

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die amtliche Sammlung!

Gesetz: KRG Nr 45 Art IV Nr 4
BrMilRegVO Nr 84 Art III Nr 5
LVO § 32

- Rechtssatz: 1. Die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung ist von einer Bedingung oder Auflage abhängig zu machen, wenn dadurch ein gesetzlicher Versagungsgrund ausgeräumt werden kann.
2. Bedingungen und Auflagen müssen sich im Rahmen der gesetzlichen Versagungsgründe halten. Siedlungsaufgaben sind unzulässig, nicht dagegen Bedingungen, die mit einem Versagungsgrund im Zusammenhang stehen, auch wenn sie gleichzeitig der Siedlung dienen.

Aktenzeichen: V BLW 47/54

Beschluss des BGH vom 7. Dezember 1954

AG Münster
OLG Hamm

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des Grundstückskaufvertrages vom 13. Juni 1953 (Nr 203/53 der Urkundenrolle des Notars Dr. M. [REDACTED] in Mü. [REDACTED]),

Beteiligte:

1. Gärtner und Landwirt Hermann R. [REDACTED] in Mü. [REDACTED]-G. [REDACTED]-[REDACTED], A. [REDACTED]weg Nr. [REDACTED],
2. Ehefrau Anna K. [REDACTED] geb. R. [REDACTED] in Rh. [REDACTED], D. [REDACTED]str. Nr. [REDACTED],
3. Eheleute Graphiker Georg Me. [REDACTED] und Berta geb. R. [REDACTED] in Mü. [REDACTED]-G. [REDACTED], A. [REDACTED]weg Nr. [REDACTED],
4. Rentisekretär Julius R. [REDACTED] in T. [REDACTED], Sch. [REDACTED], gleichzeitig handelnd für seine Schwester Theresia R. [REDACTED] in Ar. [REDACTED], Ba. [REDACTED]str. Nr. [REDACTED],
5. Landwirt Heinrich Ka. [REDACTED] in Mü. [REDACTED], Kal. [REDACTED]weg, gleichzeitig handelnd für seine Mutter, Witwe Maria Ka. [REDACTED] geb. Gi. [REDACTED] in Mü. [REDACTED], Kal. [REDACTED]weg,
6. Gärtner Heinrich V. [REDACTED] in St. Ma. [REDACTED], W. [REDACTED],

Antragsteller, zu 6 Beschwerde und Rechtsbeschwerdeführer,

- zu 6 vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED]. [REDACTED]

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 7. Dezember 1954 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Thee und Müller

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 14. Mai 1954 wird auf Kosten des Rechtsbeschwerdeführers zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 14 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der Kaufmann Franz V. [REDACTED] ist persönlich haftender Gesellschafter der Firma Bruno N. [REDACTED] KG in Mü. [REDACTED], die dort ein Grosshandelsgeschäft in Sämereien und ein Ladengeschäft für Sämereien und Gartenbauartikel betreibt. Er erwarb im Jahre 1947 von dem Freiherrn von Ke. [REDACTED] - H. [REDACTED] über die Siedlungsgesellschaft Ro. [REDACTED] E. [REDACTED] GmbH in Mü. [REDACTED] zwecks Anlage eines Samenzuchtbetriebes den vor den Toren der Stadt Mü. [REDACTED] gelegenen etwa 96 Morgen grossen Kal. [REDACTED]. Durch Übergabevertrag vom 8. Juni 1948 übertrug er den Hof seinem ältesten, damals 20 Jahre alten Sohn Heinrich (Beteiligten zu 6), der gelernter Gärtner ist. Der Kal. [REDACTED] wird, nachdem inzwischen der Rest des verpachteten Landes zurückgegeben und der Pächter abgezogen ist, mit den noch hinzugepachteten 4 Morgen Land ausschliesslich zum Zwecke der Samenzucht und Samenvermehrung genutzt.

Unmittelbar angrenzend an den Kal. [REDACTED] liegt der etwa 10 ha grosse landwirtschaftliche Betrieb der Witwe des Landwirts Hermann Ka. [REDACTED] Maria geb. Gi. [REDACTED], der zum grössten Teil aus Pachtland besteht. Die Witwe Ka. [REDACTED] ist lediglich Eigentümerin eines Grundstücks in Grösse von 1,7873 ha. Zu dem Pachtland der Witwe Ka. [REDACTED] gehören drei Ackerparzellen, und zwar

Flur 4 L Nr 232/0,43	0,0008 ha
Flur 4 L Nr 43/4	2,4290 ha
Flur 4 L Nr 43/3	1,2792 ha,



deren Eigentümer die Geschwister R[REDACTED] zu je 1/5 sind. Es handelt sich um einen einheitlichen Plan, der früher ebenfalls zu dem Freiherr-von-Ke[REDACTED]-H[REDACTED] Besitz gehörte und an die Ländereien des Kal[REDACTED] angrenzt. Der am 22. Dezember 1952 verstorbene Landwirt Hermann Ka[REDACTED] hatte bereits durch Vertrag vom 5. April 1951 aus dem R[REDACTED]'schen Grundbesitz die Parzelle Flur 4 Nr 43/3 gekauft. Zur Auflassung kam es jedoch nicht.

Durch Vertrag vom 13. Juni 1953 (Nr 203/53 der Urkundenrolle des Notars Dr. M[REDACTED] in Mü[REDACTED]) kaufte der Gärtner Heinrich Vo[REDACTED] von den Geschwistern R[REDACTED] die Parzelle Nr 232/0,43, ferner den nördlichen Teil der Parzelle Nr 43/4 und den nördlichen Teil der Parzelle Nr 43/3 in einer Gesamtgrösse von etwa 1,75 ha. Insoweit wurde mit Zustimmung der Witwe Ka[REDACTED] als der alleinigen Erbin ihres Ehemannes der Vertrag vom 5. April 1951 aufgehoben. Den südlichen Teil der Parzelle Nr 43/4 in Grösse von etwa 0,75 ha erhielt Heinrich Ka[REDACTED]. Als Kaufpreis wurden 8 000 DM je Hektar vereinbart. Die Witwe Ka[REDACTED] behielt den Rest des auf Grund des teilweise aufgehobenen Vertrages vom 5. April 1951 verkauften Grundstücks Flur 4 L Nr 43/3.

Die Landwirtschaftsbehörde hat dem Vertrag vom 13. Juni 1953 die Genehmigung versagt mit der Begründung, dass die Durchführung des Vertrages zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe, weil der Kal[REDACTED] mit seinen guten weizenfähigen Böden eine absolut sichere krisenfeste Existenz bilde, in Mü[REDACTED] wegen der laufenden Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzten Bodens für Neubauten und Strassen, insbesondere auch für Zwecke der Besatzungsmacht ein ganz ungewöhnlich grosser Landhunger herrsche, so dass noch nicht eine einzige Nebenerwerbssiedlung für einen ostvertriebenen Landwirt habe errichtet werden können und nicht

einmal diejenigen Eigentümer und Pächter, denen im Wege der Beschlagnahme durch die Besatzungsmacht Land enteignet worden sei, Ersatzland erhalten hätten. Über den Grundstückserwerb des Heinrich Ka[REDACTED] ist in dem Beschluss nichts gesagt.

Hiergegen haben die Witwe Ka[REDACTED] und der Beteiligte zu 6 den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat den Kaufvertrag, soweit Ka[REDACTED] als Erwerber in Frage kommt, ohne Einschränkung und, soweit es sich um den Verkauf an V[REDACTED] handelt, unter der Bedingung genehmigt, dass dieser der unteren Landwirtschaftsbehörde für ostvertriebene Landwirte oder diesen gleichstehende Interessenten aus seinem Besitz eine Fläche von 5 Morgen Land zur Verfügung stellt. Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde der Witwe Ka[REDACTED] als unzulässig verworfen, die sofortige Beschwerde des Gärtners V[REDACTED] als unbegründet zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die (vom Oberlandesgericht zugelassene) Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 6, mit der er die bedingungslose Genehmigung des Kaufvertrages erstrebt.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist nicht begründet.

1. Das Oberlandesgericht hat nach weiteren Ermittlungen, insbesondere auf Grund einer Ortsbesichtigung, die Auffassung der Landwirtschaftsbehörde und des Amtsgerichts, dass der Grundstückserwerb durch V[REDACTED] zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe, gebilligt. Es führt dazu aus: Der Bedarf an landwirtschaftlichem Grundbesitz sei gerade im Stadtbezirk Mü[REDACTED] und in den angrenzenden Gebieten

besonders gross. Seit 1950 seien im Stadt- und Landkreis Mü[REDACTED] 972,63 ha land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen durch die Besatzungsmacht in Anspruch genommen, ohne dass Ersatzland habe zur Verfügung gestellt werden können. Weitere 116 ha seien seit 1949 im Bereich der Stadt Mü[REDACTED] für Behauungs- und Siedlungszwecke benötigt. Im Stadtbezirk Mü[REDACTED] seien über 50 ostvertriebene Bauernfamilien ansässig, die bestrebt seien, eine Nebenerwerbs-siedlung zu erhalten. Die Erörterung an Ort und Stelle habe weiter ergeben, dass einheimische landlose oder zulagebe-dürftige kleinere Landwirte bereit und in der Lage seien, das verkaufte Grundstück zu erwerben und ordnungsmässig zu bewirtschaften. Besonders interessiert an dem Erwerb sei der Landwirt Tr[REDACTED], der in unmittelbarer Nähe des Kal[REDACTED] einen Betrieb von 9,92 ha intensiv bewirtschaftete und dringend auf den Erwerb weiteren Landes angewiesen sei, da er in den letzten Jahren unter Berücksichtigung des erhaltenen Ersatzlandes 4 ha Land habe abgeben müssen. Nur die Hofstelle und der dazugehörnde Garten in einer Gesamt-grösse von etwa 1 Morgen seien sein Eigentum. Tr[REDACTED] befürchte mit Recht, dass er demnächst noch weiteres Pachtland verlieren werde. Das Kaufgrundstück könne nach seiner Lage und Bodenbeschaffenheit auch Gärtnergehilfen, die kein Land hätten - es seien mehrere derartige Bewerber vorhanden - als Grundstock für eine Gärtnerstelle dienen. Demgegenüber könne das Interesse des Käufers V[REDACTED], so wünschenswert für ihn eine Vergrösserung seines Betriebes auch sei, nicht als dringend angesehen werden. Mit seinen 96 Morgen und seinem durchweg guten Boden biete der Kal[REDACTED] für einen Samenzuchtbetrieb eine sichere Existenz, auch wenn die eine oder andere Sorte wegen der Gefährdung durch Fremdbestäubung nicht angebaut werden könne. Die Gefahr der Fremdbestäubung, die nur bei einigen Sorten bestehe und auch bei erheblich

grösseren Betrieben vorhanden sei, werde durch den Hinzuerwerb der 1,75 ha nicht ausgeschlossen. Eine Saatgutvermehrung könne im übrigen durch Anbauverträge auf fremden Grundflächen durchgeführt werden.

Die zwischen den Betrieben Kampert und V [REDACTED] durch den Grundstückskauf eintretende BGrenzbegradigung sei allerdings wirtschaftlich sehr zweckmässig. Um diese dem Käufer V [REDACTED] zu ermöglichen, habe das Landwirtschaftsgericht den Verkauf der 1,75 ha unter der Bedingung genehmigt, dass V [REDACTED] der Landwirtschaftsbehörde für ostvertriebene Landwirte oder diesen gleichstehende Interessenten aus seinem Besitz eine Fläche von 5 Morgen Land zur Verfügung stelle. Die unter dieser Bedingung erteilte Genehmigung führe nicht zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung. V [REDACTED] könne eine Fläche von 5 Morgen abgeben, ohne dass hierdurch eine unwirtschaftliche Zerschlagung seines Betriebes herbeigeführt werde. Das Beschwerdegericht bezeichnet zwei bestimmte Grundstücke, die für eine Abgabe in Frage kommen könnten, überlässt es aber dem Käufer, welches Land er auswählen will. Im übrigen, so meint das Oberlandesgericht, sei der Käufer durch die bedingt erteilte Genehmigung nicht beschwert; denn ohne die hinzugefügte Bedingung hätte dem Verkauf an V [REDACTED] die Genehmigung versagt werden müssen, weil der Grundstückserwerb zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe.

2. Die Rechtsbeschwerde rügt die unrichtige Auslegung der Grundstücksverkehrsvorschriften des Kontrollratsgesetzes Nr 45 und der Verordnung der Britischen Militärregierung Nr 84 und meint, das Oberlandesgericht habe zu Unrecht das Vorliegen eines Versagungsgrundes angenommen. Sie führt dazu aus: Das Beschwerdegericht sei auf Grund der

Ermittlungen selbst zu der Überzeugung gelangt, dass der Erwerb des Grundstücks im Interesse des Beschwerdeführers zur besseren Bewirtschaftung seines Hofes sehr wünschenswert sei. Schon aus diesem Grunde könne der Erwerb des Grundstücks keine ungesunde Verteilung der Bodennutzung darstellen. Der Grundsatz, dass der grosse Landbedarf zu berücksichtigen sei, dürfe nicht dahin ausgelegt werden, dass in Gegenden, in denen ein grosser Landhunger bestehe, jeder nicht unbedingt existenznotwendige Zuerwerb von Land nicht zu genehmigen sei. Es erscheine auch nicht richtig, ganz allgemeine Erwägungen über die Verhältnisse in der weiteren Umgebung heranzuziehen. Es komme allein auf die Umstände des einzelnen Falles an. Es sei darauf abzustellen, ob die beabsichtigte Verwendung des Grundstücks in der Hand des Erwerbers gegenüber der bisherigen Nutzung gebilligt werden könne. Das sei vorliegend sicher der Fall; denn das veräusserte Grundstück verbleibe in der landwirtschaftlichen Nutzung und solle sogar in intensiver Form gärtnerisch im Rahmen des Samenzuchtbetriebes des Beschwerdeführers genutzt werden. Die Veräusserung bringe also gegenüber der bisherigen Nutzung keinen Schaden, sondern einen Nutzen für die Landwirtschaft und die gesamte Volksernährung. Die Unterstützung und Förderung der mittleren landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere auch soweit sie mit der Heranziehung von Elite-Saatgut befasst seien, liege im allgemeinen Interesse der Volksernährung. Demgegenüber müsse die Errichtung von Nebenerwerbsiedlungen zurücktreten. Abgesehen hiervon sei auch ein Nebenerwerbsbetrieb, etwa eine kleine Gärtnerei, auf dem zu erwerbenden Grundstück überhaupt nicht existenzfähig.

Auf die Frage, ob ein anderer das Grundstück gut gebrauchen könne, komme es wohl nicht entscheidend an, wenn

feststehe, dass die Art der beabsichtigten Nutzung des Grundstücks gegenüber den bisherigen Verhältnissen nicht unbillig, sondern im Interesse des förderungsbedürftigen Betriebes des Beschwerdeführers dringend geboten erscheine. Der vorgesehene Erwerber des Grundstücks sei ein Mann im Alter von 60 Jahren, der unverheiratet sei und mit seiner unverheirateten Schwester eine Pachtung bewirtschafte. In seiner Hand sei die Bewirtschaftung des Grundstücks jedenfalls nicht so gewährleistet wie in der Hand des Beschwerdeführers, der eine ganz vorzügliche Wirtschaft betreibe. Da der Hinzuerwerb des Grundstücks aus wirtschaftlichen Gründen für den Käufer notwendig sei und auch einer gesunden Bodenverteilung entspreche, könne der Beschwerdeführer nicht gezwungen werden, von seinem arrondierten Besitz ein anderes Grundstück abzugeben, weil dann die wünschenswerte und notwendige Abrundung seines Besitzes, die durch den Hinzuerwerb erreicht werde, wieder illusorisch gemacht würde.

3. Die Rügen der Rechtsbeschwerde können keinen Erfolg haben.

a) Das Oberlandesgericht geht zutreffend davon aus, dass die nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 für die Veräußerung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke erforderliche Genehmigung nur aus den in Art IV Nr 4 KRG Nr 45 und Art III Nr 5 BrMilRegVO Nr 84 aufgeführten Gründen versagt werden kann und dass, wenn einer dieser Gründe vorliegt, die Genehmigung nicht erteilt werden darf. Nach Art IV Nr 4 Buchst c KRG Nr 45 in Verbindung mit Art III Nr 5 Buchst b BrMilRegVO Nr 84 ist die Genehmigung zu versagen, wenn die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt, die, wie der erkennende Senat in Übereinstimmung mit der Auffassung des Obersten Gerichts-

hofs für die Britische Zone (vgl OGHZ 2, 192 /1967 = RechtdLandw 1949, 162 und OGHZ 2, 314 /3167 = RechtdLandw 1949, 259) schon wiederholt (vgl BGHZ 6, 35 /467 = RechtdLandw 1952, 219 sowie die Beschlüsse vom 11. Dezember 1951 V BLW 121/50, vom 9. Juni 1953 V BLW 20/53 und 16. Februar 1954 V BLW 68/53) ausgesprochen hat, vor allem dann vorliegt, wenn der Erwerb nach den ganzen Umständen, insbesondere bei Berücksichtigung des grossen Landbedarfs, eine ungesunde Erscheinung darstellt. Dies ist in der Regel der Fall, wenn der Erwerber bereits Land in eigener Bewirtschaftung besitzt und hierdurch eine ausreichende Lebensgrundlage hat. Nach der von der Rechtsbeschwerde nicht beanstandeten Feststellung des Beschwerdegerichts bietet der Kaldenhof in seiner bisherigen Grösse als Samenzuchtbetrieb eine gesicherte Existenz. Das Oberlandesgericht hat das Interesse, das der Käufer an der Vergrösserung seines Betriebes hat, anerkannt, den Erwerb des Grundstücks aber weder für den Samenzuchtbetrieb noch für die Saatgutvermehrung für notwendig erachtet. Es hat bei der Beurteilung der Frage, ob der Grundstückserwerb zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt, ohne Rechtsirrtum den grossen Landbedarf berücksichtigt. Dies bedeutet nicht, dass, wie die Rechtsbeschwerde meint, jeder nicht unbedingt existenznotwendige Hinzuerwerb von Land nicht genehmigt werden dürfe. Es kommt vielmehr auf die Umstände des einzelnen Falles an. Richtig ist, dass bei der Berücksichtigung des grossen Landbedarfs nicht ganz allgemeine Erwägungen über die Verhältnisse in der weiteren Umgebung herangezogen werden können. Das hat das Oberlandesgericht, wie die Rechtsbeschwerde aus der Erwähnung der Landabgabe im Landkreis Mü anzunehmen scheint, auch nicht getan. Das Beschwerdegericht hat vielmehr bei der Entscheidung gerade auch den grossen

Landbedarf im Stadtbezirk Mü■■■■ berücksichtigt. Solange noch im Bereich der Stadt Mü■■■■, wie dies nach den Feststellungen des angefochtenen Beschlusses der Fall ist, erwerbswillige Inhaber kleinbäuerlicher Betriebe, die dringend einer Landzulage bedürfen, und zahlreiche ostvertriebene Bauernfamilien vorhanden sind, die danach streben, eine Nebenerwerbssiedlung zu erhalten, steht eine nicht dringend notwendige anderweitige Grundstücksveräußerung mit einer gesunden Bodenverteilung nicht im Einklang. Dieser Grundsatz gilt nicht nur für den Fall, dass es sich bei dem Käufer um einen Gewerbetreibenden oder ein industrielles Unternehmen handelt, sondern muss auch dann zur Anwendung kommen, wenn der Erwerber selbst Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes ist; denn eine Grundstücksveräußerung kann auch dann zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen, wenn der Käufer selbst Landwirt ist und ein an sich berechtigtes Interesse an dem Erwerb des Grundstücks hat, jedoch andere Bewerber aus den Kreisen der Landwirtschaft dringender auf das Grundstück angewiesen sind als der im Vertrag vorgesehene Erwerber. Ein Grundstückseigentümer kann zwar nicht gezwungen werden, sein Land an eine bestimmte Person zu veräußern. Auch im Genehmigungsverfahren lässt sich die Abgabe des in Frage kommenden Grundstücks an einen anderen Interessenten nicht unmittelbar erreichen. Wenn die ungesunde Verteilung der Bodennutzung gerade mit Rücksicht auf das dringende Interesse eines anderen Landwirts oder diesem gleichstehenden Interessenten zu bejahen ist, muss die beabsichtigte Veräußerung durch Versagung der Genehmigung verhindert werden, um den Erwerb des Grundstücks durch einen anderen als ernstlich und vordringlich anzusehenden Bewerber zu ermöglichen. Die Tatsache, dass auch bei Durchführung des Vertrages die veräußerte Grundfläche der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleibt, ist für die Beurteilung nicht

entscheidend. Massgebend ist allein der Gesichtspunkt der ungesunden Verteilung der Bodennutzung. Die Entscheidung kann auch nicht darauf abgestellt werden, ob die Veräusserung Schaden oder Nutzen bringt. Die Frage, ob bei der Entscheidung über die Genehmigung von Grundstücksveräusserungen die Förderung von Samenzuchtbetrieben gegenüber der Schaffung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen den Vorrang haben muss, kann nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall beantwortet werden. Wenn das Oberlandesgericht diese Frage für den vorliegenden Fall mit Rücksicht darauf, dass der Kal[REDACTED] für den Samenzuchtbetrieb eine sichere Existenz bietet, der Grundstückserwerb für den Betriebsinhaber zwar wünschenswert, aber nicht dringend geboten erscheint, verneint hat, so kann dies aus Rechtsgründen nicht beanstandet werden. Die Auffassung des Beschwerdegerichts, die Durchführung des Kaufvertrages würde, soweit der Erwerb der 1,75 ha durch V[REDACTED] in Frage kommt, zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen, lässt einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

b) Wenn ein gesetzlicher Versagungsgrund vorliegt, darf die Genehmigung nicht erteilt werden, es sei denn, dass der Versagungsgrund durch eine Bedingung oder Auflage beseitigt werden kann. Die Zulässigkeit derartiger Anordnungen hat danach zur Voraussetzung, dass der Genehmigung des Vertrages ein Versagungsgrund entgegensteht. Die Bedingung oder Auflage soll und darf nur dazu dienen, diesen Versagungsgrund zu beseitigen und damit die sonst nicht zulässige Genehmigung des Rechtsgeschäfts zu ermöglichen (vgl. Beschluß des erkennenden Senats vom 7. Juli 1954 V BLw 5/54 RechtdLandw 1954, 244 [245] unter Nr 2 - insoweit in der Amtl Sammlung BGHZ 14, 179 nicht abgedruckt -; Lange-Wulff LWVG Anm 5 zu § 32 LVO; Wöhrmann-Herminghausen LWVG § 1 Anm 68; Barn-

stedt LWVG § 21 Anm 8 e; Baur RechtdLandw 1950, 77 78 und DNotZ 1951, 310 311; Kollmeyer DNotZ 1951, 63 65; OLG Freiburg RechtdLandw 1950, 19 20 und 69 73 mit Anmerkung von Wulff). Liegt ein Versagungsgrund vor, muss von einer Auflage oder Bedingung Gebrauch gemacht werden, wenn dadurch die Genehmigung ermöglicht werden kann.

In der Praxis werden im Genehmigungsverfahren vielfach Auflagen und Bedingungen nicht streng auseinandergehalten. Auflagen und Bedingungen im Rechtssinne sind Nebenbestimmungen, die Bestandteile eines Rechtsgeschäftes sein können. Die Auflage begründet eine Verpflichtung, deren Erfüllung oder Nichterfüllung die Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes nicht berührt, während bei einer Bedingung das Rechtsgeschäft erst mit dem Eintritt der Bedingung wirksam wird. Diese Begriffsbestimmung gilt nicht nur für rechtsgeschäftliche Auflagen und Bedingungen, sondern auch dann, wenn kraft gesetzlicher Ermächtigung der Genehmigung eines Rechtsgeschäftes von der Genehmigungsbehörde Auflagen oder Bedingungen hinzugefügt werden. Bei der Genehmigung unter einer Auflage wird die Genehmigung sofort wirksam ohne Rücksicht darauf, ob die Auflage erfüllt wird oder nicht. Im Gegensatz hierzu führt die Genehmigung unter einer Bedingung zunächst einen Schwebezustand herbei; denn die Genehmigung wird erst wirksam mit dem Eintritt der Bedingung. Die Genehmigung unter einer Bedingung, die auf eine Vertragsänderung gerichtet ist, bedeutet, dass dem vorgelegten Vertrag die Genehmigung versagt, aber schon im voraus dem abgeänderten Vertrag die Genehmigung erteilt wird. Zu den Bedingungen gehören auch die sogenannten bedingenden Auflagen, bei denen die Genehmigung unter einer aufschiebenden Bedingung erteilt und nur dann wirksam wird, wenn die Bedingung erfüllt ist (vgl. Beschluss des erkennenden Senats vom 14. Oktober 1952 V BLW 54/52; ferner Keidel DNotZ 1953, 657 und das dort angeführte Schrifttum).

Die Frage, welchen Inhalt im Genehmigungsverfahren Bedingungen und Auflagen haben dürfen, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. § 32 Abs 1 LVO, der nach § 60 Abs 2 Nr 4 LWVG auch nach dem Inkrafttreten des neuen Verfahrensrechts aufrechterhalten ist, bestimmt lediglich, dass die Genehmigung unter einer Auflage oder Bedingung erteilt werden kann. Aus der Tatsache, dass Bedingungen und Auflagen dazu bestimmt sind, einen gesetzlichen Versagungsgrund zu beseitigen, folgt jedoch ohne weiteres, dass solche Anordnungen sich im Rahmen der gesetzlichen Versagungsgründe halten müssen. Sie dürfen nicht gesetzesfremden Zwecken dienen (vgl OLG Freiburg aaO). Die Bedingung braucht sich nicht auf eine Änderung des Vertragsinhalts zu beschränken. Für die Annahme von Baur (RechtdLandw 1950, 78), dass der Gesetzgeber in erster Linie an "vertragsgestaltende Bedingungen" gedacht habe, liegen keine Anhaltspunkte vor. Die Bedingung kann auch ausserhalb des zu genehmigenden Vertrages liegen, muss aber mit dem Versagungsgrund in Zusammenhang stehen. Entgegen der Regelung in den Ländern der Amerikanischen Zone und teilweise auch im Bereich der Französischen Zone kennt das Grundstücksverkehrsrecht der Britischen Zone den allgemeinen Versagungsgrund des der Durchführung des Rechtsgeschäfts entgegenstehenden sonstigen erheblichen öffentlichen Interesses nicht. Infolgedessen sind auch im Gebiet der Britischen Zone allgemeine öffentliche Interessen verfolgende Bedingungen und Auflagen nicht zulässig. Die Berücksichtigung privater Interessen hat ebenfalls auszuschneiden. Nach der einhelligen Meinung des Schrifttums (vgl Lange-Wulff aaO S 188; Wöhrmann-Herminghausen aaO § 1 Anm 69; Barnstedt aaO; Baur, Der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, S 67 und RechtdLandw 1950, 79; Kollmeyer aaO S 68), die auch vom Oberlandesgericht Stuttgart (RechtdLandw 1950, 9 mit im Ergebnis zustimmender

Anmerkung von Ehrenforth; vgl dazu auch OLG Celle Rechtd-Landw 1950, 167) vertreten wird, sind sogenannte Siedlungsauflagen, d.h. Auflagen, durch die dem Erwerber die Verpflichtung auferlegt wird, einen Teil des Grundstücks für Siedlungszwecke abzugeben, im Genehmigungsverfahren nicht zulässig, weil sie gesetzesfremden Zwecken dienen. Dieser Auffassung ist zuzustimmen. Ebenso wie Gesichtspunkte, die für die Bodenreform von Erheblichkeit sein können, nicht im Genehmigungsverfahren, sondern in einem etwaigen Verfahren auf Grund der Bodenreformgesetzgebung zu berücksichtigen sind (vgl OGH RechtdLandw 1950, 121 /1227), können auch Zwecke der Siedlung im Genehmigungsverfahren nicht im Wege einer Auflage verfolgt werden, weil sie über den Rahmen der gesetzlichen Versagungsgründe des Kontrollratsgesetzes Nr 45 und der Verordnung der Britischen Militärregierung Nr 84 hinausgehen. Eine derartige Auflage würde, wie Ehrenforth (aaO) zutreffend bemerkt, darauf hinauslaufen, dass gewissermassen auf kaltem Wege eine Landabgabe für Siedlungszwecke erzwungen wird, zu der im Zeitpunkt der Auflage kein gesetzlicher Zwang vorlag. Die Bedingung, unter der die Genehmigung in der vom Oberlandesgericht bestätigten Entscheidung des Amtsgerichts erteilt ist, kann allerdings im Ergebnis zur Ansiedlung eines ostvertriebenen Landwirts oder eines diesem gleichstehenden Interessenten führen. Sie verfolgt aber keine siedlungspolitischen Belange, sondern soll dazu dienen, den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung zu beseitigen, die gerade darin erblickt wird, dass zahlreiche siedlungswillige Bewerber auch aus dem Kreise der Ostvertriebenen vorhanden sind, während der Käufer nicht unbedingt auf den Erwerb des Grundstücks angewiesen ist. Die Bedingung steht deshalb mit dem Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung in einem untrennbaren

Zusammenhang; sie geht deswegen auch nicht über den Rahmen dieses Versagungsgrundes hinaus, da auf andere Weise das Hindernis der ungesunden Verteilung der Bodennutzung sich überhaupt nicht ausräumen lässt, wenn man nicht ohne weiteres von vornherein die Genehmigung versagen will.

Die Frage, ob auch eine Auflage mit einem der Bedingung entsprechenden Inhalt, also eine Auflage mit einer Verpflichtung zur Landabgabe zulässig sein würde, bedarf im gegenwärtigen Verfahren keiner Entscheidung. Im Gegensatz zur Auflage (vgl. § 32 Abs 4 Buchst b LVO) kann ein Zwang zur Erfüllung der Bedingung nicht ausgeübt werden. Die Erfüllung der Bedingung steht vielmehr im freien Belieben des Käufers. Es trifft auch nicht zu, dass, wie die Rechtsbeschwerde meint, die durch den Hinzuerwerb erzielte Abrundung des Besitzes durch eine Landabgabe wieder illusorisch gemacht werde. Durch den Erwerb des Grundstücks würde eine auch vom Oberlandesgericht anerkannte wirtschaftlich sehr zweckmässige Grenzbegradigung erreicht werden. Das Beschwerdegericht hat aber weiter auf Grund der Ortsbesichtigung festgestellt, dass 5 Morgen vom Kaldenhof abgetrennt werden könnten, ohne dass hierdurch eine unwirtschaftliche Zerschlagung des Betriebes herbeigeführt würde, und bestimmte Grundflächen bezeichnet, die für eine Abgabe in Frage kommen könnten. Gegen die Zulässigkeit der Bedingung sind danach rechtliche Bedenken nicht zu erheben.

Da die angefochtene Entscheidung auch sonst keine Rechtsverletzung erkennen lässt, musste die Rechtsbeschwerde als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 33, 34 LwVG in Verbindung mit § 2 KostO.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrück