

2367 010 2

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: KRG Nr 45 Art IV; LVO § 32 Abs 1.

Rechtssatz: Wenn kein Grund vorliegt, die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung zu versagen, so ist eine Auflage, die eine bestimmte Verwendung des Verkaufserlöses zum Inhalt hat, unzulässig.

Aktenzeichen: V BLw 51/55

Beschl des BGH vom 31. Januar 1956

AG Celle
OLG Celle

V. BLw. 51/55

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

1. der Witwe Ida K. [REDACTED] geb. G. [REDACTED] in A. [REDACTED],
D. [REDACTED]straße [REDACTED],
2. der Stadt C. [REDACTED], vertreten durch den Oberstadtdirektor
(Grundstücks- und Vermessungsamt) in C. [REDACTED],

Antragstellerinnen und Beschwerdeführerinnen,
zu 1 Rechtsbeschwerdeführerin,

zu 1 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

wegen Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 31. Januar 1956
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der
Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie
der landwirtschaftlichen Beisitzer Filter und Meyer

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde wird der Be-
schluß des Senats für Landwirtschaftssachen
des Oberlandesgerichts in Celle vom 20. Juni
1955 dahin abgeändert, daß die Auflage, unter
der die Genehmigung erteilt ist, entfällt.

Für das Rechtsbeschwerdeverfahren werden
Kosten nicht erhoben.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwer-
deverfahren wird auf 69 000 DM festgesetzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Die Witwe Ida K. [REDACTED] geb. G. [REDACTED] in A. [REDACTED] ist. Eigentümerin des im Grundbuch von A. [REDACTED] Bd. [REDACTED] Bl. 1 [REDACTED] eingetragenen Hofes in Größe von 39,5948 ha. Die Besitzung war Erbhof und ist jetzt ein Hof im Sinne der Höfeordnung. Der Einheitswert beträgt 32 150 DM. Auf einer Grundstücksfläche in Größe von 1,25 ha, die mit einem Erbbaurecht belastet wurde, ist etwa im Jahre 1950 eine Siedlung errichtet worden. Die Eigentümerin erhält einen Erbbauszins von jährlich 525 DM.

Durch den von dem Stadtrat V. [REDACTED] in C. [REDACTED] am 7. April 1954 beurkundeten Vertrag hat die Witwe K. [REDACTED] von dem am A. [REDACTED] K. [REDACTED] weg gelegenen Flurstück 9/1 der Flur 1 der Gemarkung A. [REDACTED] ein noch zu vermessendes Teilgrundstück in Größe von 4,5 ha an die Stadt Celle zum Preise von 120 000 DM verkauft. Von dem Kaufpreis sind 60 000 DM fällig, sobald die Käuferin als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist. Der Rest des Kaufpreises ist in jährlichen Raten von 6 000 DM in zwei Teilbeträgen am 1. Juli und 1. Januar eines jeden Jahres, der erste Teilbetrag am 1. Oktober 1954, zu zahlen. Die Landwirtschaftsbehörde hat dem Kaufvertrag die Genehmigung mit der Begründung versagt, daß die Veräußerung zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung der Besitzung führe. Hiergegen haben beide Vertragsteile Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.

Die Witwe K. [REDACTED] hat vorgetragen, schon ihr im Jahre 1941 verstorbener Ehemann habe die Absicht gehabt, die nicht mehr reparaturfähige Hofstelle zu verlegen. Sie wolle diesen Plan ausführen und habe für die neue Hofstelle einen Grundstücksteil vorgesehen, der in dem südöstlichen Winkel des Flurstücks 9/1 liege. Die Verlegung



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

der Hofstelle sei vor allem deshalb dringend erforderlich, weil auf dem jetzigen Hofplatz, der erheblich tiefer liege als die Dorfstraße, bei nassem Wetter sich ständig Wasser ansammle, das die Keller des Wirtschaftsgebäudes überflute und sogar in die zu ebener Erde liegenden Räume eindringe. Die in dem Wirtschaftsgebäude befindlichen Stallungen seien völlig unzureichend, so daß sie gezwungen sei, einen Teil des Viehes in den nicht witterungsgeschützten Hofgebäuden unterzubringen. Sie habe die Absicht, zunächst ein neues zweistöckiges Hofgebäude mit zwei Wohnungen zu errichten. Die Baukosten von nicht mehr als 70 000 DM könne sie mit dem bereits fällig gewordenen Kaufpreis bestreiten. Die Obergeschoßwohnung wolle sie für den schon jetzt gebotenen Mietzins von 120 DM monatlich vermieten, während sie die unteren Räume selbst zu beziehen gedenke. Nach Fertigstellung des Wohnhauses wolle sie mit den in Zukunft fällig werdenden Kaufpreislraten und den eingehenden Mieten eine geräumige Scheune und neue Stallungen errichten. Ihr Neffe, der die Ländereien bewirtschafte, solle mit dem Inventar bis zur Errichtung der neuen Scheune auf der alten Hofstelle verbleiben.

Die Stadt C [REDACTED] hat geltend gemacht, sie benötige das Grundstück deshalb dringend, weil das dem Lande Niedersachsen für die Höhere Landbauschule (T [REDACTED]-Seminar) seit etwa 30 Jahren verpachtete Versuchsfeld in Größe von etwa 27 Morgen als Bauland für die Erweiterung der Stadt vorgesehen sei, während das von der Witwe K [REDACTED] gekaufte Land dem Lande Niedersachsen im Tauschwege als Versuchsfeld für lange Zeit verpachtet werden solle.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat die Entscheidung der Landwirtschaftsbehörde bestätigt. Das Oberlandesgericht hat auf die sofortigen Beschwerden bei-

der Vertragsteile nach Vornahme einer Ortsbesichtigung und Einholung eines Gutachtens von dem Leiter der Bauabteilung der Landwirtschaftskammer H[REDACTED], Baurat Dr. K[REDACTED], den Kaufvertrag "unter der Auflage genehmigt, daß die Stadt C[REDACTED] den inzwischen fällig gewordenen Kaufpreis von 69 000 DM auf ein von der Witwe Ida K[REDACTED] bei der Kreissparkasse in C[REDACTED] anzulegendes Sonderkonto einzahlt und hierüber nur der Rechtsanwalt Dr. D[REDACTED] in C[REDACTED] /Vertreter der Witwe K[REDACTED] im Beschwerdeverfahren/ zum Zwecke der Neugestaltung der Hofstelle der Witwe K[REDACTED] im Sinne des von dem Baurat Dr. K[REDACTED] erstatteten Gutachtens verfügen darf". Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde der Verkäuferin, mit der sie die uneingeschränkte Genehmigung des Kaufvertrages, hilfsweise die Zurückverweisung der Sache an das Beschwerdegericht erstrebt.

II.

1. Das Oberlandesgericht ist der Auffassung, daß die Veräußerung des in nächster Nähe der Hofstelle liegenden zur Zeit verpachteten Grundstücks zwar eine schwere Einbuße für den Hof bedeute, aber doch nicht zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des Hofes führe. Die Verkäuferin sei bestrebt, den Hof wieder selbst zu bewirtschaften und den Bestand an lebendem und totem Inventar zu vergrößern. Dazu fehlten jedoch ausreichende und in gutem Zustand befindliche Hof- und Wirtschaftsgebäude. Reparaturen größeren Umfangs lohnten sich nicht mehr. Ob die von dem Sachverständigen vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen - Abbruch des baufälligen und Aufbau eines neuen Wirtschaftsgebäudes in enger Verbindung mit dem Wohnteil, Aufschüttung der Hoffläche mit etwa 1 500 bis 2 000 cbm Erde, Ausbau weiterer Nebengebäude -, die einen Kostenaufwand von 70 000 bis 80 000 DM erforderten,

in allen Einzelheiten richtig und zweckmäßig seien, könne dahingestellt bleiben. Entscheidend sei, daß ein zweckentsprechender Umbau der alten Hofstelle möglich sei und die Kosten sich in einem angemessenen Rahmen hielten. Diese Kosten seien erheblich geringer als die Baukosten, die bei einer Verlegung der Hofstelle entstehen würden. Die Verkäuferin habe dies eingesehen und sich schließlich mit einer Ausführung nach Maßgabe des Gutachtens einverstanden erklärt. Der Verkauf des Grundstücks diene auch auf seiten der Stadt C. einem volkswirtschaftlich billigen Zweck, weil das Grundstück im Tauschwege dem T.-Seminar als neues Versuchsfeld zur Verfügung gestellt werden solle, während das jetzige Versuchsfeld als Bauland benötigt werde. Der Vertrag sei deshalb zu genehmigen. Da jedoch bei der Unentschlossenheit der Verkäuferin die Gefahr bestehe, daß sie die bisher fällig gewordenen Kaufpreistraten von insgesamt 69 000 RM nicht für den Umbau der Hofstelle verwende, sei die Auflage erforderlich, daß dieser Betrag auf ein Sonderkonto bei der Kreissparkasse einzuzahlen sei und daß die alleinige Verfügungsbefugnis dem Vertreter der Verkäuferin eingeräumt werde, der hierüber nur zum Zwecke der Neugestaltung der Hofstelle im Sinne des von dem Sachverständigen Dr. K. erstatteten Gutachtens verfügen dürfe. Mit dieser Auflage habe sich die Witwe K. ausdrücklich einverstanden erklärt. Es sei nicht erforderlich, daß die Verkäuferin das Gutachten in allen Einzelheiten befolge, sofern nur nach Abbruch des baufälligen Hauptgebäudes ein neues Wirtschaftsgebäude in enger Verbindung mit dem Wohnteil errichtet und der Hofplatz bis zur Höhe der Dorfstraße aufgefüllt werde. Ob Abweichungen von dem Gutachten erforderlich seien, müsse der Entscheidung des bauleitenden Architekten überlassen bleiben.

2. Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG zulässig, weil das Beschwerdegericht, soweit es den Kaufvertrag unter einer Auflage genehmigt hat, von den in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidungen des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 20. September 1949 (RechtdLandw 1950, 9) und des Oberlandesgerichts Freiburg vom 22. September 1949 (RechtdLandw 1950, 19 [20] und 69 [73]) abgewichen ist und der Beschluß auf dieser Abweichung beruht. Die Beschlüsse des erkennenden Senats vom 7. Juli 1954 (V BLw 5/54, RechtdLandw 1954, 244) und 7. Dezember 1954 (V BLw 47/54, RechtdLandw 1955, 39), auf die sich die Rechtsbeschwerdeführerin zur Begründung der Zulässigkeit des Rechtsmittels vor allem hätte berufen können, müssen in diesem Zusammenhang unberücksichtigt bleiben, weil sie in der Rechtsbeschwerdebegründung nicht angeführt sind. Aber auch abgesehen hiervon genügt die Rechtsbeschwerdebegründung den Erfordernissen des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG. Die Abweichung liegt darin, daß das Beschwerdegericht, obwohl es einen Grund für die Versagung der Genehmigung nicht für vorliegend erachtet, die Genehmigung nur unter einer Auflage erteilt hat, während die Oberlandesgerichte Stuttgart und Freiburg in den vorerwähnten Entscheidungen die Auffassung vertreten, daß Auflagen und Bedingungen sich im Rahmen der gesetzlichen Versagungsgründe halten müssen und nicht ausgesprochen werden dürfen, wenn Versagungsgründe nicht gegeben sind.

Die nach Art IV Abs 1 KRG Nr 45 für eine Grundstücksveräußerung erforderliche Genehmigung kann nach § 32 Abs 1 LVO unter einer Auflage oder Bedingung erteilt werden. Diese für den Bereich der Britischen Zone geltende Vorschrift stimmt überein mit der Regelung in den Ländern der Amerikanischen Zone, während in der Französischen

Zone keine Bedingungen, sondern nur Auflagen vorgesehen sind. Daß dem angefochtenen Beschluß eine andere gesetzliche Vorschrift zugrunde liegt als den Entscheidungen der Oberlandesgerichte Stuttgart und Freiburg, ist für die Frage der Abweichung im Sinne des § 24 Abs 2 Nr 1 LwVG unerheblich. Es genügt, daß, wie es hier der Fall ist, es sich um die gleiche Rechtsfrage handelt, die auch bei Anwendung verschiedener Gesetze gegeben sein kann (vgl BGHZ 7, 339 [341/42]; 9, 179 [181]). Die grundsätzliche Frage, unter welchen Voraussetzungen der Genehmigung einer Grundstücksveräußerung Auflagen oder Bedingungen hinzugefügt werden können, ist nach allen für das Genehmigungsverfahren in Betracht kommenden gesetzlichen Vorschriften in gleicher Weise zu beantworten.

Die Rechtsbeschwerde ist auch sachlich begründet.

Die Genehmigung zur Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks kann nur aus den in dem Kontrollratsgesetz Nr 45 und seinen Durchführungsvorschriften aufgeführten Gründen versagt werden. Sie muß, wenn kein gesetzlicher Versagungsgrund vorliegt, erteilt und, wenn ein Versagungsgrund gegeben ist, verweigert werden, es sei denn, daß der Versagungsgrund durch eine Bedingung oder Auflage beseitigt werden kann. Unter welchen Voraussetzungen und mit welchem Inhalt Auflagen und Bedingungen im Genehmigungsverfahren zulässig sind, ist gesetzlich nicht ausdrücklich bestimmt, ergibt sich aber ohne weiteres aus dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung. Auflagen und Bedingungen haben den Zweck, gesetzliche Versagungsgründe auszuräumen. Sie sind deshalb nur statthaft, wenn der Genehmigung des Vertrages ein Versagungsgrund entgegensteht, der durch eine Auflage oder Bedingung beseitigt werden kann. Daraus folgt, daß Be-

dingungen und Auflagen sich im Rahmen der gesetzlichen Versagungsgründe halten müssen, ihre Anordnung jedoch unzulässig ist, wenn überhaupt kein Versagungsgrund gegeben ist (vgl den oben erwähnten Beschluß des Senats vom 7. Dezember 1954).

Von den gesetzlichen Versagungsgründen kommen nach Lage der Sache nur die unwirtschaftliche Zerschlagung des Hofes und die ungesunde Verteilung der Bodennutzung in Betracht (Art III Nr 5 Buchst b BrMilRegVO Nr 84). Nach der Auffassung des Beschwerdegerichts, das einen baldigen Umbau der Hofstelle für erforderlich hält, um ein weiteres Absinken der Ertragsfähigkeit des Hofes zu verhindern, führt die Veräußerung des Grundstücks nicht zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des Besitztums der Verkäuferin. Den Gesichtspunkt der ungesunden Verteilung der Bodennutzung hat das Oberlandesgericht zwar nicht ausdrücklich erwähnt, jedoch, wie die Begründung des angefochtenen Beschlusses erkennen läßt, ebenfalls geprüft. Wenn das Beschwerdegericht mit Rücksicht auf die künftige Verwendung des Grundstücks ausführt, der Erwerb durch die Stadt Celle diene einem volkswirtschaftlich billigen Zweck, so kann dies nur dahin verstanden werden, daß die Veräußerung nicht zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt. Die Verneinung der Versagungsgründe des Art III Nr 5 Buchst b BrMilRegVO Nr 84 durch das Oberlandesgericht ist rechtlich nicht zu beanstanden. Das Beschwerdegericht kommt somit, da keine weiteren Versagungsgründe ersichtlich sind, ohne Rechtsirrtum zu dem Ergebnis, daß der Kaufvertrag zu genehmigen sei.

Wenn aber kein gesetzlicher Versagungsgrund vorliegt, ist für eine Auflage oder Bedingung kein Raum. Die Witwe K[REDACTED] ist auch durch die angefochtene Entscheidung beschwert, selbst wenn sie, wie das Oberlandesgericht feststellt, die Verkäuferin jedoch bestreitet, sich vor dem Beschwerdegericht mit der Auflage einverstanden erklärt hat, da sie ihren Antrag, der auf die uneingeschränkte Genehmigung des Vertrages gerichtet war, nicht geändert hat (vgl den oben erwähnten Beschluß des Senats vom 7. Juli 1954) und daher . ihr Einverständnis mit der Auflage nur als hilfsweise erklärt anzusehen ist. Es kann somit auch dahingestellt bleiben, ob es sich bei der Anordnung des Oberlandesgerichts um eine echte Auflage handelt, die der Verkäuferin eine Verpflichtung auferlegt, deren Erfüllung erzwingbar ist, oder ob, wie die Rechtsbeschwerde meint, eine sog. bedingende Auflage, die einer aufschiebenden Bedingung gleichkommt, vorliegt. Die Einschränkung der Genehmigung läßt sich auch nicht mit der Begründung rechtfertigen, daß bei der Unentschlossenheit der Verkäuferin die Gefahr bestehe, daß die bisher fällig gewordenen Kaufpreiseraten nicht für den Umbau der Hofstelle verwendet würden. Das Beschwerdegericht hat offenbar die Rechtslage im Auge, wie sie unter der Geltung des Erbhofrechts bestand, wonach die Genehmigung zur Veräußerung von Erbhofgrundstücken, die auch unter einer Auflage erfolgen konnte, nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes erteilt werden durfte (§ 37 Abs 2 REG). Danach wurden in der Rechtsprechung und im Schrifttum (vgl Vogels REG 4. Aufl § 37 Anm 91 ff; Wöhrmann, Reichserbhofrecht, 3. Aufl REG § 37 Anm 105, 112 ff) auch Bedingungen oder Auflagen über die Verwendung des Kaufpreises zur Verbesserung der Hofstelle für zulässig erachtet. Dagegen kann nach der Regelung, die der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr durch das Kontrollratsgesetz Nr 45

und seine Durchführungsvorschriften erfahren hat, eine Bedingung oder Auflage, wenn keiner der im Gesetz aufgeführten Versagungsgründe gegeben ist, nicht in Betracht kommen, mag auch das Beschwerdegericht sich von der Erwägung haben bestimmen lassen, daß bei Sicherstellung der Verwendung des Verkaufserlöses zu Zwecken der Hofverbesserung eine unwirtschaftliche Zerschlagung leichter als ohne eine solche Auflage verneint werden könne. Der Inhalt der Auflage des Beschwerdegerichts würde auch im Ergebnis einer Überwachung der Wirtschaft gleichkommen, die nur unter den Voraussetzungen des Art VII KRG Nr 45 in Verbindung mit der Landbewirtschaftungsordnung in einem besonderen Verfahren, nicht aber im Genehmigungsverfahren angeordnet werden könnte.

Der angefochtene Beschluß mußte deshalb dahin abgeändert werden, daß die Auflage, unter der die Genehmigung erteilt ist, entfällt.

Von der Anordnung einer mündlichen Verhandlung (§§ 27 Abs 3, 15 Abs 1 LwVG), wie sie die Rechtsbeschwerdeführerin erbeten hat, hat der Senat Abstand genommen, weil hiervon eine Klärung von für das Rechtsbeschwerdungsverfahren erheblichen Fragen nicht zu erwarten war.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 33, 34 LwVG,
§ 123 KostO.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock