

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: KRG Nr. 45 Art. IV; BrLilRegVO Nr. 84
Art. III

Rechtssatz: Die Frage, ob selbstwirtschaftende Landwirte zum Erwerb des veräußerten Grundstücks zu angemessenem (volkswirtschaftlich gerechtfertigtem) Preise bereit sind, erfordert sorgfältige und zuverlässige Ermittlungen. Sie erübrigen sich, wenn die Erwerbsbereitschaft gerichtskundig ist.

Aktenzeichen: V BLw 30/57

Beschluß des BGH vom 12. November 1957

AG. Kerpen
OLG Köln

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung der Kaufverträge vom 6. Juli 1956
(UR Nr. [REDACTED]/56 des Notars Dr. Sch[REDACTED]-T[REDACTED] in B[REDACTED]/E[REDACTED]),

Beteiligte:

1. die Katholische Kirchengemeinde in GÖ[REDACTED],
Kreis B[REDACTED]/M[REDACTED], vertreten durch den Kirchen-
vorstand,

Verkäuferin und Käuferin,

2. die Rh[REDACTED] Aktiengesellschaft für Braunkohlen-
bergbau und Brikettfabrikation in K[REDACTED], Ka[REDACTED]
F[REDACTED]-Ufer [REDACTED],

Käuferin,

3. der Landwirt und Ingenieur Michael M[REDACTED] in L[REDACTED]
[REDACTED], Kreis Er[REDACTED],

Verkäufer,

4. die Ehefrau Gertrud S[REDACTED] geb. M[REDACTED] in Ba[REDACTED]
Ba[REDACTED], V[REDACTED]str. [REDACTED],

Verkäuferin,

zu 1 und 2 Antragsteller, Beschwerde- und Rechtsbe-
schwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED]
[REDACTED],

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 [REDACTED] und [REDACTED]

beschlossen:

- I. Die Rechtsbeschwerden gegen den Beschluß
des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Köln vom 20. März 1957 werden auf Kosten
der Beteiligten zu 1 und 2 zurückgewiesen.
- II. Der Geschäftswert wird für das Rechtsbe-
schwerdeverfahren auf 45 000 DM festgesetzt.
Davon entfallen auf jede der beiden Rechts-
beschwerden 22 500 DM.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Die Beteiligte zu 1 ist Eigentümerin von 15 Morgen Wald und 25 Morgen Ackerland. Zu letzteren gehören die im Grundbuch von LÖ Band 15 Blatt [REDACTED] und von HO Band 31 Blatt [REDACTED] verzeichneten Grundstücke Flur 11 Nr. [REDACTED], Acker, 63,85 a. groß und Flur 16 Nr. [REDACTED], Acker 67,01 a umfassend. Diese Parzellen werden von der Beteiligten zu 2 für Zwecke des Braunkohlenbergbaus in Anspruch genommen. Die Beteiligte zu 1 hat deshalb diese Grundstücke an die Beteiligte zu 2 durch den eingangs gekennzeichneten notariellen Vertrag zum Preise von 22 500 DM, d.h. zu rund 4 300 DM je Morgen, verkauft. Der Kaufpreis soll von der Beteiligten zu 2 an die Beteiligten zu 3 und 4 gezahlt werden. Diese haben nämlich in derselben notariellen Urkunde eine ihnen gehörige Ackerparzelle, die im Grundbuch von HE Band 62, Blatt [REDACTED] unter Flur 11 Nr. [REDACTED] verzeichnet ist und 1,2500 ha umfaßt, an die Beteiligte zu 1 veräußert, und zwar ebenfalls zu einem Preise von 22 500 DM. Diese Parzelle hat guten Ackerboden mit der Ackerzahl 82. Sie liegt bei HE [REDACTED] und ist von dem Gebiet der Kirchengemeinde GÖ [REDACTED] rund 10 km entfernt, gehört aber zu demselben Dekanat und Landkreis wie diese. Das Grundstück ist verpachtet und mit einem Vorkaufsrecht belastet. Der Vorkaufsberechtigte und der Pächter haben auf den Ankauf der Parzelle verzichtet.

In den beiden notariellen Verträgen haben sich alle Beteiligten für den Fall der Verweigerung einer erforderlichen Genehmigung ein Rücktrittsrecht vorbehalten.



Die untere Landwirtschaftsbehörde hat beiden Verträgen die Genehmigung versagt. Sie hat vor allem den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung bejaht, weil die Kirchengemeinde auf den Erwerb des Grundstücks nicht angewiesen sei und in der Umgegend von Wi [REDACTED] genügend Landwirte mit aufstockungsbedürftigen Betrieben vorhanden seien, die gewillt und auch in der Lage seien, das Grundstück der Beteiligten zu 3 und 4 zu dem volkswirtschaftlich gerechtfertigten Preise zu erwerben.

Die Beteiligten zu 1 und 2 haben gerichtliche Entscheidung beantragt.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat den Verträgen ebenfalls die Genehmigung versagt. Es ist der Landwirtschaftsbehörde darin beigetreten, daß deren Durchführung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde, und hat außerdem den vereinbarten Kaufpreis als volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigten Überpreis angesehen.

Die sofortigen Beschwerden der Beteiligten zu 1 und 2 hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen.

Hiergegen richten sich die von dem Beschwerdegericht zugelassenen Rechtsbeschwerden der Beteiligten zu 1 und 2, mit denen sie die Erteilung der Genehmigung und hilfsweise die Zurückverweisung der Sache an das Oberlandesgericht erstreben.

II.

1. Das Beschwerdegericht hat in dem Erwerb des Grundstücks der Beteiligten zu 3 und 4 durch die Beteiligte zu 1

eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung gesehen und deshalb die sonstigen gesetzlichen Versagungsgründe nicht sachlich geprüft. Es ist davon ausgegangen, daß beide Verträge aufeinander abgestellt seien und daher der eine nicht ohne den anderen gelten solle. Daraus hat es abgeleitet, daß dem gesamten Verträge die Genehmigung zu versagen sei, wenn einer der beiden Kaufverträge mit einem nicht behebbaren Mangel im Sinne der Genehmigungsvorschriften behaftet sei.

Das Oberlandesgericht hat zur Begründung der ungesunden Verteilung der Bodennutzung ausgeführt: Die Kirchengemeinde habe keinen landwirtschaftlichen Betrieb und sei auch keine selbstwirtschaftende Landwirtin. Der Erwerb des Grundstücks solle daher nicht der Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebes, sondern der Erhaltung des bisherigen Besitzstandes dienen. Der Erwerb der Parzelle als Ersatz für die an die Beteiligten zu 2 veräußerten Grundstücke sei aber mit dem Gesetz nicht in Einklang zu bringen, da das Ackerland Personen vorbehalten bleiben müsse, die es selbst bewirtschaften wollten. Aus dem Bescheid der Landwirtschaftsbehörde gehe hervor, daß in der Umgegend von Widdendorf genügend Landwirte vorhanden seien, die aufstockungsbedürftige Betriebe besäßen und in der Lage seien, das Grundstück zu einem volkswirtschaftlich gerechtfertigten Preis zu erwerben. Diese Feststellung hätten die Beschwerdeführer nicht angegriffen, sondern nur damit abzuschwächen versucht, daß der industriellen Zwecken dienende Verkauf der Ländereien der Kirche einen weit höheren Kaufpreis bedinge als ein Verkauf an einen selbstwirtschaftenden Landwirt. Das Amtsgericht habe insoweit keine besonderen Feststellungen getroffen, sondern nur den Preis als zu hoch be-

anstandet. Die Beschwerdeschrift enthalte keine neuen Hinweise hinsichtlich der Kaufbereitschaft selbstwirtschaftender Landwirte. Daraus sei zu entnehmen, daß diese Erwerbsbereitschaft von den Beteiligten zu 1 und 2 nicht ernstlich bestritten werde. Selbst ein Bestreiten hätte die Überzeugung des Beschwerdegerichts nicht erschüttern können, daß es im Raume Wi [REDACTED] Berufslandwirte gibt, die zu einem Erwerb zu angemessenen Preise bereit sind. Dagegen spreche nicht, daß der Vorkaufsberechtigte und der Pächter keine Erwerbsabsicht hegten. Dem Beschwerdegericht sei aus eigener Sachkunde, die es aus anderen Verfahren und der engen Verbundenheit mit dem Kreise Be [REDACTED] gewonnen habe, bekannt, daß im Raume Wi [REDACTED] genügend aufstockungsbedürftige selbstwirtschaftende Landwirte zum Ankauf der fünf Morgen zu angemessenen Bedingungen bereit seien. Dies sei durch die persönliche Kenntnis der landwirtschaftlichen Beisitzer bestätigt worden, die in den Nachbarkreisen Dü [REDACTED] und Jü [REDACTED] wohnten und auf Grund ihrer Kenntnis von Land und Leuten in der Lage seien, dies richtig zu übersehen. Es erübrige sich daher ein besonderes Beweisverfahren hinsichtlich dieser Kaufbereitschaft, zumal da die Beschwerdeführer und die Verkäufer nicht vorgetragen hätten, das Land irgendeinem selbstwirtschaftenden Landwirt angeboten zu haben. Im übrigen müsse das Land insbesondere solchen selbstwirtschaftenden Landwirten vorbehalten bleiben, die durch den Braunkohlenbergbau verdrängt würden und durch einen Zuerwerb ihre Lebensgrundlage verbessern könnten.

Die Rechtsbeschwerde rügt Verletzung der §§ 286, 139 ZPO, die sie entsprechend angewendet wissen will, sowie des Art. III Nr. 5 Buchst. b BritMilRegVO Nr. 84.

Der Rechtsbeschwerde ist darin beizutreten, daß der Versagungsgrund der unwirtschaftlichen Zerschlagung hier nicht in Betracht kommt. Dagegen ist ihre Annahme irrig, davon ausgehen zu können, daß die Kirchengemeinde wirtschaftsfähig ist und die Vertragsbedingungen volkswirtschaftliche gerechtfertigt sind; denn das Beschwerdegericht hat zu diesen beiden Fragen nicht sachlich Stellung genommen.

Die Ansicht der Rechtsbeschwerde, die Ausführungen des Oberlandesgerichts darüber, daß die Kirchengemeinde keinen landwirtschaftlichen Betrieb besitze und keine selbstwirtschaftende Landwirtin sei, bezögen sich auf den Begriff der Wirtschaftsfähigkeit, nicht aber auf den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung, ist nicht richtig. Das Beschwerdegericht hat zutreffend geprüft, ob die Kirchengemeinde zu denjenigen zählt, denen land- und forstwirtschaftlicher Boden in erster Linie zukommen muß. Es hat diese Frage unter den angeführten Gesichtspunkten verneint und befindet sich damit in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats, nach welcher der Grundsatz gilt, daß land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz - nicht zuletzt wegen des allgemein bestehenden großen Landbedarfs - grundsätzlich nur solchen Personen zukommen darf und vorbehalten bleiben muß, die an der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung nichts ändern und ihn auch selbst bewirtschaften wollen (vgl. z.B. Beschluß des erkennenden Senats vom 5. Februar 1957, V BLw 36/56). Die angeführten Gesichtspunkte betreffen daher sehr wohl den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung. Das Oberlandesgericht hat ferner durch die Erwägungen, daß der Erwerb der

fünf Morgen Land durch die Kirche nicht der Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebes dienen solle und genügend Landwirte vorhanden seien, die aufstockungsbürftige Betriebe hätten und zu einem Erwerb der Grundstücke zum volkswirtschaftlich gerechtfertigten Preis gewillt und in der Lage seien, keineswegs zum Ausdruck gebracht, daß aller verfügbarer Boden Landwirten zugeteilt werden müsse. Es hat lediglich geprüft, ob der Erwerb durch die Kirchengemeinde gebilligt werden kann und diese Frage mit Rücksicht darauf vernimmt, daß Interessenten vorhanden seien, die dringender auf den Erwerb der Parzelle angewiesen seien als die Beteiligte zu 1). Das stimmt mit der angeführten Entscheidung des erkennenden Senats überein, nach der die Veräußerung eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks an einen die Landwirtschaft nicht betreibenden Interessenten auf eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung hinausläuft, wenn erwerbswillige Berufslandwirte vorhanden sind, und dies erst recht der Fall ist, wenn hauptberufliche Landwirte auf den Erwerb weiteren Landes dringend angewiesen sind. Hieraus folgt zugleich, daß die Ansicht der Rechtsbeschwerde nicht richtig ist, die Kirchengemeinde dürfe, da sie wirtschaftsfähig sei, von dem Erwerb landwirtschaftlich nutzbaren Bodens nicht ausgeschlossen werden. Im übrigen hat das Beschwerdegericht gerade eingehend geprüft, ob der Erwerb der fünf Morgen durch die Beteiligte zu 1 gebilligt werden kann, hat also nicht den Standpunkt vertreten, daß diese als Kirchengemeinde keinesfalls zum Erwerb der Parzelle zugelassen werden könne. Der Hinweis der Rechtsbeschwerde darauf, daß die Kirchengemeinde Land abgeben müsse und als Ersatz eine Parzelle von Nichtlandwirten erwerben könne, die sich der landwirtschaftlichen Nutzung zuführen wolle, verfährt nicht. Wie unten noch zu erörtern sein wird, ist die Kirchengemeinde nicht genötigt, die beiden

Parzellen an die Beteiligte zu 2 zu verkaufen. Außerdem wird das Grundstück, das die Kirchengemeinde erwerben will, bereits jetzt landwirtschaftlich genutzt, so daß diese es nicht erst seiner Zweckbestimmung zuführen muß. Irrig ist auch die Ansicht der Rechtsbeschwerde, bei dem Erwerb land- und forstwirtschaftlichen Grund und Bodens durch juristische Personen komme es lediglich auf deren Willen an, an dieser Nutzungsart nichts zu ändern. Wenn der Erwerb eines solchen Grundstücks durch eine juristische Person nicht ausdrücklich zu einem landwirtschaftsfremden Zweck erfolgen soll, wird allerdings zu prüfen sein, ob die weitere landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet erscheint. Der Rechtsbeschwerde ist zuzugeben, daß in dieser Hinsicht bei einem Erwerb der Parzelle durch die Kirchengemeinde Bedenken kaum bestehen dürften. Das allein kann aber nicht entscheidend sein. Nach dem oben Gesagten muß in erster Linie geprüft werden, ob kaufwillige und zahlungsfähige Landwirte vorhanden sind, welche die Landwirtschaft als Hauptberuf ausüben, für die also der landwirtschaftliche Betrieb die Existenzgrundlage bildet, und ob unter ihnen sogar solche Interessenten vorhanden sind, deren Betriebe der Aufstockung dringend bedürfen. Demgegenüber ist es ohne Bedeutung, daß die Kirchengemeinde ihren landwirtschaftlichen Grundbesitz seiner Bestimmung gemäß nutzt und die gekaufte Parzelle sicher auch in dieser Weise nutzen würde. Das Beschwerdegericht war daher nicht genötigt, den Sachverhalt in dieser Hinsicht weiter aufzuklären. Eine Verletzung seiner Ermittlungspflicht liegt danach nicht vor.

Die Rechtsbeschwerde meint ferner, das Oberlandesgericht hätte feststellen müssen, ob wirklich ein hauptbe-

rufllicher Landwirt mit einem aufstockungsbedürftigen Betrieb bereit sei, für das Grundstück der Beteiligten zu 3 und 4 den hier vereinbarten Kaufpreis zu zahlen. Sie weist darauf hin, daß das Beschwerdegericht von dem "volkswirtschaftlich gerechten Preis" und dem "angemessenen Preis" spreche, dabei aber die Frage offen gelassen habe, welcher Preis als angemessen anzusehen sei, und sich auch nicht darüber ausgelassen habe, ob der Preis, der hier gezahlt werden solle, übersetzt sei oder nicht. Die Rechtsbeschwerde sieht den vereinbarten Kaufpreis als einen Industrielandpreis an und stellt ihm den normalen Preis für landwirtschaftliche Grundstücke gegenüber. Sie hält es für bedenklich, bei dem Verkauf landwirtschaftlichen Grundbesitzes durch einen Nichtlandwirt die Veräußerung nur an Landwirte zuzulassen, sofern dadurch der Preis erheblich gedrückt werde; denn dann würde eine entschädigungslose Aufopferung vorliegen, die gegen Art. 14 GG verstoßen würde.

Das Oberlandesgericht war nicht genötigt, die von der Rechtsbeschwerde vermißten Feststellungen zu treffen. Hier steht die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an die Kirchengemeinde zur Erörterung, die es weiterhin landwirtschaftlich nutzen will. Wenn das Beschwerdegericht in diesem Zusammenhang von dem angemessenen und dem volkswirtschaftlich gerechtfertigten Preise gesprochen und dabei einen Erwerb des Grundstücks durch einen selbstwirtschaftenden, hauptberuflichen Landwirt ins Auge gefaßt hat, so kann es schlechterdings nur den Preis gemeint haben, der bei einer Veräußerung des Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung angemessen

und bei dieser Nutzungsweise für den Erwerber tragbar ist, also den Preis, der für landwirtschaftliche Grundstücke in der betreffenden Gegend normalerweise gezahlt wird. Denn anderenfalls würde das Beschwerdegericht sich zu der Vorschrift des Art. III Nr. 5 Buchst. c BrMilRegVO Nr. 84 in Widerspruch gesetzt haben, nach der die Vertragsbedingungen volkswirtschaftlich gerechtfertigt sein müssen. Das Oberlandesgericht spricht denn auch von den üblichen Preisen im Kreise Be[REDACTED] für Ackerland mit einer Bodenklimazahl von 81/82, hat also danach keineswegs den sogenannten Industrielandpreis im Auge. Nach den Ausführungen des Beschwerdegerichts sind im Kreise Be[REDACTED] wegen der dort herrschenden besonderen Landnot und der wenigen privat zum Verkauf kommenden Grundstücke die Landwirte heute allgemein bereit, Preise zu zahlen, die vor wenigen Jahren noch als völlig untragbar angesehen worden seien und die einem zumutbaren Preis entsprächen. Ob diese Preise den im vorliegenden Falle vereinbarten erreichen, mag auf sich beruhen. Entsprechen sie ihm, so sind nach den Feststellungen des Oberlandesgerichts Berufslandwirte vorhanden, die diesen Preis zu zahlen gewillt sind. Ist aber der hier vereinbarte Preis übersetzt, so hat er für die Frage, ob Interessenten aus dem Kreise der Landwirte zum Erwerb bereit und in der Lage sind, außer Betracht zu bleiben. In diesem Falle würde die Meinung der Rechtsbeschwerde, daß der vereinbarte Kaufpreis maßgebend sei, dazu führen, daß alle Interessenten aus dem Kreise der Landwirtschaft durch die Vereinbarung eines überhöhten, für sie nicht tragbaren Kaufpreises zugunsten der zahlungskräftigeren Industrie ausgeschaltet würden und dieser damit der Vorrang vor dem öffentlichen Interesse an der Sicherung der Volksernährung eingeräumt würde, dessen

Wahrung des Genehmigungsverfahrens gerade zu dienen bestimmt ist. Daß das nicht Rechtens sein kann, liegt auf der Hand. Ohne Rechtsirrtum hat das Beschwerdegericht danach den angemessenen bzw. den volkswirtschaftlich gerechtfertigten Preis seiner Entscheidung zugrunde gelegt (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 4. Juni 1954, V ZR 10/54, BGHZ 13, 378). Von einer entschädigungslosen Aufopferung und einem Verstoß gegen Art. 14 GG kann danach keine Rede sein. Ebensowenig hat das Oberlandesgericht die ihm nach § 9 LwVG, § 12 FGG obliegende Ermittlungspflicht verletzt, indem es die von der Rechtsbeschwerde vermißten Feststellungen über die Preisverhältnisse nicht getroffen hat.

Die Rechtsbeschwerde bemängelt ferner, daß das Oberlandesgericht nicht einen einzigen konkreten Fall festgestellt habe, in dem ein Landwirt mit einem aufstockungsbedürftigen Betriebe sich zum Erwerb der Parzelle zu dem vereinbarten Preise bereitgefunden habe, und meint, das Beschwerdegericht hätte darüber ein Beweisverfahren veranstalten müssen. Diese auf § 286 ZPO gestützte Rüge ist nicht gerechtfertigt. Die Rechtsbeschwerde übersieht zunächst, daß § 286 ZPO in Landwirtschaftssachen nicht zur Anwendung kommt und es sich nur fragen kann, ob das Oberlandesgericht etwa seine Ermittlungspflicht aus § 9 LwVG in Verbindung mit § 12 FGG verletzt hat. Entgegen ihrer Ansicht ist nach dem zuvor Gesagten auch nicht auf einen etwa übersetzten, sondern auf den volkswirtschaftlich gerechtfertigten, angemessenen Kaufpreis abzustellen. Das Beschwerdegericht brauchte danach nicht zu untersuchen, ob der vereinbarte Kaufpreis übersetzt ist und irgendein Landwirt gleichwohl bereit ist, ihn für das Grundstück der Beteiligten zu 3 und 4 zu zahlen. Daß aber Kaufwillige aus dem Kreise der benachbarten Landwirte vorhanden sind,

die dieses Grundstück zu einem angemessenen Preise erwerben möchten, hat das Beschwerdegericht ausdrücklich festgestellt. Die Frage der Erwerbsbereitschaft selbstwirtschaftender Landwirte setzt allerdings nach der Entscheidung des erkennenden Senats vom 5. Februar 1957 (V BLw 36/56) eine zuverlässige und sorgfältige Prüfung voraus, bei der auch den Besonderheiten des einzelnen Falles Rechnung getragen werden muß, wie es gerade in der damals vom Senat entschiedenen Sache der Fall war. Hier hat das Beschwerdegericht keine Ermittlungen über die Ankaufsbereitschaft von Landwirten angestellt. Das erübrigte sich auch, da dem Beschwerdegericht die Verhältnisse der Landwirtschaft im Bezirk Wi [REDACTED] bekannt sind. Das Oberlandesgericht hat sich nicht darauf beschränkt, die Erwerbsbereitschaft kurzer Hand als gerichtskundig hinzustellen, sondern hat auch angegeben, worauf diese Sachkenntnis beruht, und ferner zum Ausdruck gebracht, daß nicht etwa nur die landwirtschaftlichen Beisitzer, sondern auch die richterlichen Mitglieder des Senats mit den hier interessierenden Verhältnissen im Kreise Be [REDACTED] vertraut sind. Damit hat das Oberlandesgericht hinreichend dargelegt, daß es sich hinsichtlich der Erwerbswilligkeit von Berufslandwirten um eine gerichtskundige Tatsache handelt. Unter diesen Umständen war es nicht erforderlich, die Erwerbsbereitschaft in einem konkreten Fall noch besonders festzustellen. Dazu konnten auch die Ausführungen in dem Schriftsatz vom 26. Februar 1957 keine Veranlassung geben; denn dort ist einmal vorgebracht, daß ein Mißverhältnis zwischen Kaufpreis und Grundstückswert nicht bestehe, und im übrigen dargelegt, daß auch ein überhöhter Preis gerechtfertigt sein würde, weil die Beteiligten zu 2 ihn letzten Endes zahle,

die an der industriellen Nutzung der von ihr gekauften Parzellen interessiert sei. Nach dem oben Gesagten mußte aber ein übersetzter Kaufpreis außer Betracht bleiben.

Nicht zu beanstanden ist ferner die Auffassung des Beschwerdegerichts, daß in jedem Bezirk verfügbares Land vor allem den Berufslandwirten vorbehalten bleiben müsse, die durch den Bergbau Landeinbußen erlitten hätten. Der Vorwurf der Rechtsbeschwerde, das Oberlandesgericht habe verkannt, daß der Pächter der kirchlichen Ländereien ebenfalls von dem Bergbau verdrängt werde, und die Ausführungen in dem Schriftsatz vom 26. Februar 1957 nicht beachtet, ist unberechtigt. In den Tatsacheninstanzen ist von den wirtschaftlichen Verhältnissen des Pächters der Ländereien der Kirche nicht die Rede gewesen, insbesondere beziehen sich die Ausführungen auf Seite 5 des genannten Schriftsatzes nicht auf ihn, sondern auf den Pächter des von den Beteiligten zu 3 und 4 an die Kirche verkauften Grundstücks; denn dort ist ausgeführt, dieser werde bei Veräußerung an einen Landwirt seinen Pachtbesitz in Kürze aufgeben müssen. Die Rechtsbeschwerde übersieht, daß das Pachtverhältnis von dem Eigentumswechsel nicht berührt werden würde und es sich hier auch nicht darum handelt, ob und inwieweit Pächter in ihrem Pachtbesitz beeinträchtigt werden, vielmehr zu prüfen ist, ob der Übergang des Eigentums an dem Grundstück auf die Kirchengemeinde gebilligt werden kann. Soweit die Rechtsbeschwerde Ausführungen zur Lage der Pächter macht, verkennt sie, daß der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung nur noch für die in Art. IV KRG Nr. 45 bezeichneten Rechtsgeschäfte Bedeutung hat, da Art. VI KRG Nr. 45 durch das Gesetz Nr. A - 23 der Alliierten Hohen Kommission vom 13. März 1952 (ABl. AHK Nr. 77 vom 21.3.1952, S. 1542) aufgehoben und durch das Landpachtgesetz vom 25. Juni 1952 ersetzt worden ist.

Nach alledem hat das Beschwerdegericht ohne Rechtsirrtum in dem Erwerb des Grundstücks durch die Kirchengemeinde eine ungesunde Erscheinung gesehen.

2. Das Beschwerdegericht hat weiter geprüft, ob der Verkauf des Grundstücks an die Kirchengemeinde etwa deshalb zu billigen sei, weil besonders triftige Gründe für diesen Erwerb sprächen, die eine Hintansetzung der Interessen der Landwirtschaft rechtfertigen könnten. Es hat diese Frage verneint und einen besonderen Grund auch nicht darin gesehen, daß das von der Kirchengemeinde an die Beteiligten zu 2 verkaufte Land zum Kohlenabbau benötigt wird. Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Wollte man Verträge der hier vorliegenden Art zulassen, so würde über kurz oder lang für die Berufslandwirte der betroffenen Gebiete ein nicht mehr übersehbarer und nicht mehr aufzuhaltender Verlust an weiterem Ackerland entstehen, der nicht zu verantworten sei. In drei an das Beschwerdegericht gelangten Fällen handle es sich um insgesamt rund 50 Morgen. Entscheidend sei hier, daß der Beteiligten zu 2 kein Recht auf Enteignung der von der Kirchengemeinde gekauften Parzellen zustehe. Für die Zulässigkeit der Enteignung und der Verpflichtung zum Verkauf der Grundstücke kämen nur die allgemeinen bergrechtlichen Bestimmungen in Betracht. Nach ihnen sei aber lediglich die Abtretung zur Nutzung und nicht die Übereignung erforderlich. Die Kirche könne zwar, da die Nutzung länger als 3 Jahre dauern werde, von der Beteiligten zu 2 den Ankauf verlangen, sei aber nicht zum Verkauf verpflichtet und könne trotz des vorgesehenen Kohlenabbaus Eigentümerin der Parzellen bleiben, sei infolgedessen auch nicht zu einem Ersatzkauf genötigt. An dieser Rechtslage habe auch das Gesetz über die Gesamtplanung im Rheinischen Braunkohlengebiet vom 25.

April 1950 (GVBl NRW 1950, 71) nichts geändert. Es bestehe danach weder für die Kirche die Verpflichtung, die Parzellen der Beteiligten zu 2 zu Eigentum zu übertragen, noch für diese die Verpflichtung, die Kirche, falls sie die Übernahme der Grundstücke verlange, mit Ersatzland zu entschädigen. Auch die mit einer Nutzungsabtretung verbundenen Ungewissheiten nötigten die Kirchengemeinde nicht, die Parzellen zur Vermeidung von Nachteilen zu verkaufen. Die Beteiligte zu 2 sei nämlich verpflichtet, der Kirche für die entzogenen Nutzungen jährlich im voraus vollständige Entschädigung zu leisten und nach beendigter Nutzung die Grundstücke zurückzugeben. Außerdem müsse sie für eine etwa entstehende Wertminderung bei der Rückgabe der Parzellen Ersatz leisten und zur Sicherung dieser Verpflichtung auf Verlangen der Kirche eine angemessene Kautions stellen. Ferner seien Maßnahmen zur Rekultivierung ausgekohlter Grundstücke in die Wege geleitet und diese finanziell gesichert. Auch seien keine Schwierigkeiten nach Durchführung der Rekultivierung zu erwarten, obwohl die Parzellen in mitten des der Beteiligten zu 2 gehörenden Landes lägen; denn abgesehen von dem Notwegerecht werde sich über den Wertminderungsausgleich oder durch Tausch unschwer eine zweckentsprechende Lösung finden lassen. Der Kirche könne daher zugemutet werden, die Rekultivierung abzuwarten, zumal da sie das Land verpachtet habe und der mit dem Eigentum verbundene Zweck durch die Nutzungsentschädigung ebenso erfüllt werden könne wie durch die zu erwartenden Pachtzinsen.

Die Rechtsbeschwerde greift diese Ausführungen in verschiedener Hinsicht an.

Sie hält es zunächst für unzulässig, daß das Beschwerdegericht andere Fälle, die ihm zur Entscheidung vorgelegen

hätten, zur Beurteilung der vorliegenden Sache herangezogen habe und so von einer Fläche von 50 Morgen anstatt von einer solchen von nur 5 Morgen ausgegangen sei. Dieser Vorwurf ist nicht begründet. Das Beschwerdegericht hat allerdings zwei weitere Kaufverträge, mit denen es befaßt war, angeführt. Das ist indessen nur geschehen, um die Verhältnisse im Braunkohleng Gebiet allgemein zu beleuchten, die nach dem oben Gesagten gerichtskundig sind und auch ohne Anführung bestimmter Fälle hätten geschildert werden können. Der Beschluß des Beschwerdegerichts beruht im übrigen nicht auf diesen Erwägungen; denn es hat seine Entscheidung auf den vorliegenden Fall abgestellt, indem es zunächst die Frage der ungesunden Verteilung der Bodennutzung nach den hier gegebenen Verhältnissen geprüft und anschließend untersucht hat, ob triftige Gründe die Veräußerung des Grundstücks an die Kirchengemeinde zu rechtfertigen vermögen. Das Oberlandesgericht hat auch nicht etwa verkannt, daß dem Braunkohlenvorkommen und -Abbau im Kreise Be Rechnung getragen werden muß, sondern sich lediglich dahin ausgesprochen, daß angesichts der dadurch bedingten Interessengegensätze den Interessen der Landwirtschaft nach Möglichkeit Geltung zu verschaffen ist. Unter diesem Gesichtspunkt hat es geprüft, ob der Erwerb des Grundstücks durch die Kirche genehmigt werden kann oder ob anderen Kaufinteressenten der Vorrang einzuräumen ist. Inwiefern hierin eine Verletzung des Art. III Nr. 5 Buchst. d BrMilRegVO Nr. 84 liegen soll, ist nicht verständlich.

Die Rechtsbeschwerde meint ferner, das Recht auf Nutzungsabtretung komme einer Enteignung gleich und könne daher nicht anders als eine gewöhnliche Enteignung behandelt

werden. Nach ihrer Ansicht hat das Beschwerdegericht bei seinen Ausführungen darüber, daß eine Verkaufspflicht der Kirchengemeinde bestehe, den Sinn des Art. 14 GG verkannt; denn die Kirche erleide tatsächlich eine Einbuße an Land, das sie zwecks landwirtschaftlicher Nutzung halte und zu diesem Zwecke auch behalten wolle.

Es kann dahingestellt bleiben, ob in der Nutzungsabtretung eine Enteignung im weiteren Sinne zu sehen ist oder nicht; denn hier kommt es nicht auf den Begriff der Enteignung, sondern auf die Frage der Entschädigung an, die in § 137 PrABG geregelt ist. Danach hat der Bergwerksbesitzer dem Grundbesitzer für die entzogene Nutzung jährlich im voraus vollständige Entschädigung zu leisten. Ferner kann die Kirchengemeinde an Stelle des durch die Inanspruchnahme des Grundstücks entfallenden Pachtzinses eine Entschädigung in gleicher Höhe beanspruchen. Sie erleidet daher hinsichtlich des Grundstücksertrages keine Einbuße. Sie kann sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, daß es ihr gerade auf die landwirtschaftliche Nutzung ankomme. Es liegt in der Natur der Sache, daß die Kirche in ländlichen Gegenden ihr Kapital in landwirtschaftlichem Grund und Boden anlegt. Das geschieht aber nicht etwa zu dem Zwecke, die Landwirtschaft zu betreiben, sondern um aus diesem Grundbesitz möglichst wertbeständige Erträge zu erzielen, die sie ihren Zwecken dienstbar machen kann. Für die Kirchengemeinde ist es daher wirtschaftlich gesehen unerheblich, ob sie von einem Pächter Pachtzins oder statt dessen von dem Bergwerksbesitzer eine Entschädigung in Höhe des Pachtzinses erhält. Insoweit erleidet sie also durch die Nutzungsabtretung keine Beeinträchtigung. Es kommt daher nicht darauf an, wie diese Abtretung rechtlich zu werten ist. Die Ausführungen des Beschwerdege-

richs über das Vorkaufs- und Widerkaufsrecht des Eigentümers nach Fortfall der Inanspruchnahme zu bergbaulichen Zwecken sind nur beiläufig gemacht und daher für seine Entscheidung ohne Bedeutung gewesen. Es wäre daher rechtlich unerheblich, wenn, wie die Rechtsbeschwerde meint, das Oberlandesgericht übersehen haben sollte, daß bei einer Veräußerung der Sachwert zunächst einmal verloren geht und sich damit auch die Möglichkeit einer Einflußnahme auf das Grundstück völlig ändert.

Die Auffassung des Beschwerdegerichts, durch das Gesetz über die Gesamtplanung im Rheinischen Braunkohlengebiet vom 25. April 1950 habe sich an dem bisherigen Rechtszustand nichts geändert, sei jedenfalls keine Verkaufspflicht der Kirchengemeinde und keine Verpflichtung der Beteiligten zu 2 zur Beschaffung von Ersatzland begründet worden, greift die Rechtsbeschwerde nicht an. Sie hält diese Erwägungen aber für überflüssig, weil schon die Überlassung zur Nutzung eine Entrechtung oder eine Enteignung darstelle. Nach dem oben Gesagten, kommt es hier auf die Frage der Enteignung gar nicht an, so daß die Rechtsbeschwerde mit diesem Hinweis die Entscheidung des Beschwerdegerichts nicht zu erschüttern vermag.

Die Rechtsbeschwerde verkennt nicht, daß eine Verpflichtung der Beteiligten zu 2, die Kirchengemeinde mit Ersatzland zu entschädigen, nicht besteht, hält aber für beachtlich, daß das Gesetz eine solche Entschädigung zulasse. Sie meint, gerade bei gütlichen Vereinbarungen, die einer Enteignung Rechnung trügen, sollte man die Beschaffung von Ersatzland als die Regel und als das Gesunde und Zweckmäßige ansehen. Nach Ansicht der Rechtsbeschwerde darf ein dementsprechender Vertragsschluß nicht unter dem

Gesichtspunkt einer Verpflichtung im engeren Sinne betrachtet werden, da das Gesetz eine gütliche Einigung anstrebe und eine solche nicht durch sachfremde Erwägungen durchkreuzt werden dürfe.

Der Rechtsbeschwerde ist zuzugeben, daß der Gesetzgeber eine gütliche Einigung auf dem Gebiete des Bergrechts anstrebt. Das ergibt sich für den Bereich der Nutzungsabtretung aus § 142 PrABG, der die gütliche Einigung in den Vordergrund stellt. Die Rechtsbeschwerde übersieht indessen, daß nicht jede gütliche Einigung ohne weiteres zu billigen ist, diese vielmehr nicht nur mit dem Bergrecht, sondern auch mit den sonstigen in Betracht kommenden Vorschriften in Einklang stehen muß. Besteht, wie hier, keine Verkaufspflicht der Kirche und auch keine Pflicht der Beteiligten zu 2 zur Beschaffung von Ersatzland, so muß bei land- und forstwirtschaftlichem Grundbesitz geprüft werden, ob die Entschädigung des Eigentümers durch Beschaffung von Ersatzland mit den Vorschriften über den Verkehr mit derartigen Grundstücken vereinbar ist. Das hat das Beschwerdegericht richtig erkannt. Es kann danach keine Rede davon sein, daß das Oberlandesgericht, wie die Rechtsbeschwerde meint, das Streben nach gütlicher Einigung durch sachfremde Erwägungen durchkreuzt hat.

Die Rechtsbeschwerde macht weiter geltend, daß die Beteiligten, wirtschaftlich gesehen, richtig vorgegangen seien; denn die gesetzliche Regelung der Nutzungsabtretung führe zu vielen Unklarheiten und Risiken, die für die Beteiligten zu 2 nicht tragbar seien. Auch läßt sich nach der Auffassung der Rechtsbeschwerde nicht übersehen, welche Gestaltung das Land bei der Rekultivierung erhalten wird. Sie bemängelt ferner, daß das Oberlandesgericht die Kirche auf einen Tausch

nach der Rekultivierung verwiesen habe, und meint, es sei nicht einzusehen, warum der Tausch, welcher der Beschaffung von Ersatzland diene, nicht schon jetzt vorgenommen werden solle, da sich hierzu gerade Gelegenheit biete.

Diesen Ansichten der Rechtsbeschwerde kann nicht beigetreten werden. Die Übereignung der Parzellen der Kirchengemeinde an die Beteiligten zu 2 würde allerdings eine klare Rechtslage schaffen. Die Beteiligten haben sie aber von der gleichzeitigen Beschaffung von Ersatzland abhängig gemacht. Das Beschwerdegericht hat richtig erkannt, daß beide Kaufverträge so eng miteinander verknüpft sind, daß der eine nicht ohne den anderen gelten soll. Die von den Beteiligten getroffene Regelung kann nun aber nicht damit gerechtfertigt werden, daß der Beteiligten zu 2 nicht zugemutet werden könne, sich der gesetzlichen Regelung der Kutzungsabtretung in den §§ 135 ff PrABG zu unterwerfen. Wenn bei ihr auch manche Einzelfragen zu regeln sind und im Streitfalle eine Entscheidung nach § 142 PrABG herbeigeführt werden muß, so hat der Gesetzgeber doch diesen Weg für gangbar gehalten, und es ist nicht einzusehen, warum die Beteiligten zu 2 ihn nicht sollte beschreiten können. Im übrigen kommt es hier entscheidend darauf an, ob die vorgesehene Beschaffung von Ersatzland gebilligt werden kann. Für diese Frage ist es unerheblich, daß sich hier zur Zeit gerade die Möglichkeit zu einem Austausch von Grundstücken bietet; wesentlich ist allein, ob dieser Tausch mit den gesetzlichen Vorschriften in Einklang steht. Das Beschwerdegericht hat dies nicht etwa deshalb verneint, weil sich ein Tausch auch nach der Rekultivierung durchführen lasse, sondern hat lediglich seiner Meinung Ausdruck gegeben, daß Schwierigkeiten, die

sich aus der Lage der Parzellen mitten im Gebiet der der Beteiligten zu 2 gehörenden Ländereien ergeben könnten, sich unschwer auf verschiedene Weise, darunter auch durch Grundstückstausch, überwinden ließen.

Die weitere Rüge der Rechtsbeschwerde, das Oberlandesgericht hätte die Frage klären müssen, ob die Beteiligten zu 2 bereit sei, die von der Kirchengemeinde gekauften Parzellen nach der Rekultivierung einem Landwirt zu überlassen, wirft dem Beschwerdegericht eine Verletzung seiner Ermittlungspflicht vor. Ob ein solcher verfahrensrechtlicher Verstoß vorliegt, kann auf sich beruhen; denn die Erklärung der Beteiligten zu 2, sich einer entsprechenden Auflage beugen zu wollen, hätte nach der Begründung des angefochtenen Beschlusses nichts an der Auffassung des Beschwerdegerichts geändert, daß der Kaufvertrag zwischen der Beteiligten zu 2 und den Beteiligten zu 3 und 4 nicht genehmigt werden könne.

Das Beschwerdegericht hat weiter geprüft, ob etwa der vorliegende Fall nach dem Entwurf des neuen Grundstücksverkehrsgesetzes (Bundestagsdrucksache Nr. 3206, 2. Wahlperiode, 1953) anders beurteilt worden müßte, als es in seiner Entscheidung geschehen ist. Es hat diese Frage mit dem Hinweis darauf verneint, daß § 8 Abs. 1 Buchst. a des Entwurfs die Versagung der Genehmigung zulasse, wenn die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeuten würde, daß also der Entwurf den (allerdings genauer und besser formulierten) Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung kenne und ihn sogar an die Spitze stelle. Das Beschwerdegericht hat sich weiter gefragt, ob hier etwa § 7 Nr. 5 und Nr. 6 Buchst. b zur

Anwendung zu kommen hätten, wenn der Entwurf bereits geltendes Recht wäre. Nach diesen Vorschriften ist die Genehmigung zu erteilen, wenn ein Grundstück zur Vermeidung einer Enteignung veräußert wird oder das Ersatzland zur Erfüllung dem Erwerber wesensmäßig obliegender Aufgaben zu dienen bestimmt ist und es sich bei dem Ersatzland nicht um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt. Das Oberlandesgericht hat die Voraussetzungen dieser Bestimmungen nicht für gegeben erachtet, weil keine Veräußerung zur Vermeidung einer Enteignung vorliege und die Grundstücke der Kirchengemeinde dem Bergbau im Wege der Nutzungsabtretung dienstbar gemacht werden könnten.

Die Rechtsbeschwerde meint, das Beschwerdegericht habe den Begriff der Enteignung verkannt und auch dem wirtschaftlichen Zwang zur Veräußerung sowie der Tendenz der Enteignungsgesetze bezüglich einer gütlichen Einigung und Beschaffung möglichst gleichwertigen Ersatzes nicht Rechnung getragen. Aus den früheren Ausführungen ergibt sich bereits, daß diese Rügen nicht gerechtfertigt sind.

Dieselben Rügen hat die Rechtsbeschwerde gegenüber den Ausführungen des Oberlandesgerichts erhoben, daß auch der Erlaß des Ernährungsministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 17. Februar 1955 (I C 1/04 - Tagb. Nr. 1205/54), der die Beschaffung von Ersatzland für solches Kirchenland betrifft, das für öffentliche Zwecke abgegeben worden ist, keine Möglichkeit gebe, von den gesetzlichen Bestimmungen abzuweichen, da hier die Landabgabe nicht notwendig sei und daher auch kein Ersatzland beschafft zu werden brauche. Auch in diesem Zusammenhang sind diese Rügen nach den früheren Ausführungen unbegründet.

3. Das Beschwerdegericht hat schließlich noch erwogen, ob etwa die Beteiligten zu 3 und 4 ein dringendes Interesse an einem umgehenden Barverkauf des Grundstücks haben. Es hat unterstellt, daß dies der Fall ist, dem aber keine Bedeutung für die Entscheidung beigemessen, weil die Verkäufer auf die Veräußerung des Grundstücks an die Kirche nicht angewiesen seien, da Berufslandwirte zum Erwerb bereit seien. Insoweit hat die Rechtsbeschwerde keine Rügen erhoben und ist eine Gesetzesverletzung auch nicht ersichtlich.

4. Nach alledem erwiesen sich die Rechtsbeschwerden als unbegründet. Sie waren daher zurückzuweisen.

Von der Anberaumung einer mündlichen Verhandlung hat der Senat abgesehen, weil von ihr eine weitere Auf-

klärung solcher Fragen, die für das Rechtsbeschwerdeverfahren von Bedeutung sind, nicht zu erwarten war.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 34, 44 LwVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock