

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2212 065

KRG 45 Art. IV Abs. 4 Buchst. c;
BrMilRegVO 84 Art. III Nr. 5 Buchst. b

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaften können
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke als Vorratsland
für künftige Bebauung in den ihrer Leistungsfähigkeit ange-
messenen Grenzen erwerben.

BGH, Beschl. v. 11. Juli 1961 - V BLw 32/60 - OLG Oldenburg
AG Emden

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des am 21. Mai 1958 vor dem Notar Dr. S. [REDACTED] in B. [REDACTED] (UR Nr. 1887/58) zwischen

1. der Ehefrau Ursula Z. [REDACTED] geb. S. [REDACTED] in B. [REDACTED], L. [REDACTED]straße [REDACTED], als Verkäuferin und
2. der "N. [REDACTED] H. [REDACTED]" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH W. [REDACTED]-E. [REDACTED] in O. [REDACTED] ([REDACTED]), S. [REDACTED], vertreten durch ihren Geschäftsführer Herbert R. [REDACTED], als Käuferin,

Antragstellerin, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführerin,
- zu 2) vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED], Dr. [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] und
[REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED] -

abgeschlossenen Kaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 11. Juli 1961 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Meyer und Raither

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Antragstellerin wird der Beschluß des 3. Zivilsenats - Senats für Landwirtschaftssachen - des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 3. November 1960 aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens übertragen wird.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 50 000 DM festgesetzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Die Ehefrau Ursula Z. in B. ist Eigentümerin von Grundstücken, die im Grundbuch von B. Band V Blatt eingetragen sind und als Weideland landwirtschaftlich genutzt werden. Dieser Grundbesitz liegt in E.-B. unmittelbar am Dortmund-Ems-Kanal und in der Nähe der Bundesstraße 70. Von diesem Grundbesitz hat die Eigentümerin vier Parzellen in Größe von 5,24 ha, die an einen Landwirt verpachtet sind, durch notariellen Vertrag vom 21. Mai 1958 (UR Nr. 1887/58 des Notars Dr. S. in B.) zum Preise von 50 000 DM an die "N. H. Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung W.-E. in O. verkauft.

Diesem Kaufvertrag hat die Stadt E. - Bauverwaltungsamt - die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz erteilt, in einem Anschreiben aber darauf hingewiesen, daß die verkauften Grundstücke außerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen lägen und aus diesem Grunde nicht bebaut werden dürften.

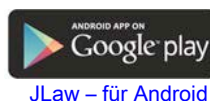
Die Stadt E. hat als untere Landwirtschaftsbehörde den Antrag der Käuferin auf Genehmigung des Vertrages vom 21. Mai 1958 abgelehnt und sich dahin ausgesprochen, daß die Genehmigung nur erteilt werden könne, wenn ein Kaufpreis von 6 000 DM je Hektar zugrundegelegt werde und die Grundstücke an einen anerkannten Landwirt verpachtet würden.

Die Käuferin hat daraufhin gerichtliche Entscheidung über ihren Genehmigungsantrag begehrt. Sie hat erklärt, sie wolle das Grundstück als Vorratsland für Austauschzwecke

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

erwerben, um beim Kauf von Baugelände Landwirten Ersatzland zur Verfügung stellen zu können, und beabsichtige, das Grundstück dem bisherigen Pächter vorerst zu belassen. Die Käuferin hat ferner geltend gemacht, daß der vereinbarte Kaufpreis nicht zu hoch sei, da für andere, ähnliche Objekte in Ostfriesland bereits höhere Preise gezahlt worden seien.

Die Untere Landwirtschaftsbehörde ist dem entgegengetreten. Sie ist der Auffassung, daß es sich bei dem vereinbarten Kaufpreis um einen Spekulationspreis handle; denn das Grundstück werde rein landwirtschaftlich genutzt und komme wegen seiner tiefen Lage als Bauland nicht in Betracht, da es nicht an die Kanalisation angeschlossen werden könne. Nach der Ansicht der Landwirtschaftsbehörde handelt es sich um mittelmäßiges Weideland, dessen Wert durch Bombentrichter beeinträchtigt werde.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat nach Anstellung von Ermittlungen über die sonst im ostfriesischen Raum gezahlten Grundstückspreise dem Kaufvertrage vom 21. Mai 1958 die Genehmigung versagt. Es ist der Meinung, daß der vereinbarte Kaufpreis von 9.539 DM je Hektar in einem groben Mißverhältnis zu dem Wert des Grundstücks stehe, da höchstens ein Preis von 6 000 DM je Hektar gerechtfertigt sei.

Die Käuferin hat gegen diese Entscheidung sofortige Beschwerde eingelegt und zu ihrer Begründung vorgebracht: Die Verkehrslage des Grundstücks sei außerordentlich günstig, da es unmittelbar am Dortmund-Ems-Kanal und einem an ihm entlangführenden Wege liege. Die Parzellen lägen zwischen dem Hafengebiet der Stadt Emden und dem Vorort Borssum in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 70. Das Grundstück habe danach den Charakter von Industrie- und Hafenvorratsland. Unter diesen Umständen stehe der ver-

einbarte Kaufpreis nicht in einem groben Mißverhältnis zu dem Wert des Grundstücks. Die landwirtschaftliche Nutzung sowie ihre Erklärungen über den beabsichtigten Verwendungszweck seien für die preisrechtliche Frage der Angemessenheit des Kaufpreises ohne Bedeutung. Zu bedenken sei, daß es sich bei ihr um ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen handle, das der Aufsicht eines gesetzlichen Prüfungsverbandes unterliege und satzungsgemäß verpflichtet sei, nur dem Gemeinwohl zu dienen. Sie sei bereit, das Pachtverhältnis mit dem gegenwärtigen Pächter zu verlängern und werde einen in Emden ansässigen Fachmann mit dessen Überwachung beauftragen, damit die Bewirtschaftung der Ländereien in sachkundiger Weise gewährleistet sei. Von einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung könne hier keine Rede sein. Sie könne noch nicht sagen, was sie mit dem Grundstück vorhabe; denn das hänge von ihren zukünftigen Verhandlungen mit der Stadt Emden ab. Die Parzellen kämen sowohl als Austauschland als auch als Bauland in Betracht, doch müßten sie praktisch als Bauland angesehen werden.

Die untere Landwirtschaftsbehörde, die um Zurückweisung der Beschwerde gebeten hat, ist dem Vorbringen der Käuferin entgegengetreten und hat die Ansicht vertreten, daß die Parzellen für Bau- und Industriezwecke nicht zu verwenden seien, weil sie nicht an das neue Klärwerk in Borssum angeschlossen werden könnten und der Kanal an dieser Stelle stillgelegt und zugeschüttet werden solle.

Die Landwirtschaftskammer Weser-Ems hat sich für die Genehmigung des Kaufvertrages ausgesprochen.

Das Beschwerdegericht hat die sofortige Beschwerde zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die von dem Oberlandesgericht zugelassene Rechtsbeschwerde der Käuferin, mit der sie ihren Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrages weiter verfolgt.

II.

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

1. Das Beschwerdegericht ist auf Grund einer Ortsbesichtigung in Übereinstimmung mit der Landwirtschaftskammer zu der Auffassung gekommen, daß der vereinbarte Kaufpreis nicht in einem groben Mißverhältnis zu dem Wert des Grundstücks stehe und die Vertragsbedingungen auch nicht volkswirtschaftlich ungerechtfertigt seien. Insoweit erhebt die Rechtsbeschwerde verständlicherweise keine Rüge. Ein Rechtsirrtum ist in dieser Hinsicht auch nicht ersichtlich.

2. Das Oberlandesgericht hat ferner die Wirtschaftsfähigkeit der Käuferin verneint. Es hat ausgeführt, eine juristische Person sei nur wirtschaftsfähig, wenn ihren Organen wirtschaftsfähige natürliche Personen angehörten und die Gewähr bestehe, daß diese auch in Zukunft vorhanden seien. Nach Ansicht des Beschwerdegerichts sind diese Voraussetzungen hier nicht gegeben. Das ist rechtlich nicht zu beanstanden. Nach der Rechtsprechung des Senats hat die Art und Weise, wie der zu erwerbende Grundbesitz genutzt werden soll, mit der Frage der Wirtschaftsfähigkeit nichts zu tun, so daß es unerheblich ist, ob der Grundstückserwerber die zur Bewirtschaftung erforderlichen Arbeiten persönlich ausführen, sich sachkundiger Hilfskräfte bedienen oder das Grundstück verpachten will, ist vielmehr zu verlangen, daß der Erwerber in der Lage ist, die Arbeiten der Hilfspersonen zu beurteilen und zu überwachen (vgl. Beschluß des Senats vom 11. Oktober 1956, V BLw 20/56, RdL 1956,

328 = LM Nr. 12 zu Art. III BrMRVO 84). Diese Fähigkeit nimmt die Käuferin nach ihrer eigenen Einlassung nicht für sich in Anspruch; denn sie will einen Fachmann mit der Überwachung des Pächters beauftragen, woraus folgt, daß sie selbst diese Überwachung nicht vornehmen kann.

3. Das Beschwerdegericht hat erwogen, daß die Wirtschaftsunfähigkeit der Käuferin der Genehmigung des Vertrages nicht entgegenstehen würde, wenn dieser Versagungsgrund durch eine Auflage ausgeräumt werden könne. Es hat dahingestellt gelassen, ob diese Möglichkeit hier gegeben sei, weil auch der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung der Genehmigung des Vertrages entgegenstehe. Hierbei ist das Beschwerdegericht davon ausgegangen, daß es sich um den Verkauf landwirtschaftlich genutzter Parzellen an einen Nichtlandwirt handle. Zutreffend hat sich das Oberlandesgericht dahin ausgesprochen, daß landwirtschaftlich genutzte Flächen grundsätzlich selbstwirtschaftenden Landwirten vorzubehalten seien, daß aber dieser Grundsatz in der Rechtsprechung Ausnahmen, und zwar auch zugunsten juristischer Personen, erfahren habe (vgl. z.B. den Beschluß des Senats vom 12. November 1957, V BLW 30/57, RdL 1958, 12). Dem Beschwerdegericht ist auch darin beizutreten, daß in jedem einzelnen Falle zu prüfen ist, ob der Grundsatz aus besonderen, wirtschaftlich vernünftigen Gründen durchbrochen werden könne, weil dringende Bedürfnisse anderer Kreise den Vorrang vor den Interessen der Landwirtschaft verdienen. Das hat der Senat in seiner Entscheidung vom 5. Februar 1957 (V BLW 36/56, RdL 1957, 177) ausgesprochen.

Solche besonderen Gründe, die den Erwerb des Grundstücks durch die Käuferin rechtfertigen könnten, hält das Beschwerdegericht hier nicht für gegeben. Nach seiner Ansicht hat das Grundstück eine überaus günstige Verkehrslage in der

Nähe der Stadt E■■■■, des Dortmund-Ems-Kanals und der Bundesstraße Nr. 70. Bei der Prüfung der Angemessenheit des vereinbarten Kaufpreises hat das Oberlandesgericht mit Recht diese durch die günstige Lage bedingte spätere Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks zu anderen als landwirtschaftlichen Zwecken berücksichtigt. Nach seiner auf der vorgenommenen Besichtigung beruhenden Ansicht zeichnet sich die Möglichkeit ab, daß die Parzellen in absehbarer Zeit entweder als Bauland oder - jedenfalls teilweise - auch als Industrieland in Betracht kommen, was sich freilich in zeitlicher Hinsicht noch nicht überschauen lasse. Am wahrscheinlichsten ist nach seiner Auffassung die künftige Verwendung als Bauland, der auch die tiefe Lage des Grundstücks nicht entgegenstehe, daß sie durch Aufschüttung oder den Anschluß an ein Pumpwerk ausgeglichen werden könne.

Das Oberlandesgericht meint, ein zwingendes wirtschaftlich gebotenes Bedürfnis zum Erwerb des Landes durch die Käuferin könnte allenfalls dann bejaht werden, wenn diese gewillt und in der Lage wäre, das Land sogleich zu bebauen. Diese Möglichkeit sei indessen nicht gegeben, weil das Grundstück im Flächennutzungsplan der Stadt E■■■■ nicht als Bauland oder Bauvorratsland ausgewiesen sei und das Bauverwaltungsamt bei der Erteilung der Siedlungsgenehmigung auf das Bauverbot ausdrücklich hingewiesen habe. Das Beschwerdegericht hat daraus zutreffend hergeleitet, daß die Käuferin die Parzellen zur Zeit nur als Austauschland verwenden könne. Soweit es dabei zum Nachteil der Käuferin erwogen hat, daß diese bisher keinen Landwirt in E■■■■ nahmhaft gemacht habe, der ihr Grundstücke unmittelbar zu Bauzwecken nur gegen Hergabe von Austauschland zur Verfügung stellen wolle, überspannt das Oberlandesgericht die Anforderungen, die an den Erwerb solchen Landes zu stellen sind. Denn es ist einem Wohnungsbauunternehmen nicht zuzumuten, sich erst dann um

Austauschland zu bemühen, wenn es Bauland im Einzelfalle nur gegen Austausch mit landwirtschaftlich nutzbaren Parzellen erlangen kann, da der Erwerb solchen Landes kurzfristig nur selten durchführbar sein dürfte. Gegen den Erwerb eines gewissen Vorratslandes für Tauschzwecke bestehen danach rechtlich keine Bedenken, da dies nicht als ungesund angesehen werden kann, sofern nicht schon ein hinreichender Vorrat vorhanden ist.

Nach den Gründen des angefochtenen Beschlusses hat die Käuferin in der mündlichen Verhandlung vor dem Oberlandesgericht am 3. November 1960 erklärt, sie sehe das Grundstück praktisch als Baugelände an, doch komme es auch als Austauschland in Frage; Angaben über einen konkreten Verwendungszweck könne sie noch nicht machen. Das Oberlandesgericht hat dieser Einlassung entnommen, daß die Käuferin das Grundstück in erster Linie als Bauvorratsland erwerben wolle. Einen Ankauf zu diesem Zwecke hält es für ungesund. Es hat ausgeführt: Der beschließende Senat habe in seiner Entscheidung vom 9. Juni 1953 (V BLw 20/53) grundsätzlich die Berechtigung einer Stadtgemeinde anerkannt, landwirtschaftliche Grundstücke zu Austauschzwecken zu kaufen, um damit in ihrem Bereich Bauland zu erwerben. Ein wesentlicher Unterschied gegenüber dem hier zu entscheidenden Falle liege darin, daß den Gemeinden und Gemeindeverbänden nach § 12 Abs. 1 Satz 2 des 1. Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 25. August 1953 (BGBl 1953, 1050) und nach § 89 Abs. 2 des 2. Wohnungsbaugesetzes vom 27. Juni 1956 (BGBl 546/547) ausdrücklich die Aufgabe zugewiesen worden sei, geeignete Grundstücke zu Bauzwecken zu beschaffen, während die übrigen in diesen Gesetzen erwähnten Träger des sozialen Wohnungsbaus und des Familienwohnungsbaus, nämlich der Bund, die Länder, die sonstigen Körperschaften des öffentlichen Rechts und die von ihnen wirtschaftlich abhängigen Gesellschaften nach den genannten Vorschriften nur die Auf-

gabe hätten, geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau den Bauwilligen zu überlassen bzw. bereitzustellen. Selbst wenn man die Käuferin, die als Tochtergesellschaft der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (G) eine selbständige und vor allem finanziell unabhängige Stellung habe, diesen wirtschaftlich abhängigen Gesellschaften gleichstellen wollte, könnte ihre Berechtigung zum Erwerb von Vorratsland nicht anerkannt werden. Angesichts dieser klaren gesetzlichen Regelung sei es nicht vertretbar, diese Rechte nun auf alle Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften zu übertragen. Auch wenn Gesellschaften wie die Käuferin gemeinnützig seien und keine übermäßigen Gewinne erzielen wollten, so träten sie doch im wirtschaftlichen Verkehr ebenso wie andere Großbetriebe, besonders auch große Baufirmen, nur als private Unternehmer auf und hätten zum Teil in der kurzen Zeit seit der Währungsumstellung durch den an sich sehr verdienstvollen Wohnungsbau bereits erhebliche Vermögenswerte angesammelt. Es sei daher nicht als wirtschaftlich gesund anzusehen, wenn eine solche Gesellschaft ihr Vermögen zum Teil in landwirtschaftlichem Grundbesitz anlege. Deshalb sei es auch unerheblich, ob die Käuferin, wie der Vertreter der Landwirtschaftskammer vorgetragen habe, bisher noch nicht durch Vorratskäufe hervorgetreten sei. Entscheidend sei, daß die Durchführung des Kaufvertrages vom 21. Mai 1958 tatsächlich die Bodenspekulation fördern würde. Solche Geschäfte könne man einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft ebenso wenig gestatten wie einer natürlichen Person. Das gelte umsomehr, als möglicherweise ein Teil des Weidelandes später für Industriebetriebe verwendet werden könne. Der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung verbiete daher die Genehmigung des Vertrages. Dieser Grund lasse sich auch nicht durch eine Auflage ausräumen; denn durch eine solche würde die bedenkliche Anhäufung von Vorratsland im Besitz der Käuferin nicht aus der Welt geschafft.

Die Rechtsbeschwerde greift diese Ausführungen des Beschwerdegerichts an, dem sie vorwirft, die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu verkennen. Sie bringt vor: Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen fördere die Bodenspekulation nicht, sondern sei im Gegenteil eine Maßnahme, mit der übertriebenen Preisforderungen begegnet werden könne. Ein solches Unternehmen müsse, wenn sein Bauvorhaben erst bekannt geworden sei, spekulativ übersetzte Preisforderungen akzeptieren. Das Oberlandesgericht übersehe, daß sie, wenn die Parzellen einmal in das Bebauungsgebiet von E. einbezogen würden, was wahrscheinlich sei, dasselbe Grundstück nur zu einem viel höheren Preis als dem jetzt vereinbarten werde erwerben können. Es müsse auch berücksichtigt werden, daß ihr schon durch gesetzliche Bindung jede Möglichkeit zu einer spekulativen Verwertung preisgünstig erworbener Grundstücke verwehrt sei, weil sie im Gegensatz zu allen privaten Grundstückseigentümern als gemeinnütziges Unternehmen an Kostenrechnungsgrundsätze gebunden sei, die als das gemeinnützlichkeitsrechtliche Selbstkostenprinzip bezeichnet würden. Wenn das gekaufte Grundstück künftig bebauungsfrei bleiben sollte, könne es als Tauschland verwertet werden, so daß Baugelände verhältnismäßig günstig von ihr erworben werden könne, wobei die Interessen der Landwirtschaft in der Regel gewahrt würden.

Die Rechtsbeschwerde meint ferner, das Beschwerdegericht habe ihr zu Unrecht das Recht abgesprochen, Bauvorratsland zu erwerben. Sie ist der Ansicht, eine der Leistungskapazität der Käuferin entsprechende Bodenbevorratung sei nicht nur deren selbstverständliches Recht, sondern sogar ein Gebot ordnungsgemäßer Geschäftsführung, da eine Bodenvorratspolitik für jedes gemeinnützige Wohnungsunternehmen die notwendige Voraussetzung für die zügige Erfüllung der gestellten Aufgaben sei. Die Rechtsbeschwerde wendet sich vor allem ge-

gen die Auffassung des Oberlandesgerichts, daß nur den Gemeinden das Recht auf Erwerb von Vorratsland zugebilligt werden könne.

Der Rechtsbeschwerde ist zuzugeben, daß das Beschwerdegericht nur den Gemeinden und Gemeindeverbänden das Recht zum Erwerb von Bauvorratsland auf weite Sicht zuerkennen will und dieses Recht der Käuferin auf Grund der angeführten Vorschriften des 1. und 2. Wohnungsbaugesetzes abgesprochen hat. Dabei hat das Oberlandesgericht den Sinn und Zweck dieser Bestimmungen verkannt, durch die den Gemeinden und Gemeindeverbänden die Beschaffung von Bauland als eine von ihnen zu erfüllende Aufgabe zugewiesen ist, die aber nichts darüber besagen, welche anderen Stellen und Unternehmen eine Baulandvorratswirtschaft betreiben können und dürfen, also keine Monopolstellung für die Gemeinden und Gemeindeverbände geschaffen haben. Es versteht sich von selbst, daß sich ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, das sich satzungsgemäß und tatsächlich mit dem Bau von Kleinwohnungen im eigenen Namen befassen muß (§ 6 Abs. 1 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29. Februar 1940 - RGBl I, S. 438 - WGG -), das zur Durchführung dieser Aufgabe erforderliche Bauland verschaffen muß. Das Oberlandesgericht hat die Vorschrift des § 28 Abs. 1 WGG übersehen, nach der der Bundesarbeitsminister im Einvernehmen mit dem Bundesfinanzminister Unternehmen, an denen der Bund oder Länder maßgebend beteiligt sind, und die von ihm zugelassenen Verbände als Organe der staatlichen Wohnungspolitik anerkennen kann, wodurch diese Unternehmen und Verbände die gleiche Rechtsstellung wie ein als gemeinnützig anerkanntes Wohnungsunternehmen erhalten. Zu dem Geschäftskreis dieser Unternehmen gehört aber nach § 8 Buchst. a WGGDV insbesondere der Erwerb von Grundstücken, ohne den ein Wohnungsunternehmen seine Zwecke nicht erfüllen kann. Das besagt allerdings noch nichts für die hier allein interessierende Frage, ob und in-

wieweit ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Bodenvorratswirtschaft betreiben darf. Der Rechtsbeschwerde ist zuzugeben, daß der Wohnungsbau in größerem Umfang, wie er durch die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen durchgeführt werden soll, die rechtzeitige Beschaffung des hierfür erforderlichen Grund und Bodens voraussetzt. Ob aber der Erwerb landwirtschaftlich genutzter Grundstücke außerhalb der Bebauungsgrenze, die nicht lediglich als Tauschland verwendet, sondern späterhin vor allem der Bebauung zugeführt werden sollen, zu billigen ist, hängt von den Gegebenheiten des einzelnen Falles ab.

Im vorliegenden Falle hat das Beschwerdegericht auf Grund der Ortsbesichtigung die Überzeugung gewonnen, daß das Grundstück früher oder später anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen und voraussichtlich als Bauland verwendet werden wird, zumal da eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt E in abschbarer Zeit durchaus möglich erscheine. Das Oberlandesgericht rechnet also damit, daß die Parzellen auf weitere Sicht der landwirtschaftlichen Nutzung wegen ihrer überaus günstigen Verkehrslage nicht werden erhalten bleiben können. Das würde ihre Verwendbarkeit zu Austauschzwecken notwendigerweise erheblich beeinträchtigen, da ein Landwirt, dem es auf Ersatzland für abgegebenes Bauland ankommt, auf diese Parzellen kaum Wert legen dürfte, es sei denn, daß er hofft, aus der günstigen Verkehrslage künftig selbst Kapital schlagen zu können. Damit würde das Grundstück aber in dessen Hand weit mehr zu einem Spekulationsobjekt werden, als es bei der Käuferin der Fall sein dürfte. Das Beschwerdegericht würde dem Kaufvertrag möglicherweise die Genehmigung erteilen, wenn das Grundstück alsbald bebaut werden könnte und sollte. Die Verweigerung der Genehmigung gründet sich danach vor allem auf die rechtsirrigte Ansicht des Oberlandesgerichts, daß nur Ge-

meinden und Gemeindeverbände zum Erwerb von Vorratsland berechtigt seien. Es stützt seine Entscheidung allerdings auch auf eine bedenkliche Anhäufung von Vorratsland im Eigentum der Käuferin. Seiner Begründung (und auch dem Akteninhalt) ist indes nicht zu entnehmen, worin die bedenkliche Anhäufung von Vorratsland bestehen soll. Falls die Käuferin bereits über erhebliches Vorratsland verfügen sollte, könnte der Erwerb des hier in Rede stehenden Grundstücks allerdings eine ungesunde Erscheinung darstellen, welche die Versagung der Genehmigung rechtfertigen würde. Gegen die Auffassung des Beschwerdegerichts spricht indessen, daß die Landwirtschaftskammer sich dahin ausgesprochen hat, die Käuferin sei bisher mit Vorratskäufen nicht hervorgetreten. Es läßt sich danach nicht nachprüfen, ob die Feststellung hinsichtlich der bedenklichen Anhäufung rechtsirrtumsfrei getroffen worden ist und das Beschwerdegericht insbesondere seiner Ermittlungspflicht in dieser Hinsicht genügt hat.

Da die Begründung des Oberlandesgerichts in diesem Punkte seine Entscheidung nicht trägt und dieses der Käuferin auch rechtsirrtümlich die Befugnis zum Erwerb von Vorratsland generell abgesprochen hat, war die angefochtene Entscheidung aufzuheben und die Sache an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen. Es erübrigte sich infolgedessen, auf die Berechtigung der Rüge einzugehen, daß das Beschwerdegericht seine Entscheidung überraschenderweise auf völlig andere rechtliche Gesichtspunkte gestützt habe, als sie bis dahin zur Erörterung gestanden hätten, wozu immerhin bemerkt sein mag, daß das Beschwerdegericht die Fragen der Wirtschaftsfähigkeit der Käuferin und der ungesunden Verteilung der Bodennutzung in seinen Verfügungen vom 20. August 1960 und 14. September 1960 angeschnitten hatte.

Bei der erneuten Prüfung der Sache wird das Beschwerdegericht auch erwägen müssen, ob nicht das Interesse der Ver-

käuferin, die sich nach der Stellungnahme des Kuratoriums für Landwirtschaft des Kreises Nøden in einer äußerst bedrängten finanziellen Lage befindet und gegenwärtig von der Wohlfahrt lebt, die Genehmigung des Vertrages zu rechtfertigen vermag. Insoweit wird auf die Entscheidung des Senats vom 5. Februar 1957 (V BLw 36/56, RdL 1957, 177) hingewiesen. Es wird sich fragen, ob nicht erwerbswillige Landwirte, die nur einen weit geringeren Kaufpreis als den hier vereinbarten zu zahlen gewillt sind, außer Betracht zu bleiben haben und ob der Verkäuferin zugemutet werden kann, einen anderen Käufer aus dem Kreise der Landwirte zu suchen, der zu einem Erwerb zu dem hier vereinbarten Preise bereit ist.

4. Nach alledem war der angefochtene Beschluß aufzuheben und die Sache an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen. Da sich der Ausgang des Verfahrens noch nicht übersehen läßt, war die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens dem Oberlandesgericht vorzubehalten.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock