annahme, daß der Forstfiskus, der das Waldgrundstück zu dem von den Vertragsteilen vereinbarten Kaufpreis erwerben will, sein bisher nicht rechtsverbindliches Kaufangebot nicht aufrechterhalten werde, liegen keine Anhaltspunkte vor.

Dem Kaufvertrag mußte deshalb die Genehmigung versagt werden.

Zu der von den Antragstellern angeregten Anberaumung einer mündlichen Verhandlung (§ 27 Abs. 3, § 15 Abs. 1 LwVG) bestand kein Anlaß, da hiervon eine Klärung der im Rechtsbeschwerdeverfahren zu entscheidenden Fragen nicht zu erwarten war.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 44, 45 LwVG in Verbindung mit § 131 Abs. 1 KostO, die Festsetzung des Geschäftswertes auf § 36 Abs. 1 und 2 LwVG (in der Fassung von § 25 Nr. 8 GrdstVG).

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock