

065

B e s c h l u ß

. In der Landwirtschaftssache

des Regierungspräsidiums N [REDACTED] in S [REDACTED],
R [REDACTED]straße [REDACTED] (als übergeordnete Landwirtschafts-
behörde),

Antragsgegnerin, Beschwerdegegnerin und
Rechtsbeschwerdeführerin,

- vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED], Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] in S [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED] - [REDACTED]

gegen

die Stadt G [REDACTED], vertreten durch den Oberbürgermeister,

Antragstellerin, Beschwerdeführerin und
Rechtsbeschwerdegegnerin,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und Dr. [REDACTED]
in S [REDACTED], U [REDACTED]straße [REDACTED] - [REDACTED]

weitere Beteiligte:

- a) Witwe Rosa S [REDACTED] in U [REDACTED], Gemeinde S [REDACTED],
- b) Landwirt Gottlob S [REDACTED], ebendort,

wegen Genehmigung eines Kaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 9. Juli 1959 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrich-
ter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der landwirt-
schaftlichen Beisitzer Dr. h.c. Berk und Carstensen

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Stuttgart
vom 30. Juni 1958 wird als unzulässig verworfen.

Gerichtsgebühren werden für das Rechtsbeschwer-
deverfahren nicht erhoben. Die Rechtsbeschwerdeführerin
hat jedoch der Stadt G [REDACTED] die außergerichtlichen
Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 750 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Stadt G [REDACTED] ist Eigentümerin eines Gutshofes in U [REDACTED] in Größe von rund 36 ha, den sie im Jahre 1938 erworben und seitdem selbst bewirtschaftet hat. Dieser Hof liegt zum Teil innerhalb des Stadtgebietes und zum Teil in der Gemarkung der Gemeinde S [REDACTED]. Ihm benachbart liegt ein der Witwe St [REDACTED] gehörender landwirtschaftlicher Betrieb von rund 24 ha, den der Vater des verstorbenen Ehemannes der Witwe Rosa St [REDACTED] im Jahre 1906 erworben hat. Auch dieser Hof liegt teils innerhalb des Stadtgebietes und teils in der Gemarkung S [REDACTED].

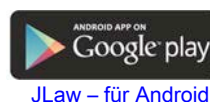
Im Herbst 1957 bot die Witwe St [REDACTED] ihren Hof der Stadt G [REDACTED] zum Kauf an. Das führte zum Abschluß eines notariellen Vertrages vom 28. November 1957, durch den die Witwe rund 20 ha ihres weitgehend arrondierten Hofes ohne Inventar an die Stadt G [REDACTED] verkaufte. Zugleich verkaufte ihr Schwager Gottlob St [REDACTED] der Stadt G [REDACTED] 3 ihm gehörige Grundstücke in Größe von 71,91 a, die in G [REDACTED] H [REDACTED] und in U [REDACTED] liegen. Der Kaufpreis wurde für alle verkauften Grundstücke zusammen auf 750 000 DM festgesetzt. Die Witwe St [REDACTED] behielt von ihrer Besitzung zwei Waldgrundstücke im Ausmaß von 4,0390 ha zurück, an denen sie der Stadt G [REDACTED] ein Vorkaufsrecht einräumte.

Der verkaufte Hof ist nach dem Tode des Ehemannes der Witwe St [REDACTED] im Jahre 1935 zunächst von seinem ledigen Bruder Gottlob St [REDACTED], vorübergehend auch von ihrer Tochter Hilde Sp [REDACTED] und ihrem Ehemann und seit 1955 von ihrem

verheirateten Sohn Richard St. [REDACTED] auf Grund eines Pachtvertrages bewirtschaftet worden. Wegen Viehverlustes durch Bang-Seuche konnte in letzter Zeit statt des vereinbarten Pachtzinses von jährlich 3 000 DM nur ein solcher von monatlich 100 DM neben den Naturalleistungen gezahlt werden.

Die Eheleute Sp. [REDACTED], die nach ihrem Abzug von dem St. [REDACTED]-Hof einen Hof von 28 ha gepachtet hatten, haben sich gegen Zahlung einer Abstandssumme mit der vorzeitigen Lösung des bis zum Jahre 1963 laufenden Pachtvertrages einverstanden erklärt und sind im Dezember 1957 auf einen Hof in der Nähe des [REDACTED] Sees übersiedelt, den sie zu einem Preise von 190 000 DM gekauft haben und der 30 ha Landwirtschaft und einige Hektar Wald umfaßt. Richard St. [REDACTED] will einen Hof im Oberland kaufen. Der Verkauf des Hofes in U. [REDACTED] soll diesen beiden Kindern den Erwerb eigener Betriebe ermöglichen; im übrigen soll der Kaufpreis zur Abfindung zweier weiterer Kinder und zur Altersversorgung der herzleidenden Witwe St. [REDACTED] und ihres Schwagers Gottlob St. [REDACTED] dienen.

Die Stadt G. [REDACTED] legt im Hinblick auf die künftige Entwicklung der Stadt großen Wert auf den Erwerb des St. [REDACTED]-schen Hofes, der ihr auch die Möglichkeit geben würde, die auf Markung G. [REDACTED]-H. [REDACTED] gelegenen Grundstücke von Sch. [REDACTED] Landwirten auszutauschen, deren Betriebe dadurch arrondiert und betriebswirtschaftlich verbessert würden. Sie würde ferner die Möglichkeit haben, H. [REDACTED] Landwirten für Grundstücke, die zu Baugelände geworden sind, im Wege des Tausches landwirtschaftliche Grundstücke anzubieten und einer Zersplitterung landwirtschaftlichen Grundbesitzes durch Verkauf kleinerer Teilgrundstücke sowie der Errichtung



von in U [REDACTED] unerwünschten Wochenendgebieten Einhalt zu gebieten. Auch würde das Gelände so lange als irgend möglich der Landwirtschaft und der Volksernährung erhalten und der St [REDACTED]-Hof zusammen mit dem angrenzenden städtischen Gutshof in U [REDACTED] betriebswirtschaftlich günstig bewirtschaftet werden.

Das Landwirtschaftsamt hat die Ansicht vertreten, daß der Kaufpreis den landwirtschaftlichen Ertragswert weit übersteige und der Kauf einen Akt weitschauender Bodenvorratspolitik der Stadt darstelle, der keinem dringenden öffentlichen Interesse entspreche.

Das Landwirtschaftsgericht hat dem Vertrage die Genehmigung auf Grund des § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Verordnung Nr. 166 der Regierung des Landes Württemberg-Baden zur Ausführung des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 über die Aufhebung der Erbhofgesetze und Einführung neuer Bestimmungen über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke vom 16. Juli 1947 (RegBl. S. 94) versagt. Es ist davon ausgegangen, daß die Stadt G [REDACTED] kein Landwirt sei, wenn sie auch einen landwirtschaftlichen Betrieb in eigener Regie besitze, und hat angenommen, daß die besonderen Umstände des Falles nicht ausreichten, um die Genehmigung des Vertrages zu rechtfertigen. Nach seiner Ansicht geht es der Familie St [REDACTED] nur um den hohen Kaufpreis und der Stadt G [REDACTED] um die Vergrößerung ihres Gutsbetriebes sowie um die Schaffung eines Präzedenzfalles hinsichtlich des Erwerbs weiterer auslaufender Höfe. Das Amtsgericht hat darauf hingewiesen, daß nach Auffassung des Landwirtschaftsamts höchstens ein Kaufpreis von 400 000 DM vertretbar sei. Es ist der Ansicht, daß die Stadt G [REDACTED] zu Tauschzwecken genügend Grundstücke in U [REDACTED] besitze, und hat weiter in Betracht gezogen, daß

nach der Auskunft des Landwirtschaftsamts mehrere Aussiedlerlandwirte aus dem Großraum S [REDACTED] benannt werden könnten, die bereit seien, den Hof zu einem vertretbaren Preise zu übernehmen.

Die Vertragsparteien haben diese Entscheidung mit der sofortigen Beschwerde angegriffen.

Die Verkäufer haben vor allem geltend gemacht: Der Kaufpreis sei nicht überhöht. Er setze sich aus 150 000 DM für acht zumeist 1935 und in den Jahren 1950 bis 1955 erstellte Gebäude und vier Silos sowie aus 600 000 DM für die übrigen Grundstücke zusammen. Das entspreche einem Preise von 2,89 DM je Quadratmeter. Der Grundbesitz sei drainiert und arrondiert und liege zum großen Teil an einer Landstraße I. Ordnung und in der Nähe des Bahnhofes S [REDACTED]. Die Wohn- und Industriegegend rücke immer näher; die Industrieansiedlung M [REDACTED] sei nur 500 m entfernt. Für weniger wertvolle Grundstücke in dieser Gegend seien bis zu 2,75 DM je Quadratmeter gezahlt worden. Das Regierungspräsidium biete 4 DM für Grundstücke des Hofes, die für den Straßenbau benötigt würden. Der Hof werde, soweit und solange er noch als landwirtschaftlicher Betrieb fortgeführt werde, von der Käuferin mustergültig bewirtschaftet werden. Durch den Verkauf werde der Hof zudem zum Wohle der ganzen Familie St [REDACTED] eingesetzt; denn die Veräußerung ermögliche die Altersversorgung der Verkäufer und die Schaffung zweier selbständiger bäuerlicher Existenzen ohne Belastung durch Altersversorgung und Abfindungszahlungen an Geschwister. Die Versagung der Genehmigung würde die Erreichung dieser Ziele unmöglich machen und daher für die Verkäufer und ihre Familie eine außerordentliche Härte bedeuten.

Die Stadt G [REDACTED] hat zusätzlich vorgebracht: Ihre landwirtschaftsfreundliche Einstellung sei allgemein bekannt. So baue sie Feldwege aus und gebe Beihilfen. Ihre Musterobstanlage gelte als beispielhaft und ihr Gutshof in U [REDACTED] sei anerkannter Lehrbetrieb, der jederzeit für landwirtschaftliche Prüfungen und Berufswettkämpfe zur Verfügung gestellt werde. Der Betrieb werfe dementsprechend auch jährlich Gewinn ab. Eine Einverleibung des Hofes St [REDACTED] in den Gutshof U [REDACTED] sei nicht beabsichtigt. Die Bewirtschaftung werde aber unter einheitlicher Oberleitung und unter Austausch der Maschinen erfolgen. Nach dem Entwurf des neuen Grundstückverkehrsgesetzes sei bei Grundstücksgeschäften der Gemeinden eine Genehmigung nicht mehr erforderlich. Der Erwerb des Hofes rechtfertige sich auch durch den Umfang der von der Stadt seit 1948 abgegebenen Grundstücke: Es handle sich vor allem um eine Ersatzbeschaffung für den 31 ha großen Waldeck-Hof, den sie an die Firma Dr. L [REDACTED] Söhne abgegeben habe. Die gegen diesen Hof eingetauschten 14 ha seien bis auf 2 ha für Bauzwecke abgegeben worden. Eine alsbaldige Überbauung des ganzen Hofes sei nicht beabsichtigt. Ob Interessenten aus dem Kreise der Landwirtschaft vorhanden seien, erscheine zweifelhaft; denn ein Landwirt im Bereich der Stadt G [REDACTED] suche vergeblich einen Käufer für sein 17 ha großes Anwesen.

Das Landwirtschaftsamt hat sich dahin geäußert: Preise von mehr als 1,88 DM je Quadratmeter seien nur für einzelne Baugrundstücke gezahlt worden. Das Regierungspräsidium habe bei dem von ihm gebilligten Preis von 4 DM die künftige Verwendung der Grundstücke als Straßenplatz berücksichtigt. Ein Überangebot landwirtschaftlicher Grundstücke liege trotz der Landflucht nicht vor. Die Stadt G [REDACTED] habe in der

Zeit von 1948 bis 1958 rund 73 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche erworben und habe Ausdehnungsmöglichkeiten in Richtung H [REDACTED]-U [REDACTED], B [REDACTED]-L [REDACTED] und J [REDACTED]-B [REDACTED]. Die Vereinigung des städtischen Gutshofes U [REDACTED], der neuzeitlich eingerichtet sei und sehr geordnet bewirtschaftet werde, mit dem Betrieb St [REDACTED] ermögliche zwar eine rationelle Bewirtschaftung, führe aber zu einer unwirtschaftlichen Vermehrung der Betriebsgebäude. Zwei Berufslandwirte aus dem Raume S [REDACTED] hätten Interesse an dem Erwerb des Betriebs St [REDACTED]. Die Genehmigung sei auch unter dem Gesichtspunkt der unwirtschaftlichen Zerschlagung zu versagen, da 4 ha Wald von dem Betriebe abgetrennt würden.

Die Stadt G [REDACTED] hat auf Veranlassung des Beschwerdegerichts eine Flurkarte mit Kennzeichnung der stadteigenen Grundstücke vorgelegt und Näheres über die Entwicklung und Verwendung des städtischen Grundbesitzes, insbesondere in den letzten zehn Jahren, ausgeführt.

Das Beschwerdegericht hat durch Beschluß vom 30. Juni 1958 unter Aufhebung der Entscheidung des Amtsgerichts den Kaufvertrag vom 28. November 1957 genehmigt.

Hiergegen richtet sich die vom Oberlandesgericht nicht zugelassene Rechtsbeschwerde des Regierungspräsidiums N [REDACTED] [REDACTED] als übergeordneter Landwirtschaftsbehörde, welche die Versagung der Genehmigung des Kaufvertrages erstrebt. Die Stadt G [REDACTED] bittet, die Rechtsbeschwerde als unzulässig zu verwerfen.

II.

Das Beschwerdegericht ist davon ausgegangen, daß der Genehmigung des Vertrages an sich mehrere Versagungsgründe entgegenstehen, da die Käuferin kein Landwirt sei und daher den Hof durch einen Verwalter bewirtschaften lassen müsse, ferner die Zurückbehaltung von 4 ha zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung führe und die beabsichtigte Angliederung des Hofes St. [REDACTED] an den städtischen Gutshof U. [REDACTED] mit der Zeit eine Verschmelzung der beiden Betriebe zur Folge haben werde, so daß einer von ihnen seine landwirtschaftliche Selbständigkeit verlieren werde. Auch sei der Kaufpreis so hoch, daß bei einer sich auf die landwirtschaftlichen Gesichtspunkte beschränkenden Betrachtung das Vorliegen eines groben Mißverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung nicht ausgeschlossen erscheine. Bei der Beurteilung des Preises sei jedoch auch der Zweck zu berücksichtigen, den die Stadt mit dem Erwerb des Hofes letzten Endes verfolge. Im übrigen setze die Versagung der Genehmigung aus den in § 11 Abs. 1 der Verordnung Nr. 166 aufgezählten Gründen voraus, daß dem Vollzug des Kaufvertrages ein erhebliches öffentliches Interesse entgegenstehe. Das sei hier aber nicht der Fall.

Das Beschwerdegericht hat erwogen, daß die Hauptbedeutung des Kaufes für die Stadt in der Schaffung von Bauvorratsland liege. Da die Städte auf Grund des 2. Wohnungsbaugesetzes gehalten seien, den sozialen Wohnungsbau als vordringliche Aufgabe zu fördern, Bauland bereitzustellen, für den Wohnungsbau geeignete Grundstücke zu beschaffen und baureif zu machen, könne einer Stadt, die über keinen ausreichenden Grundstücksvorrat verfüge, die Genehmigung zum Erwerb von Land zum Zwecke alsbaldiger Bebauung im allgemeinen nicht versagt werden, selbst wenn Landwirte am

Kauf interessiert seien und es sich um einen arrondierten Hof oder Teile eines solchen handle, sofern nicht der verfolgte Zweck durch die Beschaffung von Einzelgrundstücken in ähnlich befriedigender Weise erreicht werden könne. Letzteres sei hier nicht der Fall. Der Ankauf des Hofes St[REDACTED] gebe der Stadt die Möglichkeit, in Verbindung mit ihrem Gutshof U[REDACTED] ein geschlossenes Siedlungsgebiet von rund 60 ha zu schaffen. Das sei im Wege des Kaufes von Einzelgrundstücken nicht möglich und ließe sich im Wege der Baulandumlegung nur mit Schwierigkeiten und auch nur unter Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Interessen erreichen.

Das Oberlandesgericht hat weiter geprüft, ob, da eine alsbaldige Bebauung der Grundstücke des St[REDACTED]-Hofes nicht beabsichtigt sei, dessen Erwerb als Vorratskauf genehmigt werden könne. Es hat diese Frage wegen der besonderen Verhältnisse des Falles, insbesondere wegen der Armut der Stadt G[REDACTED] an künftigen Baugelände bejaht und hierzu ausgeführt: Von dem Grundbesitz der Stadt von 1 014 ha entfielen 466 ha auf Wälder und 289 ha auf landwirtschaftliche Grundstücke, die, wie die Flurkarte zeige, in unzusammenhängenden Flächen über die ganze Gemarkung verstreut seien. Das Waldgelände scheide zu Bauzwecken im allgemeinen aus. Von 1948 bis 1958 habe die Stadt 120 ha für Siedlungs- und Baugelände veräußert und 141 ha neu erworben, daneben aber in den Jahren 1955 bis 1958 für Verkehrsflächen, Spielplätze, öffentliche Anlagen und Friedhöfe 766 ha ihres Grundbesitzes in Anspruch genommen. Die Einwohnerzahl der Stadt habe sich seit der Vorkriegszeit nahezu verdoppelt. 2 500 Familien warteten noch auf eine wohnungsmäßige Unterbringung. Diese Zahlen zeigten, daß die Stadt, wenn sie der Entwicklung ihres Gemeinwesens Rechnung tragen und ihre Aufgaben erfüllen

wolle, sich um ein zusammenhängendes Baugebiet bemühen müsse. Eine ungesunde Vorratspolitik könne in dem Kauf des Hofes angesichts der Lage der Stadt in Bezug auf Bauland und im Hinblick darauf, daß sich die Gelegenheit zum Erwerb des Hofes jetzt gerade biete, nicht gesehen werden. Eine Ausdehnung der Stadt in Richtung U [REDACTED] empfehle sich zudem aus verschiedenen Gründen. U [REDACTED] sei auch an die Wasserversorgung angeschlossen, liege an der Bahn und sei nicht wie andere äußere Stadtbezirke durch Anhöhen vom Stadtkern getrennt. Ein zusammenhängendes Gebiet von rund 60 ha sei angesichts der Anforderungen, die an die ständig wachsende Industriestadt gestellt würden, auch nicht zu groß.

Unter Abwägung aller dieser Umstände ist das Beschwerdegericht zu dem Ergebnis gelangt, daß dem Erwerb des Hofes durch die Stadt ein erhebliches öffentliches Interesse nicht entgegenstehe. Es hat die Ansicht des Oberlandesgerichts Köln vom 6. Juli 1955 (RdL 1955, 243) geteilt, daß es nicht angehe, die Städte auf die Möglichkeiten des Baulandbeschaffungsgesetzes zu verweisen, wenn sich durch einen zeitigen, geschlossenen Ankauf eine großzügige und weitschauende, doch nicht mehr aufzuhaltende Planung verwirklichen lasse. Wenn aber der Ankauf des Hofes durch die Stadt als Nichtlandwirt mit Rücksicht auf die beabsichtigte spätere Verwendung der Grundstücke als Bauland nicht zu beanstanden sei, so verlören damit die an sich gegebenen Versagungsgründe ihre Bedeutung.

Die Antragsgegnerin rügt Verletzung formellen und materiellen Rechts und meint, die Rechtsbeschwerde sei zulässig, weil das Beschwerdegericht von mehreren Entscheidungen des Bundesgerichtshofs und anderer Oberlandesgerichte abgewichen sei und seine Entscheidung auch auf diesen Abweichungen beruhe.

Sie leitet die Zulässigkeit des Rechtsmittels ferner aus Art. 103 Abs. 1 GG her.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist, wie noch im einzelnen darzulegen sein wird, unzulässig.

1. Die Zulässigkeit des Rechtsmittels kann nicht auf Art. 103 Abs. 1 GG gestützt werden. Die Antragsgegnerin vertritt die Ansicht, die Rechtsbeschwerde sei, auch wenn die Voraussetzungen des § 24 LwVG nicht vorlägen, dann zulässig, wenn in dem Verfahren vor dem Oberlandesgericht ein Grundrecht verletzt worden sei und die Entscheidung auf dieser Verletzung beruhe. Sie meint, dem Landwirtschaftsamt sei von dem Oberlandesgericht das rechtliche Gehör versagt worden, und führt hierzu aus: Die Stadt G [REDACTED] habe in ihrem Schriftsatz vom 26. Juni 1958 neue Behauptungen bezüglich der Bodenverteilung und der Bodennutzung vorgebracht und sich für die Richtigkeit ihrer Darstellung auf eine von ihr gleichzeitig überreichte Flurkarte bezogen. Das Beschwerdegericht habe dieses neue Vorbringen weitgehend zur Grundlage seiner Entscheidung gemacht und sei so zur Genehmigung des Kaufvertrages gekommen. Tatsächlich habe diese Flurkarte den in ihr kenntlich gemachten städtischen Grundbesitz unvollständig wiedergegeben. Die Flurkarte sei ihr überhaupt nicht zugänglich gemacht worden, und zu dem Schriftsatz vom 26. Juni 1958 habe sie nur an Gerichtsstelle kurz Stellung nehmen können, ohne die Möglichkeit zur Nachprüfung der neuen Behauptungen der Stadt G [REDACTED] gehabt zu haben. Hätte sie aber Gelegenheit gehabt, sich zu dem neuen Vorbringen zu äußern und es richtigzustellen, würde das Beschwerdegericht dem Kaufvertrage die Genehmigung versagt haben.

Es kann dahingestellt bleiben, ob dem Landwirtschaftsamt das rechtliche Gehör nicht in ausreichendem Maße gewährt worden ist und ob dies, falls das zutreffen sollte, nicht auf das eigene Verhalten dieser Behörde zurückzuführen ist. Selbst wenn nämlich eine Verletzung des Art. 103 Abs. 1 GG durch das Beschwerdegericht vorliegen sollte, vermöchte das die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde nicht zu begründen. Die Antragsgegnerin beruft sich für ihre Ansicht auf den Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 22. Juli 1958 (NJW 1958, 1436). In dieser Entscheidung ist indessen nicht gesagt, daß im Falle der Versagung des rechtlichen Gehörs eine vorhandene weitere Instanz auch dann angerufen werden kann, wenn nach den in Frage kommenden verfahrensrechtlichen Vorschriften ein Rechtsmittel gegen die beanstandete Entscheidung nicht gegeben ist. In einigen gerichtlichen Entscheidungen ist allerdings der Standpunkt der Antragsgegnerin vertreten worden. Diese Rechtsprechung hat sich indessen nicht durchgesetzt, worauf Röhl (NJW 1958, S. 1269 unter 4) hinweist (vgl. hierzu auch Röhl in MDR 1955, 523 unter IV, 1). Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in seinem Beschluß vom 7. Januar 1957 (II ZB 23/56, NJW 1957, 713) dargelegt, dadurch, daß die Verfassungsbeschwerde nach § 90 Abs. 2 BVerfGG erst nach Erschöpfung des Rechtsweges gegeben sei, würden die gesetzlichen Vorschriften über den Rechtsweg nicht berührt, es werde nicht etwa eine vom Gesetz nicht vorgesehene Möglichkeit zur Einlegung eines Rechtsmittels begründet. Er hat weiter ausgeführt, daß eine nach § 546 ZPO nicht zulässige Revision auch nicht dadurch zulässig werde, daß ein sogenannter absoluter Revisionsgrund oder ein Umstand geltend gemacht werde, der eine Nichtigkeitsklage oder eine Restitutionsklage begründen könnte. Der II. Zivilsenat hat sich damit

der Rechtsprechung des beschließenden Senats angeschlossen, der bereits in seiner Entscheidung vom 22. Juni 1954 (V BLw 18/54) ausgeführt hat, ein allgemeiner Rechtssatz des Inhalts, daß die Verletzung einer grundlegenden Verfahrensvorschrift eine sonst verschlossene Instanz eröffne, bestehe nicht. Der Senat hat ferner in seinem Beschluß vom 20. Oktober 1954 (V BLw 58/54), der die Versagung des rechtlichen Gehörs zum Gegenstand hatte, ausgesprochen, daß die Rechtsbeschwerde nur in den im § 24 LwVG vorgesehenen Fällen zulässig sei und, wenn keiner von ihnen gegeben sei, selbst dann nicht statfinde, wenn einer der Tatbestände des § 551 ZPO, auf den § 27 Abs. 2 LwVG verweise, vorliegen sollte. An dieser Auffassung hat der Senat in seiner Entscheidung vom 14. Juli 1958 (V BLw 17/58) festgehalten, in der er darauf hingewiesen hat, daß es letzten Endes zu einer allgemeinen Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde führen könnte, wenn man dieses Rechtsmittel ohne das Vorliegen der Voraussetzungen des § 24 LwVG bei schweren Verletzungen des materiellen oder des formellen Rechts zulassen wollte, da es schlechterdings nicht möglich sei, zwischen schwereren und leichteren Gesetzesverletzungen eine scharfe Grenze zu ziehen. Nach alledem ist die Rechtsbeschwerde nicht etwa schon unter dem Gesichtspunkt der Versagung des rechtlichen Gehörs zulässig.

2. Ein Fall des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG liegt entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin ebenfalls nicht vor.

a) Diese meint, das Beschwerdegericht sei von der Entscheidung des Senats vom 7. Dezember 1954 (V BLw 47/54, RdL 1955, 39) abgewichen; denn in ihr sei gesagt, daß, wenn ein

gesetzlicher Versagungsgrund vorliege, die Genehmigung nicht erteilt werden dürfe, es sei denn, daß der Versagungsgrund durch eine Bedingung oder Auflage beseitigt werden könne. Das Oberlandesgericht habe aber den Kaufpreis als so hoch erachtet, daß bei einer sich auf die landwirtschaftlichen Gesichtspunkte beschränkenden Betrachtung das Vorliegen eines groben Mißverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung nicht ausgeschlossen erscheine. Wenn es aber diese Frage näher geprüft hätte, so hätte es zu dem Ergebnis kommen müssen, daß im Vergleich zu den sonst üblichen Bodenpreisen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Raume G. ein offensichtlich grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliege und deshalb die Genehmigung zu versagen sei.

Richtig ist, daß sich der Senat in der angeführten Entscheidung in dem angegebenen Sinne ausgesprochen hat. Die Antragsgegnerin irrt indessen mit der Annahme, das Beschwerdegericht sei von diesem Beschlusse abgewichen. Es hat nämlich ein grobes Mißverhältnis nur für möglich gehalten, wenn man den Kaufpreis unter rein landwirtschaftlichen Gesichtspunkten prüfe, und hinzugefügt, daß bei der Beurteilung des Preises auch der Zweck zu berücksichtigen sei, den die Stadt beim Kauf des Hofes letzten Endes verfolge. Diesen hat das Oberlandesgericht in der Schaffung eines zusammenhängenden Baugebiets gesehen, zu der sich gerade jetzt die Gelegenheit durch den Erwerb des St. Hofes biete.

Es hat unter Berücksichtigung dieser weiteren Gesichtspunkte ein grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung verneint und ist bei dieser Würdigung zu dem Ergebnis gelangt, daß der Versagungsgrund des Art. IV Abs 4 Buchst. b KRG Nr. 45 nicht gegeben ist. Für eine Genehmigung

unter einer Bedingung oder Auflage war danach kein Raum. Das Beschwerdegericht brauchte auch nicht, wie die Antragsgegnerin meint, den vereinbarten Kaufpreis mit den sonst üblichen Bodenpreisen für landwirtschaftliche Grundstücke im Raume G [REDACTED] zu vergleichen; denn es ist rechtlich nicht zu beanstanden, daß das Oberlandesgericht bei der Beurteilung des Kaufpreises den Zweck des Ankaufs und die sich einmalig bietende Gelegenheit hierzu berücksichtigt hat. Sofern die Antragsgegnerin etwa auch geltend machen will, das Beschwerdegericht habe seiner Ermittlungspflicht nicht genügt, fehlt es an der Angabe, worin sie eine Abweichung von der Entscheidung des Senats finden will, welche die Frage der Aufklärungspflicht des Gerichts nicht behandelt. Es ist schließlich nicht richtig, daß das Beschwerdegericht irrigerweise angenommen hat, es handle sich in diesem Punkte um eine Entscheidung auf Grund des § 11 Abs. 1 der VO Nr. 166; denn es hat nicht nur den Art. IV Abs. 4 Buchst. b KRG Nr. 45 ausdrücklich angeführt, sondern weiter dargelegt, daß die Versagung der Genehmigung aus den in § 11 Abs. 1 der VO Nr. 166 aufgezählten Gründen von der weiteren Voraussetzung abhängig sei, daß dem Vollzug des Kaufvertrages ein erhebliches öffentliches Interesse entgegenstehe. Im übrigen ist auch insoweit nicht aufgezeigt, worin eine Abweichung von der Entscheidung des Senats liegen soll.

b) Nach der Ansicht der Antragsgegnerin ist das Beschwerdegericht auch von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 13. September 1954 (MDR 1955, 46 [nicht Seite 463]) abgewichen; denn dort sei gesagt, daß die Genehmigung von Landerwerb durch Nichtlandwirte in der Regel zu versagen sei, wenn geeignete Landwirte als Kaufinteressenten zur Verfügung stünden und dies auch für den

Landerwerb durch Gemeinden gelte. Die Antragsgegnerin meint, das Beschwerdegericht hätte sich mit der Frage, ob Berufslandwirte als Kaufinteressenten vorhanden seien, überhaupt nicht auseinandergesetzt, weil es dieser Frage in rechtlicher Hinsicht nicht nachgegangen sei, was es aber von Amts wegen hätte tun müssen. Sie sieht in dem Unterlassen der Prüfung dieser Frage eine Abweichung von dem genannten Beschluß des Oberlandesgerichts Karlsruhe und macht geltend, daß, wenn das Beschwerdegericht dieser Frage nachgegangen wäre, ankaufswillige Berufslandwirte benannt worden wären, was zur Versagung der Genehmigung hätte führen müssen.

Das Beschwerdegericht ist sich offensichtlich der Tatsache bewußt gewesen, daß das Landwirtschaftsamt auf die Erwerbsbereitschaft mehrerer Berufslandwirte aus dem Raume Stuttgart hingewiesen hatte; denn es hat ausgeführt, daß einer Stadt, die über keinen ausreichenden Grundstockvorrat verfüge, die Genehmigung zum Erwerb von Land zum Zwecke alsbaldiger Bebauung im allgemeinen nicht versagt werden könne, und in solchen Fällen das Kaufinteresse von Landwirten die Versagung der Genehmigung in der Regel nicht rechtfertige. Darin ist zum Ausdruck gekommen, daß das Beschwerdegericht grundsätzlich kaufwilligen Landwirten den Vorzug einräumt, ihre Interessen aber nach seiner Ansicht in Ausnahmefällen hinter den Belangen einer Stadt zurücktreten müssen. Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat in der angeführten Entscheidung keinen anderen Standpunkt eingenommen. Es hat ausgeführt, daß die Aufrechterhaltung seines Grundsatzes, dem Übergang landwirtschaftlichen Grund und Bodens auf einen Nichtlandwirt sei im allgemeinen die Genehmigung zu versagen, wenn geeignete Landwirte als Kaufinteressenten zur Verfügung ständen, der toten Hand den Erwerb landwirtschaftlichen Grund und Bodens keineswegs unmöglich

make; denn eine Erteilung der Genehmigung komme nicht nur in all den Fällen in Frage, in denen geeignete Landwirte als Erwerbsinteressenten nicht vorhanden seien, sondern die Genehmigung des Erwerbs durch eine politische oder Kirchengemeinde könne dann angebracht sein, wenn besondere Umstände vorlägen; dieser Fall stelle allerdings die Ausnahme, nicht die Regel dar. Im vorliegenden Falle hat das Beschwerdegericht, wie die Begründung seiner Entscheidung deutlich zeigt, gerade einen solchen Ausnahmefall für gegeben erachtet. Eine Abweichung von dem angeführten Beschluß liegt danach nicht vor, und das Beschwerdegericht war von seinem Standpunkt aus nicht genötigt, der Frage nachzugehen, ob Berufslandwirte an dem Erwerb des Hofes interessiert sind.

c) Die Antragsgegnerin hält ferner eine Abweichung von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 2. Dezember 1953 (DNotZ 1954, 419) für gegeben, in welchem der Grundsatz aufgestellt sei, daß bei Vorliegen eines gesetzlichen Versagungstatbestandes die Genehmigung nur erteilt werden könne, wenn mit einer Auflage dem Gesetzeszweck genügt werde. Sie sieht die Abweichung darin, daß das Beschwerdegericht nicht geprüft habe, ob nicht durch eine Auflage die tatsächlich vorhandenen Versagungsgründe ausgeräumt werden könnten. Sie meint, das Beschwerdegericht hätte erwägen müssen, ob die Genehmigung nicht nur mit der Auflage zu erteilen sei, daß die Stadt das nicht unmittelbar für eigene Zwecke benötigte Land an Berufslandwirte veräußere.

In dem von dem Oberlandesgericht Karlsruhe entschiedenen Falle waren bei der Auseinandersetzung einer Gesamthandsgemeinschaft in 4 Fällen bewirtschaftungsmäßig zusammengehörige Nachbargrundstücke auseinandergerissen worden. In dieser Regelung hat das Oberlandesgericht Karlsruhe eine unwirt-

schaftliche Zerschlagung gesehen. Es hat die Genehmigung aber gleichwohl unter der Auflage erteilt, daß die jeweiligen Erwerber der vier Grundstückspaare sich gegenseitig ein dingliches Vorkaufsrecht bestellen.

Bereits unter a) ist erwähnt worden, daß hier im Hinblick auf den Versagungsgrund des Art. IV Abs. 4 Buchst. b KRG Nr. 45 für das Beschwerdegericht keine Veranlassung bestand, zu der Frage Stellung zu nehmen, ob die Genehmigung unter einer Bedingung oder Auflage zu erteilen sei. Auch hinsichtlich der anderen von ihm in Betracht gezogenen Versagungsgründe brauchte das Beschwerdegericht die Frage der Genehmigung unter einer Bedingung oder Auflage nicht zu prüfen. Die Antragsgegnerin ist der irrigen Ansicht, daß das Beschwerdegericht Versagungsgründe als vorliegend erachtet, aber gleichwohl die Genehmigung erteilt habe. So zu verfahren, wäre allerdings unzulässig gewesen. Liegt ein Versagungsgrund vor, so kann die Genehmigung nur erteilt werden, wenn er durch eine Bedingung oder Auflage ausgeräumt werden kann. Wenn aber ein gesetzlicher Versagungsgrund nicht vorliegt, ist für eine Bedingung oder Auflage kein Raum (vgl. Beschluß des Senats vom 31. Januar 1956, V BLw 51/55, LM Nr. 2 zu § 32 LVO). Das Beschwerdegericht hat hier angesichts der besonderen Lage des Falles gerade die Voraussetzungen der von ihm in Erwägung gezogenen Versagungsgründe als nicht gegeben erachtet. Infolgedessen brauchte es sich nach dem zuvor Gesagten mit der Frage der Genehmigung unter einer Bedingung oder Auflage nicht auseinanderzusetzen. Das Beschwerdegericht ist danach von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 2. Dezember 1953 nicht abgewichen.

d) Das Beschwerdegericht soll nach der Ansicht der Antragsgegnerin ferner von der Entscheidung des Senats vom

4. Juli 1957 (V BLw 66/56, BGHZ 25, 96, 108 = RdL 1957, 241 = NJW 1957, 1519) abgewichen sein, in der der Grundsatz aufgestellt sei, daß die Veräußerung eines Hofes an einen Nichtlandwirt nicht genehmigt werden könne, wenn Interessenten aus dem Kreise der Landwirtschaft vorhanden seien. Die Antragsgegnerin meint, das Beschwerdegericht habe es unterlassen, die Frage aufzuklären, ob Kaufinteressenten aus dem Kreise der Landwirte vorhanden seien. Wenn es dieser Frage nachgegangen wäre, würde der Nachweis geführt worden sein, daß solche Interessenten vorhanden seien.

Der Senat hat in der angeführten Entscheidung allerdings den Grundsatz herausgestellt, daß land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz - nicht zuletzt wegen des allgemein herrschenden großen Landbedarfs - grundsätzlich nur solchen Personen zukommen darf und vorbehalten bleiben muß, die an der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nichts ändern und ihn selbst bewirtschaften wollen, da das öffentliche Interesse, das durch das Genehmigungsverfahren gewahrt werden solle, die Bevorzugung der Landwirte bei der Veräußerung landwirtschaftlichen Grundbesitzes erheische. Der Senat hat dort aber nicht etwa ausgesprochen, daß die Veräußerung solchen Grundbesitzes an einen Nichtlandwirt keinesfalls genehmigt werden könne, wenn Erwerbsinteressenten aus dem Kreise der Landwirtschaft vorhanden seien, sondern hat zum Ausdruck gebracht, daß die Veräußerung an einen Nichtlandwirt auch in diesem Falle genehmigt werden könne, wenn für den Erwerb durch ihn triftige Gründe vorhanden seien. Damit hat der Senat auf die Lage des einzelnen Falles abgestellt. Das Beschwerdegericht hat keinen anderen Standpunkt eingenommen. Es hat, wie oben unter b) bereits gesagt wurde, erwo-gen, daß die Erwerbsbereitschaft von Berufslandwirten der Genehmigung entgegenstehen könne, hat aber, wie die Begrün-

dung seiner Entscheidung ergibt, hier einen Ausnahmefall für gegeben erachtet und danach keine andere Rechtsauffassung vertreten als der beschließende Senat.

e) Nach der Ansicht der Antragsgegnerin ist das Beschwerdegericht auch von der von ihm selbst angeführten Entscheidung des Oberlandesgerichts Köln vom 6. Juli 1955 (RdL 1955, 243) abgewichen, indem es sich dem Standpunkt dieses Gerichts angeschlossen habe, daß es nicht angehe, die Städte auf die Möglichkeiten des Baulandbeschaffungsgesetzes zu verweisen, wenn sich durch einen zeitigen, geschlossenen Ankauf eine großzügige und weitschauende, doch nicht mehr aufzuhaltende Planung verwirklichen lasse. Die Antragsgegnerin meint, das Oberlandesgericht Köln habe nicht etwa zum Ausdruck gebracht, daß das Interesse einer Stadt an Vorratskäufen unter den angeführten Gesichtspunkten immer zu berücksichtigen sei, sondern habe darauf abgestellt, daß eine solche Sachlage nur dann gegeben sei, wenn die in Frage stehenden Grundstücke über kurz oder lang nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar seien und das Gelände ohnehin durch Baulandumlegung u.a.m. in Kürze zweckentfremdet werde.

Richtig ist, daß das Oberlandesgericht Köln den von dem Beschwerdegericht angeführten Gesichtspunkt nicht hat verallgemeinern wollen, sondern ihn nur als ein Moment angeführt hat, das neben anderen Umständen die Genehmigung des ihm vorliegenden Vertrages zu rechtfertigen vermochte. Das Oberlandesgericht Köln hat in jener Entscheidung, bei der es sich um den Erwerb eines Gutes von 166 Morgen durch die Stadt A. handelte, die in diesem Fall gegebene besondere Lage berücksichtigt und eingehend ausgeführt, weshalb die Genehmigung ausnahmsweise zu erteilen sei. Nicht

anders ist hier das Beschwerdegericht vorgegangen, das zunächst dargelegt hat, welche Gründe für die Versagung der Genehmigung sprechen könnten, und anschließend unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Falles auseinandergesetzt hat, weshalb es die Genehmigung glaubte erteilen zu können. Dabei hat es nur als einen der in Betracht kommenden Gesichtspunkte angeführt, daß es nicht angehe, die Käuferin auf die Möglichkeiten des Baulandbeschaffungsgesetzes zu verweisen. Es hat sich also nur in diesem Punkte der Auffassung des Oberlandesgerichts Köln angeschlossen und ist im übrigen ebenso vorgegangen wie dieses Gericht, indem es die einzelnen für und gegen eine Genehmigung sprechenden Gründe gegeneinander abgewogen hat. Die Ansicht der Antragsgegnerin, das Beschwerdegericht habe die Grundstücke des Hofes lediglich als Austauschobjekte angesehen, steht mit der Begründung des angefochtenen Beschlusses nicht in Einklang. Wie bereits gesagt wurde, hat das Beschwerdegericht in erster Linie auf die Notwendigkeit der Schaffung eines geschlossenen Baugebietes abgestellt und nur daneben auf die Möglichkeit eines zweckmäßigen Grundstückstausches berücksichtigt. Eine Abweichung von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Köln in einer Rechtsfrage läßt sich danach auch in diesem Falle nicht feststellen.

f) Die Antragsgegnerin rügt ferner eine Abweichung von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm vom 14. Juni 1955 (RdL 1955, 310). Dieses hat in einem Falle, in dem eine Gemeinde ein landwirtschaftliches Anwesen von 5,32 ha angekauft hatte, ausgeführt, es sei in der Regel ungesund, wenn landwirtschaftliche Nutzflächen in die Hände von Nichtlandwirten kämen und ihrem eigentlichen Zweck entfremdet würden.

Ein solcher Vorgang sei nur dann anders zu beurteilen, wenn bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstücke für die Errichtung von Wohnsiedlungen, für öffentliche Gebäude, Industrieanlagen, Straßen, Plätze und ähnliche Objekte dringend benötigt würden und dieser als vordringlich anzuerkennende Landbedarf auf andere Weise nicht befriedigt werden könne. In einem solchen Falle stelle sich der Erwerb entsprechender landwirtschaftlicher Flächen durch den Siedlungsträger, die Gemeinde oder das Industrieunternehmen nicht als ungesunde Erscheinung dar. Die Antragsgegnerin sieht eine Abweichung des Beschwerdegerichts von dieser Entscheidung darin, daß dieses sich auf den Standpunkt gestellt habe, die Genehmigung könne nicht nur bei tatsächlich dringendem Bedarf, sondern auch dann erteilt werden, wenn es sich um Vorratskäufe handle, die dem Austausch mit Grundstücken dienen sollten, auf denen an anderer Stelle solche baulichen Anlagen errichtet werden sollten.

Eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG ist nicht festzustellen. Die Antragsgegnerin geht auch hier fälschlicherweise wieder davon aus, daß das Beschwerdegericht den Kaufvertrag genehmigt habe, damit der Stadt G Tauschgelände zur Verfügung stehe, während das Oberlandesgericht die Genehmigung erteilt hat, weil die Stadt arm an künftigen Baugelände sei und sich daher zur Erfüllung ihrer Aufgaben um ein zusammenhängendes Baugebiet bemühen müsse. Das Beschwerdegericht hat dabei die Möglichkeit eines Grundstückstausches zwar erwähnt, diese aber nicht zum tragenden Gesichtspunkt seiner Entscheidung gemacht. Einen dringenden Bedarf der Stadt hat das Beschwerdegericht bejaht. Insoweit liegt also keine Abweichung von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm vor. Dieses hat im übrigen zu der Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Vor-

ratskauf zu billigen ist, überhaupt nicht Stellung genommen und brauchte dazu auch nicht Stellung zu nehmen, da in dem von ihm entschiedenen Falle der Erwerb des landwirtschaftlichen Anwesens vor allem dazu dienen sollte, einen Schulneubau zu erstellen, einen Sportplatz anzulegen, einen Kindergarten zu schaffen und ein Spritzenhaus zu bauen, die alsbaldige Verwendung des Landes zu diesen Zwecken also bereits feststand. Die Sachverhalte der beiden Fälle unterscheiden sich danach erheblich voneinander. Beide Entscheidungen beruhen auch nicht auf derselben Rechtsgrundlage. Das Oberlandesgericht Hamm hatte die Frage zu entscheiden, ob der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung (Art. III Nr. 5 Buchst. b BrMilRegVO Nr. 84) gegeben sei. Das Beschwerdegericht hatte dagegen insoweit auf Grund des § 11 Abs. 1 Nr. 1 der VO Nr. 166 zu befinden. Beiden Vorschriften liegt zwar der gleiche Rechtsgedanke zugrunde, gleichwohl handelt es sich in beiden Fällen nicht um die gleiche Rechtsfrage. Der Senat hat in seiner Entscheidung vom 11. Oktober 1955 (V BLw 24/55) dargelegt, daß die Versagungsgründe des Art. III Abs. 5 BrMilRegVO Nr. 84 nicht gleichbedeutend sind mit dem allgemein gehaltenen Begriff des entgegenstehenden öffentlichen Interesses, der in § 8 Abs. 1 HessDV 2. KRG Nr. 45 durch Anführung von Beispielsfällen erläutert wird. Das dort Gesagte gilt in gleicher Weise für § 11 Abs. 1 der VO Nr. 166, der diese Generalklausel ebenfalls enthält. Diese Generalklausel gewährt, wie der beschließende Senat in seiner Entscheidung vom 5. Juli 1955 (V BLw 79/54, RdL 1955, 251) dargelegt hat, den mit der Genehmigung befaßten Stellen einen weiten Ermessensspielraum, da die Frage, ob ein erhebliches öffentliches Interesse der Genehmigung entgegensteht, nur nach Lage des einzelnen Falles entschieden werden kann.

Abweichende Entscheidungen im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG liegen danach nicht schon dann vor, wenn die nachgesuchte Genehmigung in dem einen Falle erteilt und in dem anderen verweigert worden ist; erforderlich ist vielmehr, daß eine bestimmte Rechtsfrage abweichend beantwortet worden ist. Das ist hier nicht der Fall. Im übrigen hat das Oberlandesgericht Hamm trotz der Verwendung des Wortes "nur" offensichtlich lediglich Beispiele dafür anführen wollen, wann der Landerwerb durch einen Nichtlandwirt nicht als ungesunde Erscheinung anzusehen ist, nicht aber erschöpfend die Fälle auführen wollen, in denen eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung zu verneinen ist, das öffentliche Interesse dem Landerwerb also nicht entgegensteht. Das würde auch, wie der Senat in seiner Entscheidung vom 3. Mai 1956 (V BLw 7/56), in dem es sich ebenfalls um einen Landerwerb durch eine Stadtgemeinde handelte, ausgesprochen hat, angesichts der Vielzahl der gegebenen Möglichkeiten kaum durchführbar sein. Das Oberlandesgericht Hamm hat danach keinen Rechtssatz von allgemeiner Gültigkeit aufgestellt, von dem das Beschwerdegericht abgewichen sein könnte. Die geltend gemachte Abweichung liegt danach nicht vor.

g) Nach der Ansicht der Antragsgegnerin ist das Beschwerdegericht auch von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Köln vom 19. Januar 1955 (RdL 1956, 193) abgewichen, welches ausgeführt habe, daß der Erwerb landwirtschaftlich genutzter Grundstücke, die unbestritten als Bau- oder Straßenland nicht in Frage kämen, sondern angeblich als Austausch- oder Ersatzland verwendet werden sollen, nur dann genehmigt werden könne, wenn anderweitig kein Ersatzland für Tauschzwecke zur Verfügung stehe. Die Antragsgegnerin weist darauf hin, daß die Stadt G [REDACTED] nach den Feststellungen

des Beschwerdegerichts 750 ha land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke besitze und weitere 20 ha landwirtschaftlich genutzten Boden hinzuerwerben wolle. Sie meint, bei diesen Relationen des Landbesitzes und des dazuzukaufenden Landes, das angeblich für Austauschzwecke benötigt werde, hätte das Beschwerdegericht die Genehmigung nicht erteilen können, ohne von der Entscheidung des Oberlandesgerichts abzuweichen.

Das Oberlandesgericht Köln hatte in dem angeführten Beschluß über den Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung zu entscheiden. Die Rechtsgrundlagen beider Entscheidungen sind danach dieselben wie in dem unter f) erörterten Falle. Es gilt daher das dort Gesagte. Auch hier geht die Antragsgegnerin irrigerweise davon aus, daß das Beschwerdegericht den Kaufvertrag genehmigt habe, damit die Stadt Land für Austauschzwecke zur Verfügung habe. Daß dies nicht richtig ist, ist bereits gesagt. In dem von dem Oberlandesgericht Hamm entschiedenen Falle wollte eine Gemeinde, die 332 Morgen Ackerland besitzt, 14 Morgen landwirtschaftlich genutzten Landes erwerben, die als Austausch- und Ersatzland verwendet werden sollten. Allein aus dem Verhältnis des in beiden Fällen vorhandenen und des zu erwerbenden Landes zueinander läßt sich aber eine Abweichung nicht herleiten; denn für das Beschwerdegericht war, wie bereits gesagt, der Gesichtspunkt der Schaffung eines geschlossenen Gebietes zum Zwecke der späteren Bebauung maßgebend, nicht aber die Möglichkeit eines Grundstücksaustausches. Eine Abweichung von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Köln in einer Rechtsfrage liegt danach nicht vor.

h) Schließlich soll das Beschwerdegericht von der Entscheidung des Oberlandesgerichts München vom 23. Juli 1956

(RdL 1956, 300) abgewichen sein, das sich dahin ausgesprochen habe, daß das Interesse einer Stadtgemeinde an der Auffüllung ihres land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht das grundsätzlich entgegenstehende öffentliche Interesse an der Versagung der Genehmigung aufzuwiegen in der Lage sei.

Eine Abweichung liegt auch in diesem Falle nicht vor. In dem von dem Oberlandesgericht München entschiedenen Falle hatte eine Stadtgemeinde 13 Tagwerke Wiesengrundstücke, die am Rande der städtischen Waldungen liegen, gekauft, um sie aufzuforsten und mit ihrem übrigen Waldbesitz selbst zu bewirtschaften. Das Oberlandesgericht München hat dort ausgeführt: "In diesem Falle müßten die allgemeinen öffentlichen Interessen, welche dem Erwerb der Grundstücke durch die Käuferin entgegenständen, gegenüber den besonderen Belangen der Stadt abgewogen werden. Bei Gemeinden könne über den augenblicklichen Bedarf an Bau- und Siedlungsgelände hinaus ein besonders dringender - und landwirtschaftlichen Interessen übergeordneter - Landbedarf gegeben sein, um frühzeitig das notwendige Entwicklungsgelände für die weitere Ausdehnung des Baugebietes sicherzustellen. Denn gerade bei größeren Gemeinden könne nur bei vorausschauender Planung und rechtzeitiger Sicherstellung ausreichender eigener Landreserven der künftige Grundstücksbedarf für eigene Vorhaben der Gemeinde und für den Wohnungsbau, insbesondere für den sozialen Wohnungsbau, gedeckt und einer zu Lasten der Allgemeinheit stehenden Bodenspekulation wirkungsvoll begegnet werden. Je nach Lage des Einzelfalles könne es auch angebracht sein, einer Gemeinde den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke zu gestatten, wenn sie diese benötige, um dagegen Baugebiete, das sie sonst nicht erhalten

könnte, einzutauschen, wenn sie Schutzzonen für ihre Wasserversorgung anlegen müsse oder wenn sie für andere Anlagen, deren Förderung zu den gemeindlichen Aufgaben gehöre, Land benötige."

Das Oberlandesgericht München hat danach weitgehend denselben Standpunkt eingenommen, den das Beschwerdegericht hier vertreten hat. Es hat dem Ankauf der Wiesengrundstücke nur deshalb die Genehmigung versagt, weil die Stadt nicht habe dartun können, daß sie diese Grundstücke unmittelbar zur Erfüllung ihrer Aufgaben brauche oder auch nur als Entwicklungsgelände für ihr künftig zufallende Aufgaben benötige, sie vielmehr lediglich Einbußen an ihrem forstwirtschaftlichen Anlagevermögen ausgleichen wolle. Es kann danach keine Rede davon sein, daß der angefochtene Beschluß von der Entscheidung des Oberlandesgerichts München in einer Rechtsfrage abweicht.

IV.

Nach alledem liegen die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht vor, und die Rechtsbeschwerde ist auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Versagung des rechtlichen Gehörs zulässig. Da das Beschwerdegericht die Rechtsbeschwerde nicht zugelassen hat und auch einer der Fälle des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG hier nicht vorliegt, mußte das Rechtsmittel als unzulässig verworfen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 34, 42
Abs. 2, 44, 45 LwVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock