

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BrMilRegVO 84 Art. III Nr. 5 Buchst. b

085

Bei der Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt kann, wenn Erwerbsinteressenten aus dem Kreise der Landwirtschaft nicht vorhanden sind, die Genehmigung nicht wegen ungesunder Verteilung der Bodennutzung versagt werden, weil vom landwirtschaftlichen Standpunkt aus einem anderen Nichtlandwirt als Erwerber der Vorzug zu geben wäre.

BGH, Beschl. v. 25. April 1961 - V BLw 30/60 - OLG Köln
AG Euskirchen

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des am 3. Juli 1959 vor dem Notar A. [REDACTED] in M. [REDACTED] (UR Nr. [REDACTED]/59) zwischen

1. dem Bauunternehmer Heinrich G. [REDACTED] in K. [REDACTED], Me. [REDACTED] Straße [REDACTED], als Käufer und
2. der ledigen Anna Maria Sibylla P. [REDACTED] in Mü. [REDACTED], W. [REDACTED] (Kreis [REDACTED], H. [REDACTED] Straße [REDACTED], als Verkäuferin

abgeschlossenen Kaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 25. April 1961 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Buresch und Müller

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Käufers werden die Beschlüsse des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 5. Oktober 1960 und des Amtsgerichts in Euskirchen vom 15. Dezember 1959 sowie der Bescheid der unteren Landwirtschaftsbehörde vom 9. Juli 1959 aufgehoben. Der Kaufvertrag vom 3. Juli 1959 (URNr. 577/59) des Notars Aichele in Münstereifel) wird genehmigt.

Gerichtskosten werden für das Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeverfahren nicht erhoben. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 160.000 DM festgesetzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Die 27 Jahre alte, ledige Verkäuferin ist Eigentümerin einer in MU [REDACTED]-W [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED], gelegenen landwirtschaftlichen Besitzung, die sie von ihren Eltern geerbt hat und 9, 5581 ha umfaßt. Das Anwesen ist kein Hof im Sinne der Höfeordnung. Die veralteten und für einen modernen Betrieb nicht ausreichenden Hofgebäude sind zum Teil so schadhaft, daß sich Reparaturen nicht mehr lohnen.

Die Verkäuferin ist lungenkrank und will zur Führung ihres landwirtschaftlichen Betriebes nicht mehr in der Lage sein. Die Hof- und Wirtschaftsgebäude - mit Ausnahme der von der Verkäuferin bewohnten Räume - sind nebst einer Wiese und der Gartenumlage an den Landwirt Gl [REDACTED] verpachtet. Ein Onkel der Verkäuferin namens Schneider hat von den Ländereien rund 30 Morgen gepachtet; die übrigen Parzellen sind zwei anderen Landwirten pachtweise überlassen. Die Pachteinahmen der Verkäuferin belaufen sich auf rund 3000 DM jährlich.

Die Verkäuferin hat zwei uneheliche Kinder, den am 11. Mai 1957 geborenen Sohn Peter und die Tochter Maria Klara, die am 9. Juli 1958 geboren ist. Beide Kinder stehen unter Amtsvormundschaft des Jugendamtes Euskirchen.

Die Verkäuferin bemühte sich, nachdem sie sich zur Veräußerung des Anwesens entschlossen hatte, zunächst selbst vergeblich um einen Käufer, beauftragte sodann einen Makler mit der Ermittlung eines Kaufinteressenten und hat schließlich ihre Besitzung durch ein Inserat im Kölner Stadtanzeiger zum Kauf angeboten, auf das sich lediglich der Bauunternehmer G [REDACTED] als Kaufinteressent meldete. Dieser betreibt in Köln ein Bauunternehmen und hat in den Sommermonaten einen zweiten Wohnsitz in Mahlberg bei Münstereifel. Er ist verheiratet und hat 3 Söhne, die in den Jahren 1954, 1956 und 1959 geboren sind.



Durch Kaufvertrag vom 3. Juli 1959 hat die Verkäuferin die ganze Besitzung zu einem Kaufpreis von 160 000 DM an Gröner verkauft, der damals 52 Jahre alt war.

Die untere Landwirtschaftsbehörde hat dem Vertrage durch Bescheid vom 9. Juli 1959 die Genehmigung versagt, weil die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde, da mehrere ortsansässige Landwirte vorhanden seien, deren Betriebe aufstockungsbedürftig seien.

Die Vertragsparteien haben daraufhin gerichtliche Entscheidung beantragt und zur Begründung ihres Antrages auf Genehmigung des Vertrages vorgetragen: Die Pächter des Grundbesitzes seien nicht in der Lage, das Anwesen anzukaufen. Der Verkäuferin sei auch nicht zuzumuten, einzelne Parzellen an erwerbswillige Landwirte zu veräußern, da sie dann für die alten, reparaturbedürftigen Gebäude keinen Käufer finden würde. Der Käufer G. [REDACTED] stamme aus einer bäuerlichen Familie und beabsichtige, die alten Gebäude abzureißen, an deren Stelle neue nach modernen Gesichtspunkten zu errichten und die ganze Besitzung dem Pächter Gl. [REDACTED] oder einem im Einvernehmen mit der Landwirtschaftskammer ausgewählten Pächter langfristig zu verpachten. Später solle einer seiner Söhne das Anwesen erhalten und dort wirtschaften.

Die untere Landwirtschaftsbehörde hat sich gegen die Genehmigung des Vertrages ausgesprochen und geltend gemacht: Der Käufer wolle das Anwesen offenbar als Kapitalanlage erwerben. Die Verkäuferin könne aber einzelne Parzellen an ortsansässige Landwirte zu angemessenen Bedingungen verkaufen. Auch sei die Braunkohlengrube Zukunft (Biag) bereit, den ganzen Hof zum Preise von 160.000 DM zu erwerben, die Gebäude zu erneuern und das Anwesen sodann an einen bergbauverdrängten Landwirt zu veräußern. Außerdem wolle die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft Rheinisches Heim die Besitzung ankaufen, für die sie allerdings höchstens 130 000 DM aufwenden werde.

Auf Anfrage des Amtsgerichts hat das "Rheinische Heim" mitgeteilt, es sei lediglich an den Ländereien, nicht aber an den Hofgebäuden und ihrer Umlage interessiert und werde als Kaufpreis 124 000 DM zahlen. Die weitere von dem Amtsgericht durchgeführte Beweisaufnahme hat ergeben, daß mehrere ortsansässige Landwirte an dem Erwerb einzelner Parzellen zum Preise von 3.000 DM je Morgen interessiert sind und der Landwirt Schneider bereit ist, die Ländereien ohne die Hofstelle nebst Umlage zum Preise von 140 000 DM zu erwerben. Die Braunkohlengrube Zukunft (jetzt: Rheinische Braunkohlenwerke AG) hat die Anfrage des Amtsgerichts bezüglich ihrer Erwerbsbereitschaft unbeantwortet gelassen, doch hat der Vertreter der unteren Landwirtschaftsbehörde in der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht erklärt, daß dieses Unternehmen bereit sei, die Besitzung zum Preise von 160 000 DM zu übernehmen.

Das Amtsgericht hat dem Kaufvertrag vom 3. Juli 1959 durch Beschluß vom 15. Dezember 1959 die Genehmigung versagt und zur Begründung ausgeführt: Der Käufer sei nicht wirtschaftsfähig. Zudem würde der Erwerb des Anwesens durch ihn zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen, da er kein Landwirt sei und die Besitzung verpachten wolle. Der Verdacht, daß er nur eine Kapitalanlage beabsichtige, liege nahe. Mit Rücksicht auf die Kaufabsichten verschiedener ortsansässiger Landwirte, des Rheinischen Heims und der Biag müsse der Käufer als Bauunternehmer zurücktreten. Die Interessen der Verkäuferin seien hinreichend gewahrt, da sie das Anwesen für 124 000 DM an das Rheinische Heim, für 140 000 DM an den Landwirt S. [REDACTED] und für 160 000 DM an die Braunkohlenwerke veräußern könne. Das Interesse des Pächters der Hofstelle an dem Erwerb der Besitzung seitens des Käufers könne den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung nicht ausräumen.

Zur Begründung seiner sofortigen Beschwerde hat der Käufer noch vorgetragen: Er habe im Januar 1960 22 Morgen Wald in der Gemarkung Schönauf bei Münstereifel, d.h. in der Nähe seines zweiten Wohnsitzes, erworben. Ein weiterer Zukauf von 25 Morgen Wald sei noch nicht genehmigt. Auf Empfehlung der Landwirtschaftskammer sei er dem Waldbauernverband beigetreten. Im übrigen liege der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung nicht vor. Die Bergwerksgesellschaft scheide als ernsthafter Interessent schon deshalb aus, weil sie sich in dem Verfahren nicht geäußert habe. Im übrigen könne der Verkäuferin nicht zugemutet werden, auf die sonstigen Angebote einzugehen, da damit eine erhebliche finanzielle Einbuße verbunden sein würde. Etwaige Bedenken gegen die Genehmigung müßten auch deshalb zurückgestellt werden, weil bei einem Erwerb durch ihn der Pächter Gl., der nur 16 Morgen seiner Eltern und weitere 10 Morgen Pachtland bewirtschaftete, in die Lage versetzt werde, für seine Familie einen ausreichenden Pachtbetrieb zu erhalten.

Die Landwirtschaftskammer hat um Zurückweisung der Beschwerde gebeten und vorgebracht, die Verkäuferin habe am 27. April 1960 mit der Rheinischen Braunkohlenwerke AG einen Kaufvertrag über ihre Besitzung zum Preise von 160 000 DM abgeschlossen, gegen dessen Genehmigung keine Bedenken beständen, weil diese Käuferin einen industrieverdrängten Landwirt auf der Besitzung ansiedeln wolle.

Nach einer Beweisaufnahme hat das Beschwerdegericht die sofortige Beschwerde des Käufers zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich seine von dem Oberlandesgericht zugelassene Rechtsbeschwerde, mit der er seinen Antrag auf Genehmigung des Vertrages vom 3. Juli 1959 weiter verfolgt. Die obere Landwirtschaftsbehörde hat in dem Rechtsbeschwerdeverfahren keine Anträge gestellt und sich auch nicht zur Sache geäußert.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist nach § 24 Abs. 1 LWVG zulässig. Ihr war der Erfolg nicht zu versagen.

1. Das Beschwerdegericht hat in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht die Wirtschaftsfähigkeit des Käufers verneint, weil er als städtischer Bauunternehmer mit der landwirtschaftlichen Betriebsführung nicht vertraut sei und daher einen Betrieb von 36 Morgen in der Zuckerrübengegend des Kreises Euskirchen nicht selbständig bewirtschaften könne. Daran ändert nach der Ansicht des Oberlandesgerichts auch die Tatsache nichts, daß der Käufer inzwischen in der Eifel 22 Morgen Wald erworben hat und dem Waldbauernverband beigetreten ist.

Die Rechtsbeschwerde räumt ein, daß der Beschwerdeführer nicht hauptberuflicher Landwirt sei, macht aber geltend, daß er Forstwirt und der Erwerb weiterer Waldgrundstücke in Größe von 25 Morgen inzwischen genehmigt worden sei, wodurch die Schaffung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes von insgesamt 81 Morgen ermöglicht werde. Die Rechtsbeschwerde meint, das Oberlandesgericht habe diese Sachlage verkannt, indem es seinen Waldbesitz außer acht gelassen habe. Dieser Vorwurf ist nach dem oben Gesagten nicht gerechtfertigt. Im übrigen kann dahingestellt bleiben, ob der Käufer zur Bewirtschaftung des Waldes befähigt und als Forstwirt anzusprechen ist. Selbst wenn das der Fall sein sollte, würde daraus noch nicht seine Wirtschaftsfähigkeit hinsichtlich des gekauften landwirtschaftlichen Betriebes folgen; denn die Vorinstanzen haben zutreffend erwogen, zur Wirtschaftsfähigkeit genüge nicht, daß der Käufer aus einer bäuerlichen Familie stamme und nach dem Kriege einige Zeit in der Landwirtschaft geholfen habe, da er hierdurch allein die erforderliche Vorbildung und Erfahrung zur Leitung eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht habe erlangen können.

2. Das Oberlandesgericht hat die Genehmigung des Vertrages ferner versagt, weil der Erwerb des Anwesens durch den Käufer zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde. Es ist davon ausgegangen, daß der Erwerb landwirtschaftlichen Grundbesitzes durch einen Käufer, der nicht hauptberuflicher Landwirt sei, nur dann gesund und billigenwert erscheine, wenn ortsansässige Landwirte oder Siedlungsgesellschaften an dem Erwerb zu angemessenen Bedingungen nicht interessiert seien und einen Ankauf ablehnten. In derartigen Fällen ist nach Ansicht des Beschwerdegerichts dem Veräußerer, der aus billigenwerten Gründen verkaufen wolle, nicht zuzumuten, den Verkauf ganz zu unterlassen oder zu für ihn untragbaren Bedingungen abzuschließen. Es hat ferner erwogen, daß der Verkauf einer landwirtschaftlichen Besitzung als Einheit zu werten sei und in seiner Gesamtheit beurteilt werden müsse; denn dem Eigentümer könne nicht zugemutet werden, unter dem angemessenen, genehmigungsfähigen Gesamtpreis zu verkaufen, und es sei auch nicht angängig, ihn auf den Verkauf einzelner Parzellen zu verweisen, so daß ihm - wie hier - die unbrauchbaren Hofgebäude verbleiben würden und er dadurch einen wesentlich niedrigeren Gesamtkaufpreis als bei einem geschlossenen Verkauf erzielen würde. Von diesem Standpunkt aus hat das Beschwerdegericht das Kaufinteresse der Landwirte außer Betracht gelassen, die nur einzelne Parzellen erwerben wollen. Es hat auch die Erwerbsbereitschaft des Landwirts S. [REDACTED] und des Rheinischen Heims für unbeachtlich gehalten, weil beide nur die Ländereien, nicht aber die Hofstelle erwerben möchten und nur 140 000 bzw. 124 000 DM zahlen wollen, so daß die Verkäuferin bei einem Vertragsschluß mit diesen Bewerbern angesichts des mit dem Käufer vereinbarten Kaufpreises von 160 000 DM eine ihr nicht zumutbare Einbuße erleiden würde. Das Beschwerdegericht ist so zu dem Ergebnis gelangt, daß an sich in dem Erwerb des Anwesens durch den Käufer keine ungesunde Verteilung der Bodennutzung zu finden und danach die Genehmigung zu erteilen sei.

Gegen diese Würdigung, die einen Rechtsirrtum nicht erkennen läßt, hat die Rechtsbeschwerde keine Rügen erhoben.

Das Oberlandesgericht hat dem Kaufvertrag vom 3. Juli 1959 gleichwohl die Genehmigung versagt, weil den Rheinischen Braunkohlenwerken der Vorrang gebühre, deren Interesse an dem Erwerb des Anwesens durch den Abschluß des Kaufvertrages vom 27. April 1960 hinreichend dargetan sei. Es hat erwogen, daß der Eigentümer, wenn mehrere zum Erwerb bereite Landwirte vorhanden seien, den ihm genehmen Käufer selbst bestimmen könne und daß dies auch dann gelten müsse, wenn nur Nichtlandwirte als Kaufinteressenten aufträten. In dem letztgenannten Falle hat nach Ansicht des Beschwerdegerichts derjenige Interessent den Vorzug, den der Eigentümer gewählt hat und mit dem er den Kaufvertrag abgeschlossen hat. Danach müßten nach seiner Ansicht die Rheinischen Braunkohlenwerke bei der Beurteilung der Frage der ungesunden Verteilung der Bodennutzung ausscheiden, wenn sie das Anwesen nur für sich erwerben wollten. Das Oberlandesgericht hält aber eine andere Beurteilung dieser Frage hier für angebracht, weil das Eigentum an der Besitzung der Aktiengesellschaft nur kurzfristig verbleiben solle, um dann auf einen bergbauverdrängten Landwirt übertragen zu werden. Es hat hierzu ausgeführt: Nach seiner mehrjährigen Rechtsprechung sei angesichts der bergbaulichen Belange und der dauernden Wünsche und Forderungen der bergbauverdrängten Landwirte auf Beschaffung von Ersatzhöfen oder Einzelparzellen in dem Erwerb landwirtschaftlichen Grund- und Bodens durch Bergwerksgesellschaften keine ungesunde Verteilung der Bodennutzung zu sehen, weil es sich praktisch nur um den Erwerb von Übergangs- und Durchgangseigentum handle und das Eigentum im Endergebnis bergbaugeschädigten Landwirten zufließe. In solchen Fällen des Vorratserwerbes seien die Kaufverträge mit der Auflage genehmigt worden, daß der gekaufte Grundbesitz, soweit er nicht zum Kohlenabbau herangezogen werde, innerhalb von 15 Jahren an selbstwirtschaftende Landwirte zu veräußern sei. Ein Erwerb durch eine Bergwerksgesellschaft sei landwirtschaftlich

gesehen eine gesündere Bodenverteilung als der Erwerb durch einen Nichtlandwirt, der voraussichtlich beabsichtige, den erworbenen Grundbesitz eigentumsmäßig nicht mehr an Landwirte abzugeben. Das gelte auch dann, wenn - wie hier - der Käufer die Besitzung an einen hauptberuflichen Landwirt verpachten und sie später einem seiner Kinder zukommen lassen wolle. Hier sei es zudem wegen des jugendlichen Alters der Kinder und des Berufes des Käufers sehr unwahrscheinlich, daß eines der Kinder wegen der Besitzung von 36 Morgen hauptberuflicher Landwirt werden werde.

Das Beschwerdegericht hat auf Grund dieser Erwägungen geprüft, ob der Kaufvertrag vom 27. April 1960 zwischen der Eigentümerin und der Bergwerksgesellschaft genehmigt werden könnte. Es hat diese Frage bejaht, da durch zwischenzeitliche Erklärungen des Kammergeschäftsführers klargestellt sei, daß dieser Vertrag von der Landwirtschaftskammer gebilligt und genehmigt werde, weil das Anwesen im Ergebnis in die Hand eines bergbauverdrängten Landwirts gelange. Nach den glaubwürdigen Bekundungen des Zeugen Dr. Br. [REDACTED] sieht das Beschwerdegericht als erwiesen an, daß die Bergwerksgesellschaft, die nach Prüfung der Angelegenheit stets zum Ankauf bereit gewesen sei, die Besitzung nur erwerben wolle, um dort zusammen mit weiterem erworbenen Grundbesitz einen bergbauverdrängten hauptberuflichen Landwirt auf 50 bis 60 Morgen anzusiedeln. Nach seiner Ansicht steht der Genehmigung des Vertrages vom 27. April 1960 auch nicht entgegen, daß die Braunkohlenwerke noch keinen bestimmten Landwirt als Bewerber benennen können, da, wie dem Gericht bekannt sei, in dem Gebiet der Rheinischen Braunkohlenwerke genügend bergbauverdrängte Landwirte vorhanden seien, die von der Möglichkeit der Ersatzbeschaffung freudig Gebrauch machen würden, so daß die Weiterveräußerung an einen von ihnen alsbald zu erwarten sei. Das sei umsomehr der Fall, als bei einem Kaufpreis von 160 000 DM ein Pachtzins von 3 000 DM eine so geringe Verzinsung darstelle, daß Bergwerksgesellschaften in einem solchen Erwerb keine Kapitalanlage erblickten.

Das Beschwerdegericht hat auf Grund aller dieser Erwägungen dem Kaufinteresse der Rheinischen Braunkohlenwerke AG den Vorrang eingeräumt und in dem Erwerb des Anwesens durch den Beschwerdeführer eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung gesehen und deshalb die Versagung der Genehmigung durch das Amtsgericht im Ergebnis gebilligt.

Die Rechtsbeschwerde sieht hierin eine Verkennung des Begriffs der ungesunden Verteilung der Bodennutzung. Sie ist der Auffassung, daß, da Land- und Forstwirte für den Erwerb des Anwesens nicht in Frage kämen, die Auswahl des Käufers der Eigentümerin allein überlassen bleiben mußte, die sich mit dem Abschluß des Kaufvertrages vom 3. Juli 1959 rechtlich gebunden habe. Die Rechtsbeschwerde meint, es würde zu einem Eingriff in das Recht des Eigentümers zur freien Veräußerung seines Grundbesitzes führen, wenn man in derartigen Fällen der Landwirtschaftsbehörde oder dem Landwirtschaftsgericht die Auswahl des Erwerbers gestatten wollte; denn darin würde eine Einschränkung dieses Rechtes des Eigentümers liegen, die durch die Vorschriften des Landwirtschaftsrechts nicht gedeckt sei. Die Rechtsbeschwerde erkennt nicht, daß es für die Frage, ob Land- oder Forstwirte als Kaufinteressenten vorhanden sind, auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung ankommt, damit gewährleistet sei, daß alle Möglichkeiten, landwirtschaftliche Interessenten zu finden, ausgeschöpft werden könnten. Nach ihrer Ansicht können diese Überlegungen aber dann nicht gelten, wenn Landwirte als Interessenten nicht in Frage kommen, sondern nur mehrere Nichtlandwirte als Kaufreflektanten auftreten. In diesem Falle muß nach Meinung der Rechtsbeschwerde entscheidend sein, mit wem der Grundstückseigentümer einen im übrigen verbindlichen Kaufvertrag abgeschlossen hat. Sie weist ferner darauf hin, daß es nicht einmal möglich gewesen sei, bis zur letzten mündlichen Verhandlung im ersten Rechtszuge eine Erklärung der Braunkohlenwerke über ihre Erwerbsbereitschaft zu erhalten, die auch jetzt noch nicht angeben könnten, an wen das Anwesen veräußert werden solle.

Die Rechtsbeschwerde geht zutreffend davon aus, daß der Eigentümer land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes im Falle der Veräußerung bei mehreren Bewerbern grundsätzlich in der Auswahl des Käufers keinen Beschränkungen unterliegt. Der von ihm geschlossene Kaufvertrag muß daher genehmigt werden, wenn keiner der gesetzlichen Versagungsgründe vorliegt. Durch den hier allein interessierenden Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung soll erreicht werden, daß der land- und forstwirtschaftlich genutzte Grund und Boden tunlichst den Land- und Forstwirten verbleibt oder in ihre Hände gelangt. Der Senat hat sich in seiner Entscheidung vom 7. Dezember 1954 (V BLW 47/54, RdL 1955, 39) dahin ausgesprochen, daß eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung vor allem dann vorliegt, wenn der Erwerb durch den Käufer nach den ganzen Umständen, insbesondere bei Berücksichtigung des großen Landbedarfs der Landwirte im Haupt- und Nebenberuf, eine ungesunde Erscheinung darstelle. Ob das der Fall ist, kann jeweils nur nach der gegebenen Sachlage entschieden werden. Dieser Versagungsgrund trägt den berechtigten Interessen der Landwirte und dem öffentlichen Interesse an der Leistungsfähigkeit dieses Berufsstandes Rechnung. Diese Gesichtspunkte können aber bei dem Erwerb land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes durch einen Nichtlandwirt dann nicht Platz greifen, wenn Landwirte an dem Erwerb des Grundstücks nicht interessiert sind. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats kann auch ein Nichtlandwirt land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz erwerben, wenn dies zu Zwecken geschehen soll, denen der Vorrang vor den Interessen der Landwirtschaft zugebilligt werden muß, oder wenn sich in den Kreisen der Landwirte kein Interessent für den Erwerb des Grundstücks findet. In diesen Fällen liegt in dem Erwerb des Grundstücks durch den Nichtlandwirt keine ungesunde Verteilung der Bodennutzung; denn der Erwerb ist in ihnen durch seinen Zweck gerechtfertigt oder stellt doch mangels eines Erwerbsinteresses auf Seiten der Landwirte keine ungesunde Erscheinung dar. Der hier zur Erörterung stehende Versagungsgrund des Art. III Nr. 5

Buchst. b MilRegVO BZ Nr. 84 ist also in diesen Fällen nicht gegeben. Infolgedessen stellt sich, wenn nur mehrere Nichtlandwirte als Erwerber des Grundstücks in Betracht kommen, in ihrem Verhältnis zueinander die Frage der ungesunden Verteilung der Bodennutzung überhaupt nicht, so daß auch die bei der Prüfung dieses Versagungsgrundes sonst zu beachtenden Gesichtspunkte keine Berücksichtigung finden können. Bei der Entscheidung über die Genehmigung kann daher nicht darauf abgestellt werden, ob vom landwirtschaftlichen Standpunkt aus einem anderen Nichtlandwirt als Erwerber der Vorzug zu geben wäre. Zu prüfen ist vielmehr lediglich, ob dem Vertrag, dessen Genehmigung beantragt ist, etwa wegen eines anderen Versagungsgrundes die Genehmigung nicht erteilt werden kann. Der Ansicht des Beschwerdegerichts, daß, wenn nur mehrere Nichtlandwirte an dem Erwerb des Grundstücks interessiert sind, demjenigen von ihnen der Vorrang gebühre, der eine den Zwecken des Genehmigungsverfahrens am ehesten entsprechende Verwendung des Grundstücks in Aussicht stellt, kann daher nicht beigetreten werden. In diesen Fällen muß es bei der von dem Grundstückseigentümer getroffenen Wahl des Käufers sein Bewenden haben; denn die in den gedachten Fällen gegebene Entschließungsfreiheit des Grundstückseigentümers hinsichtlich der Auswahl des Käufers darf ihm nicht dadurch wieder genommen werden, daß auf dem Umweg über die angeblich beabsichtigte Verwendung des Grundstücks dem Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung doch wieder Geltung verschafft wird. Das würde, wie der Rechtsbeschwerde zuzugeben ist, auf einen Eingriff in das freie Verfügungsrecht des Grundstückseigentümers hinauslaufen, der gezwungen würde, bei der Wahl des Käufers die angeblichen Absichten der Kaufinteressenten hinsichtlich der Verwendung des Grundstücks im Hinblick auf den genannten Versagungsgrund zu berücksichtigen und dadurch in seinen Entschließungen nicht völlig frei sein würde, da er in Rechnung stellen müßte, daß dem geschlossenen Kaufvertrage von den zur Entscheidung berufenen Stellen die Genehmigung unter dem Ge-

sichtspunkt der ungesunden Verteilung der Bodennutzung versagt werden könne, weil ein anderer Nichtlandwirt einen den landwirtschaftlichen Interessen mehr entsprechenden Verwendungszweck angegeben habe. Der Verkäufer würde damit überfordert werden. Ihm kann zwar zugemutet werden, durch geeignete Maßnahmen sich dessen zu versichern, daß im Kreise der Land- und Forstwirte Interessenten für den Ankauf seines Grundbesitzes nicht vorhanden sind; er wird aber kaum feststellen können, ob andere Nichtlandwirte das Grundstück erwerben und in einer Weise verwenden wollen, die den mit dem Genehmigungsverfahren verfolgten Zwecken mehr entspricht, als dies bei dem Käufer der Fall ist. Häufig dürfte auch der Veräußerer gar nicht zuverlässig beurteilen können, welche Absichten andere Nichtlandwirte mit dem Erwerb des Grundstücks tatsächlich verfolgen. In den gedachten Fällen hätte also der Verkäufer bei Vertragsschluß mit mehreren Unsicherheitsfaktoren zu rechnen. Vor allem läuft aber die von der Rechtsbeschwerde angegriffene Rechtsauffassung des Beschwerdegerichts auf eine ausdehnende Anwendung des Versagungsgrundes der ungesunden Verteilung der Bodennutzung hinaus. Eine solche ist aber nach der Rechtsprechung des Senats nicht zulässig, der in seiner Entscheidung vom 11. Oktober 1956 (V BLW 39/56) der Auffassung des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone (II BLW 85/49, OGHZ 3, 216) beigetreten ist, nach welcher der Begriff der ungesunden Verteilung der Bodennutzung eine enge Auslegung erfordert, weil die Versagung der Genehmigung für eine Rechtshandlung, die sonst grundsätzlich erlaubt ist, einen Eingriff in das freie Verfügungsrecht des einzelnen Staatsbürgers darstelle und Vorschriften, die eine Versagung zuließen, Ausnahmenvorschriften seien, die keine ausdehnende Auslegung duldeten.

Nach alledem war es nicht angängig, dem Kaufvertrage vom 3. Juli 1959 wegen des Erwerbsinteresses der Rheinischen Braunkohlenwerke AG die Genehmigung zu versagen. Das Vorliegen sonstiger Versagungsgründe hat das Beschwerdegericht aber, wie oben bereits gesagt wurde, rechtsirrtumsfrei verneint. Dem Kaufvertrage vom 3. Juli 1959 war daher unter Aufhebung der in diesem Verfahren ergangenen Vorentscheidungen die Genehmigung zu erteilen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 34, 42 Abs. 2, 44 und 45 LWVG, § 131 Abs. 1 KostO.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock