

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Direktors der Landwirtschaftskammer Rheinland als Landesbeauftragter in Bonn, Endenicher Allee 60 (obere Landwirtschaftsbehörde),

Antragsgegner Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführer,

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

gegen

1. den kaufmännischen Angestellten Josef W. [REDACTED] in K. [REDACTED], A. [REDACTED] Straße [REDACTED],
2. den Organist Hermann W. [REDACTED] in K. [REDACTED], Z. [REDACTED] Straße [REDACTED],
3. die Witwe Georg G. [REDACTED] geb. W. [REDACTED] in D. [REDACTED], C. [REDACTED] Straße [REDACTED],
4. die ledige Maria Margaretha F. [REDACTED] in L. [REDACTED], K. [REDACTED] Straße [REDACTED],
5. den Referendar Hermann Josef F. [REDACTED], ebendort,

zu 1) bis 3) als Verkäufer, zu 4) und 5) als Käufer,

zu 1) bis 5) Antragsteller, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdegegner,

- zu 1) bis 3) vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und [REDACTED] in [REDACTED] -
- zu 4) und 5) vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in [REDACTED]

wegen Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 5. Februar 1957 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Buresch und Dr. Töpsch

beschlossen:

- I. Auf die Rechtsbeschwerde des Antragsgegners wird der Beschluß des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 16. Mai 1956 zu 2) aufgehoben. Die Sache wird insoweit zu neuer Prüfung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens übertragen wird.
- II. Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 24 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der im Grundbuch von L [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] und von F [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] eingetragene Grundbesitz von 6,0657 ha Ackerland und Wiese gehörte in Bruchteilseigentum je zur Hälfte der im Jahre 1952 verstorbenen Maria W [REDACTED] und dem im Jahre 1953 verstorbenen Josef S [REDACTED]. Maria W [REDACTED] wurde von Josef W [REDACTED] (Antragsteller zu 1) als Vorerben sowie von Hermann W [REDACTED] (Antragsteller zu 2) und der Witwe G [REDACTED] geb. W [REDACTED] (Antragstellerin zu 3) als Nacherben beerbt. Josef S [REDACTED] soll von 50 bis 60 Personen beerbt worden sein; seine Erben sollen zum Teil noch nicht feststehen. Er hat seinen Anteil an dem oben bezeichneten Grundbesitz einem Fräulein K [REDACTED] vermacht. Dieses Vermächtnis ist mit einem Untervermächtnis des Inhalts belastet, daß die katholische Kirche in L [REDACTED] 1/3 des vermachten Landes erhalten soll.

Der Vorerbe der Maria W [REDACTED] und die beiden Nacherben haben durch Vertrag vom 23. September 1955 (Urk.Rolle Nr 578/55 des Notars Franz Br [REDACTED] in A [REDACTED]) die ihnen an den Ländereien zustehende Bruchteilshälfte an die Geschwister Margaretha und Hermann Josef F [REDACTED] zum Preise von 24 000 DM verkauft und aufgelassen. Die Hälfte des Kaufpreises war sofort zu hinterlegen; der Rest soll nach dem Vertrage in drei gleichen Jahresraten von 4 000 DM jeweils am 1. April 1956, 1957 und 1958 gezahlt werden.

Durch notariellen Vertrag vom 5. Oktober 1955 hat die Vermächtnisnehmerin K [REDACTED] ihren Vermächtnisanspruch mit allen Rechten und Pflichten an die Geschwister F [REDACTED] zum

- 3 -

Preise von 16 000 DM verkauft. Ein Teilbetrag von 10 000 DM soll mit der Genehmigung des Vertrages durch die Landwirtschaftsbehörde fällig werden, sofern eine solche zur Wirksamkeit der Abtretung erforderlich sein sollte.

Am 7. Oktober 1955 hat der Notar Br [REDACTED] die Genehmigung des Vertrages vom 23. September 1955 beider unteren Landwirtschaftsbehörde nachgesucht, welche die Genehmigung des Vertrages versagt hat, weil er zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde. Die Vertragsparteien haben daraufhin gerichtliche Entscheidung beantragt.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat den Vertrag genehmigt, da die Käufer wirtschaftsfähig seien, der Vertrag auch nicht zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe und die Verkäufer durch die Versagung der Genehmigung unzumutbar belastet würden. Aus denselben Gründen hat das Amtsgericht auch den Vertrag vom 5. Oktober 1955 betreffend die Abtretung des Vermächtnisanspruchs des Fräulein K [REDACTED] an die Geschwister F [REDACTED] genehmigt.

Der Käufer Hermann Josef F [REDACTED] hat den Beschluß des Amtsgerichts über die Genehmigung des Kaufvertrages vom 23. September 1955 insoweit mit der sofortigen Beschwerde angefochten, als durch ihn den Käufern die Kosten des Verfahrens als Gesamtschuldern auferlegt worden sind. Er hat die Beschwerde aber im Laufe des Beschwerdeverfahrens zurückgenommen.

Die obere Landwirtschaftsbehörde hat gegen diese Entscheidung ebenfalls sofortige Beschwerde eingelegt, mit der



sie die Versagung der Genehmigung des Kaufvertrages vom 23. September 1955 erstrebte. Sie hat geltend gemacht, dieser Vertrag würde zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen, und hierzu ausgeführt: Der Käufer Hermann Josef F. [REDACTED] sei bereits Eigentümer von etwa 20 Morgen landwirtschaftlich genutzten Landes und seine Schwester besitze solches in Größe von etwa 16 Morgen. Beide hätten das ihnen gehörende Land verpachtet und seien auch auf die jetzt gekauften Parzellen nicht angewiesen. Der Käufer studiere Jura und werde daher die Landwirtschaft später nicht betreiben, zumal da er vor einigen Jahren einen Unglücksfall erlitten habe, der zur Amputation eines Beines geführt habe. Die Käuferin sei mit einem Fabrikanten verlobt und werde danach ebenfalls die Landwirtschaft nicht als Beruf betreiben. Der Vater der Käufer, Reiner F. [REDACTED], sei etwa seit 1928 Steuerberater und habe zeitweilig neben dieser Tätigkeit einen landwirtschaftlichen Betrieb von etwa 60 Morgen geführt, dessen Ländereien er 1950 an eine Reihe von Landwirten verpachtet habe. Nennenswertes lebendes und totes Inventar besitze er nicht. Für das hier in Frage kommende Land interessierten sich zahlreiche Landwirte im Raume L. [REDACTED], die dort kleinere und mittlere Betriebe bewirtschafteten und zum Erwerb der Ländereien finanziell in der Lage seien. Schon vor Abschluß des Kaufvertrages hätten sich bei dem früher in L. [REDACTED] ansässigen Rechtsanwalt K. [REDACTED] mehrere Landwirte gemeldet, welche die Ländereien hätten erwerben wollen, so die Eheleute He. [REDACTED] in H. [REDACTED] und die Eheleute E. [REDACTED] in B. [REDACTED]. Auch die Mehrzahl der gegenwärtigen Pächter der Parzellen sei bereit gewesen, das gepachtete Land zu erwerben. Darüber hinaus seien noch zahlreiche Landwirte im Raume L. [REDACTED], die ebenfalls benannt werden könnten, auf die Ländereien

zwecks Stärkung ihrer Betriebe angewiesen. Es sei daher verständlich, daß der Verkauf des Anteils an die Geschwister F [REDACTED] unter der landwirtschaftlichen Bevölkerung der dortigen Gegend eine erhebliche Unruhe hervorgerufen habe.

Die Käufer haben um Zurückweisung der Beschwerde gebeten. Sie haben für sich in Anspruch genommen, wirtschaftsfähig zu sein, und sich gegen die Auffassung gewandt, daß der Erwerb des Anteils durch sie zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde. Sie haben geltend gemacht: Die Genehmigung des Vertrages dürfe nicht mit der Begründung versagt werden, daß andere Landwirte dringender auf den Erwerb der Ländereien angewiesen seien; denn das Genehmigungsverfahren sei nicht dazu da, das zur Veräußerung stehende Land in bestimmte Hände zu leiten. Selbst wenn sie auf die Ländereien nicht angewiesen wären, könnte der Erwerb durch sie nicht als ungesund angesehen werden. Sie stammten aus einer alten landwirtschaftlichen Familie und seien in landwirtschaftlicher Umgebung aufgewachsen. Ihr Vater führe seit 1935 einen eigenen landwirtschaftlichen Betrieb. Daneben habe er die als Organisationsleiter erworbenen juristischen Kenntnisse zu einer verhältnismäßig belanglosen Tätigkeit als Steuerberater verwertet. Er bewirtschafte jetzt noch 31 Morgen, und zwar neben 11 Morgen eigenen Landes, 14 Morgen der Käuferin und 6 Morgen des Käufers. Ihr Vater besitze eigenes totes Inventar und wirtschaftete im wesentlichen viehlos. Die Käuferin führe ihm den Haushalt. Der Käufer stehe im Referendarexamen, sei praktisch bereits voll als Landwirt ausgebildet und wolle seine theoretischen Kenntnisse an der landwirtschaftlichen Hochschule in Bonn vertiefen, woselbst er bereits immatrikuliert sei. Der Verlobte der Käuferin sei Fa-

brikant und Landwirt; er besitze etwa 20 Morgen Land. Die Verkäufer hätten den Rechtsanwalt K. mit der Veräußerung des Grundbesitzes beauftragt gehabt, der 2 Jahre lang vergeblich versucht habe, einen geeigneten Käufer zu finden. Den Verkäufern sei nämlich nicht damit gedient, nur die eine oder die andere Parzelle zu veräußern und sich mit einer Unzahl von langwierigen und kostspieligen Auseinandersetzungen zu belasten, ihnen komme es vielmehr auf den Verkauf des Besitzes im ganzen an. Dafür habe sich aber außer ihnen (Käufern) kein anderer zahlungsfähiger Interessent gefunden.

Das Beschwerdegericht hat den Antragsteller zu 2) persönlich gehört sowie den Landwirt V. und die Landwirtin He. als Zeugen vernommen. Es hat sodann 1) dem Käufer die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten seiner zurückgenommenen Beschwerde auferlegt und 2) die Beschwerde der oberen Landwirtschaftsbehörde zurückgewiesen.

In der Parallelsache, welche die Abtretung des Vermächtnisanspruchs an die Geschwister F. zum Gegenstand hatte und in der von der oberen Landwirtschaftsbehörde ebenfalls gegen die Genehmigung durch das Amtsgericht sofortige Beschwerde eingelegt worden ist, hat das Oberlandesgericht die angefochtene Entscheidung aufgehoben.

In dem gegenwärtigen Verfahren hat die obere Landwirtschaftsbehörde gegen die Entscheidung des Beschwerdegerichts Rechtsbeschwerde eingelegt, mit der sie ihren Antrag auf Versagung der Genehmigung weiter verfolgt. Das Oberlandesgericht hat das Rechtsmittel nicht zugelassen. Die Käufer bitten um Verwerfung der Rechtsbeschwerde und hilfsweise um ihre Zurück-

weisung oder Zurückverweisung der Sache an das Oberlandesgericht.

II.

Das Beschwerdegericht ist davon ausgegangen, daß auf Bruchteilseigentum die Vorschriften über das Alleineigentum Anwendung finden, und hat die Auflassung des Hälftanteils an dem landwirtschaftlichen Grundbesitz als genehmigungspflichtig angesehen. Es hat die Frage der Wirtschaftsfähigkeit der Geschwister F. [REDACTED] dahingestellt gelassen, da auch im Falle ihrer Bejahung der Erwerb des Anteils nur zugelassen werden könne, wenn er keine ungesunde Verteilung der Bodennutzung darstelle oder der Erwerb ausnahmsweise auch bei Vorliegen dieses Versagungsgrundes aus einem anderen, von der Rechtsprechung anerkannten Grunde gebilligt werden könne.

Das Oberlandesgericht hat die Ansicht vertreten, der Erwerb der Ländereien durch die Käufer würde zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen. Hierzu hat es ausgeführt: Die 11,70 ha, die im Eigentum des Vaters der Käufer ständen, würden diesen voraussichtlich demnächst zukommen. Das ganze Land sei nicht einheitlich bewirtschaftet worden, sondern zum größten Teil verpachtet gewesen und noch jetzt verpachtet. Der Vater der Käufer sei Steuerberater und Geschäftsführer landwirtschaftlicher Verbände gewesen. Er habe zwar zeitweise einen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb geführt, doch sei für ihn die Landwirtschaft niemals Haupterwerbsquelle gewesen. Die Käuferin sei im Elternhaus groß geworden und habe eine gewisse Zeit in einem Gutsbetrieb eine Ausbildung erhalten. Sie sei mit einem Fabrikanten ver-

lobt und werde in Kürze nach auswärts heiraten. Der Käufer werde sich demnächst im Hauptberuf juristisch oder sonstwie betätigen. Auf die Landwirtschaft als Haupterwerbsquelle seien die Käufer nicht angewiesen; es sei auch nicht anzunehmen, daß sie die Landwirtschaft im Hauptberuf einmal ausüben würden. Darüber könne auch die Immatrikulation des Käufers an der landwirtschaftlichen Hochschule nicht hinwegtäuschen. Bei dieser Sachlage stelle der Erwerb des Landes eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung dar; denn im Raume I [REDACTED] seien genügend Klein- und Mittelbauern vorhanden, die eine zweckentsprechende Aufstockung ihrer Betriebe gut gebrauchen könnten. Bei dem derzeitigen übergroßen Landbedarf für Siedlungszwecke und der ständigen Verringerung der landwirtschaftlichen Nutzfläche durch Inanspruchnahme für öffentliche und industrielle Zwecke sei der Übergang des Landes an die Käufer an sich zu mißbilligen.

Das Beschwerdegericht hat die Genehmigung des Kaufvertrages gleichwohl gebilligt und dies folgendermaßen begründet: Ein Verkauf an ortsansässige Landwirte sei mit zu großen Schwierigkeiten und Zeitverlusten verbunden und es sei den Verkäufern deshalb nicht zuzumuten, ihren Hälfteanteil real aufzuteilen und parzelliert an einzelne kaufwillige Landwirte zu veräußern. Bei entsprechender Bereitwilligkeit und einigem Geschick würde sich zwar eine Aufteilung durchführen lassen, sie würde aber bei der Vielzahl der Erben des anderen Hälfteanteils sehr viel Zeit benötigen und sei den Verkäufern daher nicht ohne weiteres zuzumuten, wenn sich ihnen eine andere Möglichkeit biete und die ortsansässigen Landwirte von dieser auch ihnen offenstehenden Möglichkeit keinen rechten Gebrauch machten. Ohne vorherige Aufteilung

ie

1

en

g-
nst

n

n

berge der Erwerb des Hälfteanteils Risiken in sich, die kleinere Landwirte nicht eingehen würden. Dagegen spreche auch nicht, daß diese Risiken durch das Vermächtnis des anderen Hälfteanteils an nur eine Person und die vorgesehenen Zahlungsbedingungen wesentlich herabgemindert seien und der Kaufpreis von 2000 DM je Morgen verhältnismäßig gering sei. Nach der Beweisaufnahme hätten sich zwar die ortsansässigen Landwirte V. [REDACTED] und He. [REDACTED] gegenüber Rechtsanwalt K. [REDACTED] als dem Bevollmächtigten der Verkäufer gesprächsweise für den Ankauf des ganzen Hälfteanteils interessiert gezeigt, doch hätten sie von sich aus nichts mehr zum Ankauf unternommen, sondern darauf gewartet, daß dieser zu gegebener Zeit an sie herantreten werde. Die Pächter der Parzellen hätten aber lediglich das von ihnen gepachtete Land erwerben wollen, womit den Verkäufern wegen der Schwierigkeiten durch die große Zahl der Miterben nicht gedient gewesen sei. Man hätte zwar von den Verkäufern oder ihrem Vertreter erwarten müssen, daß sie sich vor Abschluß des Kaufvertrages bei dem Ortslandwirt nach kaufbereiten ortsansässigen Hauptberufslandwirten erkundigten, doch könne diese Säumnis nicht zur Ablehnung der Genehmigung führen, weil trotz der langen Dauer des Genehmigungsverfahrens kein Landwirt namhaft gemacht sei, der ernstlich bereit und in der Lage gewesen sei, den ganzen Besitz käuflich zu erwerben und so den in hohem Alter stehenden Antragsteller zu 1) möglichst schnell in den Genuß des Erlöses zu bringen. Bei ernstlicher Kaufbereitschaft der ortsansässigen Landwirte hätten die Interessenten sich zusammenschließen und gemeinsam das Land erwerben müssen. Wenn dieser Weg nicht gangbar gewesen sei, hätte die Deutsche Bauernsiedlung oder eine andere Siedlungsgesellschaft eingeschaltet und zum Ankauf voran-

laßt werden müssen, um so den Verkäufern auch ohne den Verkauf an die Geschwister F. einen zweckentsprechenden Verkauf zu zumutbaren Bedingungen zu ermöglichen. Da das nicht geschehen sei, sei der Kaufvertrag vom 23. September 1955 ausnahmsweise zu genehmigen gewesen.

Die obere Landwirtschaftsbehörde hält die Rechtsbeschwerde für zulässig, weil das Beschwerdegericht in Rechtsfragen von zahlreichen Entscheidungen des erkennenden Senats und Beschlüssen verschiedener Oberlandesgerichte abgewichen sei und seine Entscheidung auch auf diesen Abweichungen beruhe. Sie rügt darüber hinaus weitere Verletzungen materiellen und formellen Rechts.

Die Rechtsbeschwerdeführerin sieht ebenso wie das Beschwerdegericht den Kaufvertrag vom 23. September 1955 als genehmigungspflichtig an und billigt dessen Ansicht, daß die Durchführung des Vertrages zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde. Sie wendet sich aber dagegen, daß das Beschwerdegericht ihre Beschwerde gegen die Genehmigung des Vertrages gleichwohl zurückgewiesen hat. Sie zieht nicht in Zweifel, daß die Verkäufer ein erhebliches Interesse an der Veräußerung ihres Anteils an dem Grundbesitz haben, meint indessen, dieses Interesse könne die Genehmigung des Vertrages nicht rechtfertigen. Die obere Landwirtschaftsbehörde ist der Auffassung, die Genehmigung hätte nur erteilt werden dürfen, wenn sich kein Berufslandwirt zum Erwerb der Ländereien zu angemessenen Bedingungen bereitgefunden hätte und auch kein selbstwirtschaftender Landwirt dringender auf den Erwerb der Parzellen angewiesen sei als die Käufer; denn nach ständiger Rechtsprechung der höheren

Gerichte gehöre land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz in die Hände selbstwirtschaftender Landwirte. Die Rechtsbeschwerdeführerin macht geltend, nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme seien Berufslandwirte vorhanden gewesen, die den ganzen Besitz hätten erwerben wollen, und rügt, daß das Beschwerdegericht nicht auf alle ihre Beweisantritte und daß diese ergänzende Beweisanerbieten eingegangen sei, worin sie eine Verletzung formellen Rechts erblickt. Vor allem wendet sich die obere Landwirtschaftsbehörde dagegen, daß das Beschwerdegericht trotz des Vorhandenseins kaufwilliger hauptberuflicher Landwirte die Interessen der Verkäufer habe ausschlaggebend sein lassen, da hierin eine Einengung des Versagungsgrundes der ungesunden Verteilung der Bodennutzung liege, die mit diesem Begriff nicht vereinbar sei und auch im Widerspruch zu der Rechtsprechung des erkennenden Senats und zahlreicher Oberlandesgerichte stehe. Der Standpunkt des Beschwerdegerichts ist nach ihrer Ansicht umso weniger gerechtfertigt, als dieses selbst festgestellt habe, daß im Raume L. zahlreiche kleine und mittlere Bauernbetriebe vorhanden seien, die der Aufstockung bedürften, und das Oberlandesgericht die Wirtschaftsfähigkeit der Käufer, die es zwar habe dahingestellt sein lassen, letzten Endes offenbar doch verneinen wolle. Die Rechtsbeschwerdeführerin hält ferner die Gründe, welche die Genehmigung ausnahmsweise rechtfertigen sollen, nicht für durchgreifend, weil das Beschwerdegericht hierfür von ihm lediglich vermutete rechtliche Schwierigkeiten und die dadurch bedingte Verzögerung genügen lassen wolle, wobei es übersehen habe, daß etwaige Schwierigkeiten bei dem Erwerb der Ländereien durch einen anderen Interessenten nicht größer sein würden als bei dem Erwerb durch die Käufer. Sie weist darauf hin, daß

das Beschwerdegericht selbst sogar eine Aufteilung der Ländereien bei entsprechender Bereitwilligkeit und einem gewissen Geschick für möglich hält und die nach dessen Ansicht mit dem Erwerb verbundenen Risiken bei einem anderen Käufer nicht schwerer ins Gewicht fallen könnten als bei den Geschwistern F [REDACTED], daß ferner nach der Feststellung des Oberlandesgerichts der Kaufpreis verhältnismäßig gering sei, woraus sich ergebe, daß die vielen erwerbswilligen Landwirte das Land gern zu demselben Preise erworben haben würden. Die obere Landwirtschaftsbehörde meint, die Verkäufer hätten vor Abschluß des Vertrages zunächst versuchen müssen, erwerbswillige Landwirte ausfindig zu machen, und gegebenenfalls die Deutsche Bauernsiedlung einschalten müssen. Sie rügt schließlich, daß das Beschwerdegericht es überhaupt an einer hinreichenden Aufklärung des Sachverhalts habe fehlen lassen, so daß, wenn nicht die Genehmigung ohne weiteres zu versagen sei, die Sache an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden müsse.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist zulässig, da das Oberlandesgericht, wie noch darzulegen sein wird, von Entscheidungen des erkennenden Senats abgewichen ist und seine Entscheidung auch auf dieser Abweichung beruht. Dem Rechtsmittel war der Erfolg nicht zu versagen.

Das Oberlandesgericht hat in dem Erwerb des Anteils der Verkäufer durch die Geschwister F [REDACTED] eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung gefunden, aber die Genehmigung des Kaufvertrages im Hinblick auf das Interesse der Veräusserer an dem Verkauf des Anteils gleichwohl gebilligt. Es

hat damit die Auffassung vertreten, daß trotz Vorliegens des Versagungsgrundes des Art III Nr 5 Buchst b BrMilRegVO Nr 84 die Genehmigung im Einzelfall aus besonderen Gründen erteilt werden könne. Diese Ansicht wird dem Begriff der ungesunden Verteilung der Bodennutzung nicht gerecht. Eine solche liegt nicht schon dann vor, wenn der vorgesehene Eigentumsübergang an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück im Einzelfall unerwünscht erscheint, vielmehr muß der Erwerb nach den ganzen Umständen des Falles eine ungesunde Erscheinung darstellen. Das hat der erkennende Senat in seiner Entscheidung vom 2. März 1953 (V BLW 94/52) dargelegt, auf die sich die obere Landwirtschaftsbehörde u.a. für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde beruft. Unter welchen Voraussetzungen die Übereignung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks als eine ungesunde Erscheinung anzusprechen ist, läßt sich nicht generell sagen. Aus der Zielsetzung der Versagungsgründe des Art IV Abs 4 KRG Nr 45 und des Art III Abs 5 BrMilRegVO Nr 84, die Volksernährung zu sichern und sie gefährdende Rechtsgeschäfte zu verhindern, ist herzuleiten, daß eine ungesunde Erscheinung regelmäßig dann anzunehmen ist, wenn land- oder forstwirtschaftlicher Grundbesitz seinem Zweck entfremdet werden soll oder seine ordnungsmäßige Bewirtschaftung in Frage gestellt wird. Es gilt daher, wie der erkennende Senat in der angeführten Entscheidung dargelegt hat, der Grundsatz, daß land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz - nicht zuletzt wegen des allgemein bestehenden großen Landbedarfs - grundsätzlich nur solchen Personen zukommen darf und vorbehalten bleiben muß, die an der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung nichts ändern und ihn auch selbst bewirtschaften wollen. Der Erwerb solcher Grundstücke durch Nichtlandwirte, der aus Kapitalanlagegründen,

also nicht zum Zwecke der Selbstbewirtschaftung erfolgt, stellt danach eine höchst ungesunde Erscheinung dar, die, wie der erkennende Senat in der angeführten Entscheidung ausgeführt hat, verhindert werden muß (vgl auch Beschluß des erkennenden Senats vom 29. April 1952, V BLw 43/51, BGHZ 6, 35 [46/47] = RechtdLandw 1952, 219 = NJW 1952, 1110 = Lind-Möhr Nr 3 zu Art IV KRG 45). Das bedeutet indessen, wie der Senat in seiner Entscheidung vom 2. März 1953 weiter dargelegt hat, nicht, daß land- oder forstwirtschaftlicher Grundbesitz unter keinen Umständen in das Eigentum von Personen übergehen darf, die keine Landwirte sind oder doch die Landwirtschaft nicht selbst ausüben; denn es gibt Fälle, in denen der Erwerb derartiger Grundstücke durch solche Interessenten gerechtfertigt ist. Das setzt freilich besonders triftige Gründe voraus, welche die Hintansetzung der Interessen der Land- und Forstwirtschaft gebieten. Liegen solche Gründe vor, so stellt der Eigentumsübergang auf den Erwerber keine ungesunde Erscheinung dar, ist also ein Fall der ungesunden Verteilung der Bodennutzung gerade nicht gegeben, wie der erkennende Senat ebenfalls in dem Beschluß vom 2. März 1953 ausgeführt hat. Es ist danach nicht möglich, daß, wie das Beschwerdegericht angenommen hat, der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung zwar gegeben ist, aber gleichwohl die nachgesuchte Genehmigung ausnahmsweise erteilt werden kann. Dieser Versagungsgrund entfällt vielmehr dann, wenn andere Interessen, die öffentlicher oder privater Natur sein können, denen der Landwirtschaft vorgehen müssen. Von seinem Standpunkt aus hätte das Beschwerdegericht danach folgerichtig eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung verneinen müssen. Auf dieser Abweichung seiner Auffassung von dem Standpunkt des

erkennenden Senats beruht seine Entscheidung indessen nicht; denn auch nach der Ansicht des Oberlandesgerichts soll es für die Frage der Genehmigung des vorgesehenen Eigentumsübergangs auf die Gründe ankommen, mit denen dieser gerechtfertigt wird.

Im vorliegenden Falle hat das Beschwerdegericht die Frage offen gelassen, ob die Käufer als Landwirte angesehen werden können, indem es ihre Wirtschaftsfähigkeit hat dahingestellt sein lassen. Auf diese Frage kommt es auch nicht entscheidend an; denn die Geschwister F. [REDACTED] gehören nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts und ihrer eigenen Einlassung jedenfalls nicht zu den selbstwirtschaftenden Landwirten, also nicht zu dem Personenkreis, dem der verfügbare land- oder forstwirtschaftliche Grundbesitz in erster Linie zukommen muß. Das Beschwerdegericht hat die besonderen Gründe, welche hier die Genehmigung des Kaufvertrages rechtfertigen sollen, denn auch nicht in dem Interesse der Käufer an dem Erwerb des Anteils gefunden, sondern auf das Interesse der Verkäufer an der Veräußerung des Grundbesitzes abgestellt.

Dem Beschwerdegericht ist darin beizutreten, daß es für die Frage der ungesunden Verteilung der Bodennutzung nicht lediglich auf die Person und die Verhältnisse des Erwerbers ankommt, daß vielmehr ein triftiger Grund für die Genehmigung des Rechtsgeschäfts auch in dem Interesse des Grundstückseigentümers an der Veräußerung seines Grundbesitzes liegen kann. Der erkennende Senat hat gerade in dem Beschluß vom 2. März 1953 als einen der Gründe, welche die Genehmigung der Veräußerung land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes rechtfertigen können, das auf wirtschaftlichen Grün-

den beruhende dringende Interesse des Veräußerers an dem Verkauf des Grundstücks angeführt. Der Senat hat dort indessen ein solches Interesse des Grundstückseigentümers nicht schlechthin für beachtlich erklärt, vielmehr hat er unzweideutig zum Ausdruck gebracht, daß das Interesse des Veräußerers die Genehmigung eines mit einem Nichtlandwirt geschlossenen Vertrages nur zu rechtfertigen vermöge, wenn in den Kreisen der Land- und Forstwirtschaft keine Interessenten für das Grundstück zu finden seien. Der Senat hat damit einerseits gesagt, daß es nicht angängig sei, dem auf die Veräußerung dringend angewiesenen Eigentümer die Möglichkeit zum Verkauf deshalb zu nehmen, weil das Grundstück grundsätzlich in die Hand eines Landwirts gehöre, obwohl in den Kreisen der Landwirtschaft ein Interesse für den Erwerb dieses Grundstücks überhaupt nicht bestehe. Auf der anderen Seite hat der Senat sich mit diesen Ausführungen auf den Standpunkt gestellt, daß das dringende wirtschaftliche Interesse des Eigentümers bei einem Verkauf an einen Nichtlandwirt den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung dann nicht auszuschließen vermöge, wenn Interessenten aus den Kreisen der Land- und Forstwirtschaft für den Erwerb des Grundstücks vorhanden seien. In diesem Falle befindet sich der Grundstückseigentümer nicht in einer Zwangslage, die ihn zum Verkauf an eine Person nötigt, die nicht dem Kreise derjenigen angehört, denen landwirtschaftlicher Grundbesitz in erster Linie zukommen muß. Die Veräußerung an einen die Landwirtschaft nicht betreibenden Interessenten läuft also auf eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung hinaus, wenn erwerbswillige Berufslandwirte vorhanden sind, da in diesem Falle dem Grundstückseigentümer zugemutet werden kann, das Grundstück an einen dieser Interessenten zu

verkaufen, sofern sie zu einem Erwerb zu angemessenen Bedingungen bereit sind. Das gilt erst recht, wenn hauptberufliche Landwirte auf den Erwerb weiteren Landes dringend angewiesen sind. Mit Recht hat die obere Landwirtschaftsbehörde sich für die von ihr behauptete Abweichung in diesem Zusammenhang auch auf die Entscheidung des erkennenden Senat vom 17. November 1953 (V BLw 69/53) berufen. In dem dort entschiedenen Falle hatte ein Sandgrubenbesitzer landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an einen Nervenarzt veräußert, weil er Geld zur Aufrechterhaltung des Sandgrubenbetriebes benötigte und deshalb auf den Erlös aus dem Verkauf von Land dringend angewiesen war. Der Senat hat damals ausgeführt, das Interesse des Verkäufers an der Veräußerung des Landes könne für die Beurteilung des Falles nur dann von Bedeutung sein, wenn der Verkäufer keine Möglichkeit habe, das Grundstück zu einem annehmbaren Preise an einen Landwirt zu veräußern. Damit hat der Senat an seiner in dem Beschluß vom 2. März 1953 vertretenen Auffassung festgehalten, von der abzugehen keine Veranlassung besteht.

Nach den angeführten Entscheidungen des erkennenden Senats kann also das Interesse des Eigentümers an der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks die Überweisung an einen die Landwirtschaft nicht ausübenden Interessenten dann nicht rechtfertigen, wenn auf dessen Seite keine besonderen Gründe für den vorgesehenen Eigentumsübergang vorliegen und Kaufinteressenten aus dem Kreise der Landwirtschaft vorhanden sind. In einem solchen Falle ist mit anderen Worten der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung gegeben.

Das Oberlandesgericht geht davon aus, daß die Käufer auf den Erwerb des Landes nicht angewiesen seien, da von

ihnen die Landwirtschaft nicht betrieben werde und sie diese voraussichtlich auch künftig nicht betreiben würden. Die Käufer haben zwar behauptet, späterhin die Landwirtschaft ausüben zu wollen und deshalb auf den Erwerb des Anteils Wert zu legen. Wenn das Beschwerdegericht sich von der Richtigkeit dieser Einlassung nicht hat überzeugen können, so liegt dies auf dem Gebiete der tatsächlichen Würdigung, die als solche der Nachprüfung in der Rechtsbeschwerdeinstanz nicht unterworfen ist. Sonstige in ihrer Person liegende beachtliche Gründe für den Erwerb des Anteils durch sie haben die Geschwister Fassbender nicht vorgebracht und offenbar auch nicht geltend machen können; denn sie haben im übrigen lediglich auf das Interesse der Verkäufer und insbesondere des Antragstellers zu 1) an einem schleunigen Verkauf des Anteils zwecks Erlangung barer Geldmittel hingewiesen. Dieses Interesse der Veräußerer kann aber nach dem oben Gesagten nicht ausschlaggebend sein; denn es soll hier nicht an Interessenten aus dem Kreise der benachbarten Berufslandwirte fehlen. Nach den Ausführungen des Beschwerdegerichts sind im Raume L [REDACTED] genügend Klein- und Mittelbauern vorhanden, deren Betriebe eine Aufstockung gut gebrauchen können. In diesem Sinne hat sich auch der Ortslandwirt ausgesprochen. Das Oberlandesgericht hat ferner auf Grund der Beweisaufnahme festgestellt, daß die Landwirte V [REDACTED] und He [REDACTED] an dem Ankauf des ganzen Hälfteanteils interessiert waren. Darüber hinaus hat es aus den schriftlichen Erklärungen der gegenwärtigen Pächter der Parzellen gefolgert, daß diese zum Erwerb der von ihnen gepachteten Grundstücke bereit sind. Es hat außerdem angenommen, daß sich eine reale Aufteilung bei entsprechender Bereitwilligkeit und einigem Geschick auch durchführen lasse, wozu allerdings sehr viel Zeit benötigt werden würde. Das Beschwerdegericht ist nach alledem davon ausgegangen, daß

Kaufinteressenten aus dem Kreise der Berufslandwirte vorhanden sind. Es hat also gerade einen solchen Sachverhalt für vorliegend erachtet, wie ihn der erkennende Senat in den beiden von der oberen Landwirtschaftsbehörde angeführten Entscheidungen als eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung gekennzeichnet hat. Das Oberlandesgericht ist danach von der Rechtsauffassung des erkennenden Senats abgewichen, indem es die Genehmigung des Kaufvertrages gebilligt hat, die es nach dem von ihm festgestellten Sachverhalt hätte versagen müssen, wenn es sich den Standpunkt des Senats zu eigen gemacht hätte. Die Voraussetzungen des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde sind danach gegeben, so daß es auf sich beruhen kann, ob das Beschwerdegericht auch in sonstigen Rechtsfragen von der Rechtsprechung des erkennenden Senats oder anderer Oberlandesgerichte abgewichen ist.

Die Rechtsbeschwerde ist auch begründet.

Nach der dargelegten Rechtsauffassung des erkennenden Senats hätte die nachgesuchte Genehmigung versagt werden müssen, wenn der von dem Beschwerdegericht angenommene Sachverhalt auf einer hinreichenden Feststellung der Tatsachen beruhen würde. Das ist indessen nicht der Fall. Die Ansicht des Beschwerdegerichts, daß die Käufer keinen durchgreifenden Grund für den von ihnen beabsichtigten Grunderwerb haben geltend machen können, trifft nach dem oben Gesagten zu. Es dürfte ferner auf Seiten der Verkäufer ein dringendes wirtschaftliches Interesse an der baldigen Veräußerung ihres Anteils bestehen. Es fehlt aber hinsichtlich der Erwerbsbereitschaft interessierter Berufslandwirte an den nötigen zuverlässigen tatsächlichen Feststellungen. Die Beweisaufnahme hat in diesem Punkte zu keinem eindeutigen Ergebnis

geführt. Der Zeuge V[REDACTED] hatte zu dem maßgebenden Zeitpunkt der Entscheidung durch das Oberlandesgericht kein Interesse mehr an dem Erwerb des Anteils, weil er schon vorher von anderer Seite Land gekauft hatte. Die Zeugin He[REDACTED] hat bekundet, sie und ihr Ehemann seien gewillt gewesen, das ganze Land zu kaufen, da sie 28 Morgen ihres Hofes verloren hätten. Ob die Eheleute He[REDACTED] auch noch zur Zeit der mündlichen Verhandlung vom 16. Mai 1956 zum Erwerb der Ländereien bereit waren, läßt sich der Aussage dieser Zeugin nicht entnehmen. Daß dies der Fall war, steht danach nicht fest. (Die Behauptungen der Antragsteller zu 1) bis 3) im Schriftsatz vom 23. Januar 1957 sind für das Rechtsbeschwerdeverfahren unbeachtlich). Die Klärung dieser Frage wäre aber von Bedeutung gewesen; denn entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts kam es nicht darauf an, aus welchem Grunde es nicht zu Verkaufsverhandlungen mit den Zeugen V[REDACTED] und He[REDACTED] gekommen ist, war vielmehr entscheidend, ob zur Zeit der Entscheidung durch das Oberlandesgericht kaufwillige Berufslandwirte vorhanden und diese auch in der Lage waren, den Anteil der Verkäufer zu erwerben. Diese Frage bedurfte wegen der hier bestehenden Sach- und Rechtslage einer besonders sorgfältigen Prüfung. Durch den Erwerb des Anteils der Verkäufer wird der Käufer nämlich lediglich Miteigentümer der sämtlichen Parzellen zu 1/2 und nicht etwa, wie das Beschwerdegericht anzunehmen scheint, Eigentümer von 12 Morgen. Der Erwerb des Anteils ermöglicht es dem Käufer also nicht ohne weiteres, die Ländereien ganz oder doch zu einem Teil zur Vergrößerung seines Betriebes zu verwenden. Das erfordert vielmehr eine Auseinandersetzung mit der Eigentümerin der anderen Grundstückshälfte. Es genügt daher in diesem Falle nicht, daß ein Berufslandwirt seine Bereitschaft zum Erwerb des Anteils erklärt und dartut, zum Ankauf auch wirtschaftlich in der

Lage, zu sein, er wird vielmehr darüber hinaus darlegen müssen, ob er es bei dem Erwerb dieses Anteils bewenden lassen will oder ob er auch den anderen Anteil zu erwerben gedenkt. Es wird also konkreter Darlegungen über den mit dem beabsichtigten Erwerb verfolgten Zweck und darüber bedürfen, wie der Kaufinteressent sein Ziel, das auf die Selbstbewirtschaftung des Landes gerichtet sein muß, zu erreichen beabsichtigt, ob er insbesondere nötigenfalls den Weg der Teilungsversteigerung beschreiten will. Danach kann auch hier die allgemeine Feststellung nicht ausreichen, daß im Raume L [REDACTED] aufstockungsbedürftige Klein- und Mittelbetriebe vorhanden sind. Zur Feststellung erwerbswilliger Berufslandwirte gehört vielmehr die Klarstellung, ob die Interessenten nur den Anteil der Verkäufer oder auch den Anteil der Erbgemeinschaft schon erwerben wollen und in welcher Weise das Ziel der Selbstbewirtschaftung des Landes erreicht werden soll, ob ferner der hierfür vorgesehene Weg Erfolg verspricht und nötigenfalls mit der Unterstützung der Kaufinteressenten durch landwirtschaftliche Stellen oder Verbände gerechnet werden kann. Diesen Erfordernissen genügen die von dem Beschwerdegericht getroffenen Feststellungen nicht. Infolgedessen ist die Frage noch offen, ob wirklich Berufslandwirte vorhanden sind, die ernstlich gewillt sind, den einen Miteigentumsanteil oder auch beide Anteile zu erwerben und sich den Risiken und Schwierigkeiten zu unterziehen, die aus einer etwa notwendig werdenden Auseinandersetzung mit der Erbgemeinschaft schon und durch die große Zahl der an ihr beteiligten Miterben entstehen können. Danach ist bisher ungeklärt, ob hier ein solcher Sachverhalt vorliegt, wie ihn der erkennende Senat in den angeführten Entscheidungen als einen Fall ungesunder Verteilung der Bodennutzung gekennzeichnet hat.

Da die Beantwortung dieser Frage weitere tatsächliche Feststellungen erfordert und das Beschwerdegericht zur Frage der Wirtschaftsfähigkeit der Käufer nicht abschließend Stellung genommen hat, war der angefochtene Beschluß, soweit er die Genehmigung des Kaufvertrages zum Gegenstand hat, d.h. zu Nr 2, aufzuheben und die Sache insoweit an das Beschwerdegericht zu neuer Prüfung und Entscheidung zurückzuverweisen.

Dem Oberlandesgericht war die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens vorzubehalten, weil sich der Ausgang des Verfahrens noch nicht übersehen läßt.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock