

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

1. der Witwe Ida Amalie H. geb. D. in  
N.-E., H. Weg,
  2. des Polizeiobermeisters Otto K.,
  3. der Ehefrau Lieselotte Regina K. geb. Pf.,  
beide in N.-E., S.straße,
- Antragsteller, Beschwerdegegner und Rechtsbeschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt

gegen

die Land- und Forstwirtschaftskammer Hessen-Nassau in  
F. (M.),  
Beschwerdeführerin und Rechtsbeschwerdegegnerin,

wegen Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages hat  
der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für  
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 10. Dezember 1957  
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der  
Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie  
der landwirtschaftlichen Beisitzer und  
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des  
6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main)  
vom 19. Juni 1957 wird auf Kosten der Antragsteller  
zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerde-  
verfahren wird auf 3.300 - 3.400 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Antragstellerin zu 1, die nicht selbst die Landwirtschaft betreibt, ist Eigentümerin der im Grundbuch von O - Er Bd. 5 Bl. eingetragen Ackergrundstücke in Größe von 0,5218 ha. Sie hat diese Grundstücke durch notariellen Vertrag vom 1. Dezember 1955 zum Preise von 3391,70 DM an die Antragsteller zu 2 und 3 je zur Hälfte verkauft und aufgelassen. Der Vater der Antragstellerin zu 3, Fabrikarbeiter Wendelin Pf in N - E, ist Eigentümer eines Wohnhauses mit einem Stall für Schweine, Ziegen und Hühner und einem kleinen Schuppen, in dem Heu und Strohvorräte für die Schweine- und Kleintierhaltung untergebracht werden können. Er bewirtschaftet 1,25 ha Eigenland mit Hilfe seines in unmittelbarer Nähe wohnenden Schwagers, eines Obst- und Gemüsehändlers, der nebenbei eine kleine Landwirtschaft betreibt und einen Schlepper sowie die erforderlichen landwirtschaftlichen Geräte besitzt.

Die Eheleute K haben bereits durch Kaufvertrag vom 6. April 1955 mit Genehmigung des Landwirtschaftsamts 0,3 ha Land erworben. Zur Begründung des Grundstückskaufs, der den Gegenstand des gegenwärtigen Verfahrens bildet, haben sie vorgetragen: Sie seien bestrebt, gemeinsam mit den Eltern der Frau, die demnächst ihrer Tochter als einzigem Kinde alles übertragen würden, einen Grundbesitz in Größe von 10 bis 15 Morgen zu bewirtschaften. Der jetzt 48jährige Antragsteller zu 2 stamme aus Schlesien, wo sein Vater ein Landgut von 80 Morgen besessen habe. Von dort habe er die Liebe zur Landwirtschaft mitgebracht. Er wolle

.. 3 ..

unter allen Umständen in N-E bleiben und habe aus diesem Grunde nicht nur die Stelle eines Leiters im Innendienst der Polizei in Wiesbaden, sondern auch die geplante Berufung als Lehrer an die Polizeischule in Hofgeismar ausgeschlagen, weil er sich nach seiner mit 60 Jahren zu erwartenden Pensionierung mit seiner Familie ganz der Landwirtschaft widmen wolle. Schon jetzt wolle er sich einen Kleinschlepper anschaffen. Die Grundstücke, die er von der Antragstellerin zu 1 gekauft habe, seien etwa 3 km von dem Anwesen seiner Schwiegereltern entfernt. Es sei beabsichtigt, die Grundstücke bei der bevorstehenden Flurbereinigung gegen entsprechenden Grundbesitz in N-E einzutauschen. Nach einer Verlautbarung der hessischen Regierung werde die Schaffung kleinerer Familienbetriebe in der Größe unter 7,5 ha allgemein erstrebt, so daß der Erwerb des Landes durchaus im Rahmen des Regierungsprogramms liege.

Die Landwirtschaftsbehörde hat dem Kaufvertrag die Genehmigung versagt, das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) auf den Antrag der Käufer auf gerichtliche Entscheidung den Kaufvertrag genehmigt. Auf die sofortige Beschwerde der Land- und Forstwirtschaftskammer Hessen-Nassau hat das Oberlandesgericht unter Aufhebung des erstinstanzlichen Beschlusses die Entscheidung der Landwirtschaftsbehörde bestätigt. Hiergegen richtet sich die (vom Oberlandesgericht zugelassene) Rechtsbeschwerde, mit der die Vertragsteile den Antrag auf Genehmigung des Vertrages weiterverfolgen.

## II.

Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 24 Abs. 1 LWVG zulässig, jedoch nicht begründet.



**JLaw – Gesetze und Urteile**

Kostenlos  
Über 200 Gesetze  
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Nach § 8 Abs. 1 der hessischen Durchführungsverordnung zum Kontrollratsgesetz Nr. 45 vom 11. Juli 1947 (GVBl 44) - HessDV - soll einer Veräußerung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke die nach Art. IV KRG Nr. 45 erforderliche Genehmigung außer in den zwingenden Fällen des Art. IV Abs. 4 Buchst. a und b des Gesetzes (Gefährdung der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung, grobes Mißverhältnis zwischen Gegenwert und Wert des Grundstücks) versagt werden, wenn der Ausführung des Rechtsgeschäfts ein sonstiges erhebliches öffentliches Interesse entgegensteht..

1. Das Oberlandesgericht ist der Auffassung, daß nach der Grundtendenz der Regelung des Grundstücksverkehrs, den nach Kriegsende in beschränktem Umfang verbliebenen landwirtschaftlichen Grund und Boden nach Möglichkeit seiner Zweckbestimmung zu erhalten, die Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke an einen Nichtlandwirt in der Regel als Verstoß gegen ein erhebliches öffentliches Interesse anzusehen sei. Von diesem Grundsatz, so führt das Beschwerdegericht aus, könnten im Einzelfall zwar Ausnahmen zugelassen werden, wenn besondere Umstände dies rechtfertigten. Solche besonderen Umstände lägen jedoch bei dem Grundstückserwerb der Antragsteller zu 2 und 3 nicht vor. Möge der Ehemann K. auch aus der Landwirtschaft stammen und sich zum Beruf seines Vaters hingezogen fühlen und möge auch ein naher Angehöriger das bereits vorhandene und weiteres Land mitbewirtschaften, so dürfe doch nicht außer acht gelassen werden, daß K. den Beruf eines Polizeibeamten gewählt habe. Es bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse daran, die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen Berufslandwirten zu erhalten und ihnen die Vergrößerung ihrer Betriebe und deren Festigung gegen

Krisenzeiten durch Hinzuerwerb zu ermöglichen. Diese Möglichkeit würde unterbunden werden, wenn, wie im vorliegenden Fall, landwirtschaftliche Flächen in Größe von etwa 2 Morgen einem Nichtlandwirt überlassen würden. Die Käufer könnten sich auch nicht darauf berufen, daß die Landwirtschaftsbehörde den vorhergegangenen Erwerb von 0,3 ha Land genehmigt habe. Im Rahmen der Bodenreform könne zwar der Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen in Größe von höchstens  $1/2$  bis 1 ha je Familie zugelassen werden, sofern für diesen Zweck hinreichend Land zur Verfügung stehe. An dem Erwerb der hier fraglichen Grundstücke seien jedoch mehrere landzulagebedürftige Landwirte interessiert. Es könne dahingestellt bleiben, wie zu entscheiden wäre, wenn es sich um einen bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb handeln würde, da ein solcher hier nicht vorhanden sei, sondern nach der Absicht der Erwerber, die einmal das Anwesen der Eltern der Antragstellerin zu 3 erhalten würden, erst geschaffen werden solle. Die Schaffung neuer landwirtschaftlicher Kleinbetriebe liege nicht im öffentlichen Interesse, vielmehr sei die Erhaltung rentabler und krisenfester landwirtschaftlicher Betriebe anzustreben.

2. Die Einwendungen der Rechtsbeschwerde hiergegen sind nicht begründet.

Die Rechtsbeschwerde geht von dem Grundsatz aus, daß jeder Grundstückseigentümer frei über seinen Grundbesitz verfügen könne. Sie übersieht jedoch, daß diese Verfügungsfreiheit durch die Genehmigungsvorschriften eingeschränkt ist. Ein Grundeigentümer kann allerdings nicht gezwungen werden, seinen Grundbesitz an eine bestimmte Person zu veräußern. Das Genehmigungsverfahren ist ledig-

lich dazu bestimmt, eine vom Gesetzgeber nicht gewünschte Veräußerung zu verhindern. Richtig ist, daß nach den Grundstücksverkehrsvorschriften eine Grundstücksveräußerung zu genehmigen ist, wenn keiner der im Gesetz bezeichneten Versagungsgründe vorliegt, und daß die Genehmigung auch nur aus den im Gesetz angeführten Gründen verweigert werden darf. Dies hat das Beschwerdegericht nicht verkannt; denn es stützt seine Entscheidung darauf, daß der Genehmigung ein erhebliches öffentliches Interesse im Sinne des § 8 Abs. 1 HessDV entgegenstehe. Das Kontrollratsgesetz Nr. 45 enthält keine abschließende Regelung der Versagungsgründe. Es bestimmt, daß außer in den Fällen des Art. IV Abs. 4 Buchst. a und b des Gesetzes die Genehmigung zu versagen ist, wenn das Rechtsgeschäft gegen eine von dem zuständigen Zonenbefehlshaber gemäß Art. XI des Gesetzes erlassene Vorschrift verstößt (Buchst. c). In den auf Grund dieser Ermächtigung in den Ländern der früheren amerikanischen Zone ergangenen Durchführungsvorschriften ist entsprechend der früheren Regelung nach § 5 der Grundstücksverkehrsbekanntmachung vom 26. Januar 1937 (RG Bl. I 35) - als weiterer Versagungsgrund der Gesichtspunkt des der Genehmigung entgegenstehenden erheblichen öffentlichen Interesses eingeführt worden (vgl. für Bayern: § 9 VO Nr. 127; für Hessen: § 8 HessDV; für das frühere Land Württemberg-Baden: § 11 VO Nr. 166). Fassung und Inhalt dieser Vorschriften weichen in einigen Punkten voneinander ab. Die Bestimmung, daß die Genehmigung außer in den Fällen des Art. IV Abs. 4 Buchst. a und b KRG Nr. 45 "versagt werden soll" (Bayern und Hessen) oder "nur versagt werden darf" (Württemberg-Baden), wenn der Ausführung des Rechtsgeschäfts ein sonstiges erhebliches öffentliches Interesse entgegensteht, bedeutet keine inhaltliche Abweichung, da nach dem Sinn der Regelung bei einem entgegenstehenden erheblichen öffentlichen Interesse

die Genehmigung nicht erteilt werden darf. Sämtliche vorerwähnten Durchführungsvorschriften bezeichnen anschließend einige Fälle, in denen ein der Genehmigung entgegenstehendes erhebliches öffentliches Interesse vorliegt oder vorliegen kann. Aus der Fassung der Bestimmungen: "Dies ist insbesondere der Fall" (Hessen) oder "Dies kann insbesondere (auch) der Fall sein (Bayern und Württemberg-Baden), wenn ....., " ergibt sich, daß es sich bei den angeführten Fällen nur um Beispiele handelt, die den Begriff des entgegenstehenden erheblichen öffentlichen Interesses erläutern und, wenn sie gegeben sind, regelmäßig zu einer Versagung der Genehmigung führen. Der Versagungsgrund des entgegenstehenden erheblichen öffentlichen Interesses ist aber nicht auf die angeführten Fälle beschränkt; er kann vielmehr auch dann, wenn keiner der Beispielsfälle vorliegt, zu bejahen sein.

Im Gegensatz zur Regelung in Bayern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 VO Nr. 127) und im früheren Lande Württemberg-Baden (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 VO Nr. 166), wonach ein erhebliches öffentliches Interesse der Genehmigung insbesondere entgegenstehen kann, wenn das zum Betrieb der Landwirtschaft bestimmte Grundstück jemand überlassen wird, der nicht als Landwirt im Hauptberuf anzusehen ist bzw. die Landwirtschaft weder im Hauptberuf noch in erheblichem Maße im Nebenberuf selbst oder unter Heranziehung seiner Familienmitglieder ausübt, sieht § 8 Abs. 1 Nr. 1 HessDV ein der Genehmigung entgegenstehendes erhebliches öffentliches Interesse als gegeben an, wenn das zum Betrieb der Landwirtschaft bestimmte Grundstück jemand überlassen wird, der die Landwirtschaft nicht wie ein ordentlicher Landwirt betreibt. Dieser Versagungsgrund bezieht sich nicht auf

die Frage der haupt- oder nebenberuflichen Tätigkeit in der Landwirtschaft, sondern betrifft die Wirtschaftsfähigkeit, nämlich die Frage, ob der Erwerber in der Lage ist, wie ein ordentlicher Landwirt, also ordnungsmäßig zu wirtschaften (vgl. Baur, Der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, S. 51; Friese, Landwirtschaftsrecht der amerikanischen Besatzungszone, S. 164; Beschluß des erkennenden Senats vom 11. Oktober 1955, V BIW 24/55). Die Wirtschaftsfähigkeit der Grundstückserwerber spielt im gegenwärtigen Verfahren keine Rolle; denn das Beschwerdegericht hat die Frage, ob die Voraussetzungen des § 8 Abs. 1 Nr. 1 HessDV gegeben sind, nicht erörtert, insbesondere den Antragstellern zu 2 und 3 die Fähigkeit, das zu erwerbende Land ordnungsmäßig zu bewirtschaften, nicht abgesprochen. Die Ausführungen der Rechtsbeschwerde, die sich mit der Frage befassen, ob die Käufer zu einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der Grundstücke in der Lage sind, liegen deshalb neben der Sache. Der eigentliche Versagungsgrund des § 8 Abs. 1 HessDV ist das entgegenstehende öffentliche Interesse. Hierauf hat auch das Beschwerdegericht seine Entscheidung gestützt. Die Generalklausel des entgegenstehenden erheblichen öffentlichen Interesses gewährt, wie der Senat schon wiederholt ausgesprochen hat (vgl. z.B. Beschluß vom 5. Juli 1955, V BIW 79, 54, RdL 1955, 251, 254 mit Hinweis auf Riedel RdL 1951, 201, 202 und den oben bereits erwähnten Beschluß vom 11. Oktober 1955), den mit der Entscheidung über die Genehmigung befaßten Stellen einen weiten Ermessensspielraum, da die Frage, ob der Genehmigung ein erhebliches öffentliches Interesse entgegensteht, nur nach Lage des Einzelfalles entschieden werden kann. Ob jedes entgegenstehende öffentliche Interesse schlechthin einen Versagungsgrund bildet, mag dahingestellt bleiben. Jedenfalls sind im Genehmigungsverfahren in erster Linie die öffent-

lichen Interessen zu berücksichtigen, die durch landwirtschaftliche und ernährungspolitische Tendenzen bestimmt werden (vgl. Baur aaO S. 48 Bem. 67). Zweck des Genehmigungsverfahrens ist, wie Riedel (aaO) zutreffend bemerkt, die Gewährleistung einer stabilen landwirtschaftlichen Entwicklung im Interesse einer dauerhaften Sicherung der Volksernährung.-Diese Zweckbestimmung, die den Versagungsgründen des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 und seiner Durchführungsvorschriften zugrunde liegt, rechtfertigt die Auffassung des Beschwerdegerichts, daß die Veräußerung einzelner landwirtschaftlicher Grundstücke an einen Nichtlandwirt, der noch keinen landwirtschaftlichen Betrieb besitzt, grundsätzlich nicht zu billigen sei, da die Schaffung neuer landwirtschaftlicher Kleinbetriebe, die keine ausreichende Existenzgrundlage bilden, nicht im öffentlichen Interesse liegt. Die Frage, ob die Käufer demnächst einmal das kleine Anwesen der Eltern bzw. Schwiegereltern erhalten werden, kann nicht entscheidend sein, da bei der Beurteilung von der gegenwärtigen Sachlage auszugehen ist. Es ist deshalb rechtlich nicht zu beanstanden, wenn das Beschwerdegericht den Erwerbsabsichten der Antragsteller zu 2 und 3 die im allgemeinen Interesse liegende Stärkung der bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe gegenüberstellt und darin ein der Genehmigung entgegenstehendes erhebliches öffentliches Interesse erblickt. Dies gilt erst recht, wenn, wie das Oberlandesgericht feststellt, mehrere landzulagebedürftige Landwirte an dem Erwerb der Grundstücke, die den Gegenstand des Verfahrens bilden, interessiert sind. In einem solchen Fall führt die Veräußerung der Grundstücke an einen Nichtlandwirt zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung, die im Bereich der früheren britischen Zone als besonderer Versagungsgrund ausdrücklich

anerkannt ist (Art. III Abs. 5 Buchst. b BrMilRegVO Nr. 84). Wenn auch § 8 Abs. 1 HessDV eine entsprechende Bestimmung nicht enthält, so bestehen doch keine Bedenken, die ungesunde Verteilung der Bodennutzung unter dem Gesichtspunkt des der Genehmigung entgegenstehenden erheblichen öffentlichen Interesses zu würdigen, wie es das Beschwerdegericht im Ergebnis getan hat. Ein Rechtsverstoß kann auch nicht darin erblickt werden, daß das Oberlandesgericht trotz der von den Antragstellern zu 2 und 3 angeführten Gründe für den Erwerb der Grundstücke die Genehmigung versagt hat. In der Rechtsprechung ist anerkannt, daß, auch wenn einer der Fälle vorliegt, in denen in der Regel die Genehmigung versagt werden soll, aus besonderen Gründen Ausnahmen zugelassen werden können. Dies bedeutet, daß dann in dem betreffenden Fall, obwohl der Beispielsfall an sich gegeben ist, ein der Genehmigung entgegenstehendes öffentliches Interesse verneint wird. Im gegenwärtigen Verfahren handelt es sich nicht um die Beurteilung eines der in § 8 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 HessDV angeführten Beispielsfälle, so daß die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen hiervon abgewichen werden darf, dahingestellt bleiben kann. Entscheidend ist allein, ob ein im Rahmen der Grundstückverkehrsvorschriften zu berücksichtigendes erhebliches öffentliches Interesse der Genehmigung entgegensteht. Dabei handelt es sich im wesentlichen um eine dem Tatrichter obliegende Ermessensentscheidung. Das Oberlandesgericht hat das Vorbringen der Käufer nicht unberücksichtigt gelassen. Seine Auffassung, daß trotz der von den Käufern vorgetragenen Gründe für den Erwerb der Grundstücke der Genehmigung ein erhebliches öffentliches Interesse entgegenstehe, ist frei von Rechtsirrtum.

Die Rechtsbeschwerde mußte deshalb als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 44 LwVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock