

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

1. der Liegenschafts- und Güterverwaltungsgesellschaft mbH in D [REDACTED], vertreten durch ihre Geschäftsführer: Landwirt Peter S [REDACTED] in D [REDACTED] und Syndikus Dr. Heinz I [REDACTED] in K [REDACTED],
2. der Eheleute Landwirt Johann Ke [REDACTED] und Maria geb. M [REDACTED] in D [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführer,

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

gegen

das Landratsamt - Landwirtschaftsamt - in A [REDACTED],

Antragsgegner, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdegegner,

- vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] in Ko [REDACTED] -

wegen Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 18. Oktober 1962 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Augustin und Dr. Piepenbrock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Schädel und Raither beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Landwirtschaftssenats des Oberlandesgerichts in Koblenz vom 7. November 1961 wird auf Kosten der Antragsteller, die den Antragsgegnern die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten haben, zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 3 500 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Antragstellerin zu 1 ist durch Gesellschaftsvertrag vom 3. September 1959 von dem Landwirt Peter S. [REDACTED] in D. [REDACTED], Kreis A. [REDACTED], und dem Kaufmann Karl B. [REDACTED] in K. [REDACTED] mit einem Stammkapital von 20 000 DM, von dem 18 000 DM auf S. [REDACTED] und 2 000 DM auf B. [REDACTED] entfallen, gegründet worden. Gegenstand des Unternehmens sind nach § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der Erwerb und die Verwaltung von Liegenschaften, insbesondere von Gütern und sonstigen land- oder forstwirtschaftlich zu nutzenden Grundstücken, und zwar sowohl für eigene Rechnung als auch im treuhänderischen Auftrag. Die Gesellschaft ist nach dem Vertrag berechtigt, weitere gleichartige oder ähnliche Unternehmen in anderen Orten neu zu errichten oder zu erwerben oder sich an bestehenden zu beteiligen und sämtliche einschlägigen Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, die Unternehmungen der Gesellschaft zu fördern (§ 2 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages). Zu Geschäftsführern der Gesellschaft sind der Landwirt Peter S. [REDACTED] und der Syndikus Dr. Heinz I. [REDACTED] in Köln bestellt worden. Nach § 6 des Gesellschaftsvertrages muß mindestens ein Geschäftsführer bauernfähig sein. Diesem Geschäftsführer steht im Innenverhältnis der Geschäftsführer zueinander die Entscheidung in allen Fragen zu, welche den Betrieb und die Verwaltung von land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften betreffen. Eine Änderung dieser Bestimmung soll, solange die Gesellschaft land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke verwaltet und die gesetzlichen Bestimmungen den Erwerb solchen Grundbesitzes von der Wirtschaftsfähigkeit des Erwerbers abhängig machen, nur mit Zustimmung des Landwirtschaftsamts Ahrweiler zulässig sein.

- 3 -

Durch Vertrag vom 17. März 1960 hat die Antragstellerin zu 1 von den Antragstellern zu 2 ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück in Größe von 59,15 Ar zum Preise von 3 500 DM gekauft. Das Landwirtschaftsamt hat diesem Vertrag die Genehmigung versagt mit der Begründung, daß nach dem Sinn und Zweck der Grundstücksverkehrsvorschriften landwirtschaftlich genutzte Grundstücke nur von solchen Personen erworben werden sollten, die selbst oder deren nächste Angehörige bauernfähig seien und damit die Gewähr für eine fachgerechte Bewirtschaftung böten. Dem Erwerb landwirtschaftlich genutzter Grundstücke durch juristische Personen sei in der Regel die Genehmigung zu versagen. Auch wenn einer der Geschäftsführer der Antragstellerin zu 1 bauernfähig sei, könne die Gesellschaft nicht als wirtschaftsfähig gelten, da jeder Gesellschafter die Möglichkeit habe, seinen Gesellschaftsanteil zu veräußern. Es sei auch nicht vorgesehen, daß ein Gesellschafter bauernfähig sein müsse. Schließlich könne der Gesellschaftsvertrag jederzeit geändert werden. Im übrigen seien auch erwerbswillige Landwirte vorhanden, die das verkaufte Grundstück zur Aufstockung ihrer Betriebe benötigten.

Auf den Antrag der Antragsteller auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) den Bescheid der Landwirtschaftsbehörde bestätigt. Die sofortigen Beschwerden der Antragsteller hatten keinen Erfolg. Mit der (vom Oberlandesgericht zugelassenen) Rechtsbeschwerde erstreben die Antragsteller die Aufhebung der Vorentscheidungen. Der Antragsgegner bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 24 Abs. 1 LwVG zulässig.



Die Entscheidung über die Genehmigung richtet sich, da das Verfahren vor dem Inkrafttreten des Grundstücksverkehrsgesetzes anhängig geworden ist, nach den bisher geltenden Vorschriften (§ 32 Abs. 2 Satz 1 GrdStVG). Maßgebend sind danach das Kontrollratsgesetz Nr. 45 und die Landesverordnung von Rheinland-Pfalz über Grundstücksverkehr, Landbewirtschaftung und Aufhebung der Erbhöfe (Durchführungsverordnung zum KRG Nr. 45) vom 11. Dezember 1948 (GVBl 447). Von den Vorschriften des KRG Nr. 45 kommt allein die Bestimmung des Art. IV Abs. 4 Buchst. a in Betracht, wonach der Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks die Genehmigung zu versagen ist, wenn durch die Ausführung des Rechtsgeschäfts die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Grundstücks zum Schaden der Volksernährung gefährdet erscheint. Diese Vorschrift hat in den Durchführungsverordnungen, die von der britischen Militärregierung sowie von den Ländern der früheren amerikanischen und französischen Zone erlassen worden sind, eine unterschiedliche Ausgestaltung erfahren. Nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a der Durchführungsverordnung von Rheinland-Pfalz - DV - gilt die ordnungsmäßige Bewirtschaftung eines Grundstücks im Sinne des Art. IV Abs. 4 Buchst. a KRG Nr. 45 insbesondere als gefährdet, wenn der Erwerber das Grundstück nicht selbst oder durch Familienangehörige ordnungsmäßig zu bewirtschaften vermag. Das Oberlandesgericht hält diesen Versagungsgrund für gegeben.

Das Beschwerdegericht äußert zunächst erhebliche Bedenken gegen die Rechtswirksamkeit des Gesellschaftsvertrages. Es stützt die Vermutung, daß der Gesellschaftsvertrag ausschließlich zur Umgehung der Grundstücksverkehrsvorschriften geschlossen worden sei, auf die der Gründung vorausgegangen und mit ihr im Zusammenhang stehenden Vorgänge. Die auf den Namen des Landwirts S. [REDACTED] eingetragenen Grundstücke seien mit einer Vormerkung zugunsten der

Antragstellerin zu 1 zur Sicherung ihres Anspruchs auf Übertragung des Eigentums belastet. Zuvor habe der Konsul G [REDACTED] die Grundstücke erwerben wollen. Dem Kaufvertrag sei jedoch wegen mangelnder Fähigkeit des Käufers zur Selbstbewirtschaftung die Genehmigung versagt worden. Konsul G [REDACTED] habe dem S [REDACTED] das Geld zum Ankauf der Grundstücke gegeben und sich durch eine Grundsuld von 150 000 DM gesichert. Alle diese Umstände in Verbindung mit der Tatsache, daß der zweite Gesellschafter der Antragstellerin zu 1 ein Angestellter des Hauses G [REDACTED] sei, ließen kaum noch einen Zweifel daran zu, daß die Gesellschaft mit zu dem Zweck gegründet worden sei, um dem Konsul G [REDACTED] den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zu ermöglichen, der ihm bei einem persönlichen Auftreten als Käufer im Hinblick auf das Erfordernis der Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber verschlossen bleibe.

Einer Stellungnahme zu diesen von der Rechtsbeschwerde beanstandeten Ausführungen bedarf es nicht; denn das Oberlandesgericht hat die Frage, ob der Gesellschaftsvertrag einen vom Gesetzgeber mißbilligten Zweck in die Wege leiten solle und deshalb nichtig sei, offen gelassen. Das Beschwerdegericht hat vielmehr die Versagung der Genehmigung darauf gestützt, daß die Antragstellerin zu 1 nicht wirtschaftsfähig im Sinne des Gesetzes sei. Es führt dazu aus: Daß den Organen einer juristischen Person, wenn sie wirtschaftsfähig sein soll, natürliche Personen angehören müßten, die selbst wirtschaftsfähig seien, werde man für die Bejahung der Wirtschaftsfähigkeit einer juristischen Person als unerläßliche Voraussetzung fordern müssen, nicht aber schon stets genügen lassen können. Die Frage der Wirtschaftsfähigkeit könne nur nach Lage des Einzelfalles beurteilt werden. Dabei seien alle Umstände, die spezielle Struktur sowie die besondere Art

der Betätigung der juristischen Person und vor allem der mit dem Erwerb von land- und forstwirtschaftlichem Grundbesitz verfolgte Zweck zu berücksichtigen. Gerade der von der Antragstellerin zu 1 erstrebte Zweck verbiete es aber, ihr die Wirtschaftsfähigkeit zuzuerkennen. Nach dem Sinn und Zweck des KRG Nr. 45 solle im Interesse der Volksernährung die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke durch Berufslandwirte sichergestellt werden und die Möglichkeit des Erwerbes landwirtschaftlichen Grundbesitzes weitgehend dem bodenständigen Bauerntum vorbehalten bleiben. Die Durchführungsverordnung für Rheinland-Pfalz kenne zwar nicht den Begriff der ungesunden Verteilung der Bodennutzung, der in Art. III Abs. 5 Buchst. b BrMilRegVO Nr. 84 ausdrücklich als Versagungsgrund aufgeführt sei. Dem § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a DV komme aber die gleiche Bedeutung zu. Der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung solle dadurch ausgeglichen werden, daß das Erfordernis der Wirtschaftsfähigkeit in die Fähigkeit zur Selbstbewirtschaftung erweitert sei.

Bei dem Gegenstand des Unternehmens der Antragstellerin zu 1 fehle der Genehmigungsbehörde jede Kontrollmöglichkeit darüber, ob der von der Gesellschaft erworbene Grundbesitz jemals in die Hände eines Berufslandwirts komme. Wenn das Landwirtschaftsamt gehalten wäre, allein wegen der Wirtschaftsfähigkeit des Geschäftsführers S. [REDACTED] den Ankauf landwirtschaftlicher Grundstücke zu genehmigen, so wäre dem Erwerb landwirtschaftlichen Grundbesitzes durch Kaufleute und Industrielle Tür und Tor geöffnet, zumal da mit der Gründung gleichartiger Gesellschaften mit Sicherheit gerechnet werden müsse. Selbst wenn sich aber die Antragstellerin zu 1 entgegen dem Wortlaut des Gesellschaftsvertrages auf den Erwerb einer einzigen etwa 160 Morgen großen Hofstelle beschränken wollte, würde die Ausführung des Rechts-

geschäfts eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung zur Folge haben, weil im Ergebnis der hinter der Gesellschaft stehende Konsul G [REDACTED] der Erwerber wäre, da nur zu diesem Zweck der Landwirt S [REDACTED] ausgenscheinlich als Strohmann fungieren sollte. Die Antragstellerin zu 1 besitze deshalb ungeachtet der Wirtschaftsfähigkeit ihres Geschäftsführers nicht die Wirtschaftsfähigkeit im Sinne der nach der Durchführungsverordnung geforderten Selbstbewirtschaftung. Im übrigen würde eine Genehmigung des Vertrages auch deshalb in besonderem Maße dem Sinn und Zweck des Gesetzes widersprechen, weil mindestens ein kaufinteressierter ortsansässiger Landwirt vorhanden sei, dessen Betrieb der Aufstockung bedürfe.

Die Einwendungen der Rechtsbeschwerde hiergegen sind im Ergebnis nicht begründet.

Die Entscheidung hängt von der Auslegung des § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a DV ab. Diese Vorschrift stellt in erster Linie auf die Wirtschaftsfähigkeit des Erwerbers ab. Wirtschaftsfähig ist, wer den in Frage kommenden Grundbesitz ordnungsmäßig zu bewirtschaften vermag. Auch eine juristische Person, wie die Antragstellerin zu 1, kann wirtschaftsfähig sein. Eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung gilt zwar nach § 13 Abs. 3 GmbHG als Handelsgesellschaft, so daß ihre Geschäfte Handelsgeschäfte sind. Dies schließt jedoch nicht aus, daß eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die zu jedem gesetzlich erlaubten Zweck gegründet werden kann, Landwirtschaft betreibt (vgl. Hachenburg, GmbHG 6. Aufl. § 1 Anm. 1; Scholz, GmbHG 4. Aufl. § 1 Anm. 5). Die Wirtschaftsfähigkeit einer juristischen Person ist nach den für die Wirtschaftsfähigkeit natürlicher Personen maßgebenden Grundsätzen zu beurteilen. Für die Wirtschaftsfähigkeit juristischer Personen ist es erforderlich, aber auch genügend, wenn ihren Organen natürliche Personen angehören,

die wirtschaftsfähig sind, und die Gewähr besteht, daß solche Personen auch in Zukunft vorhanden sein werden (vgl. Beschluß des Senats vom 11. Oktober 1956, V BLw 20/56, RdL 1956, 328, 330). Wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, kann die Wirtschaftsfähigkeit, die sich im übrigen nach der Art und Größe des in Rede stehenden Grundbesitzes richtet und deshalb immer nur nach Lage des Einzelfalles beurteilt werden kann, unabhängig von der Betätigung und dem Zweck der juristischen Person nicht verneint werden.

Die Wirtschaftsfähigkeit allein reicht jedoch entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde nicht aus, um den Versagungsgrund des § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a DV auszuräumen. Voraussetzung ist weiter, daß der Erwerber selbst oder durch einen Familienangehörigen die Grundstücke ordnungsmäßig zu bewirtschaften vermag. Eine ähnliche Bestimmung enthielt § 3 Abs. 2 Nr. 3 RPO, wonach eine Pachtverlängerung nicht angeordnet werden sollte, wenn der Verpächter den Pachtgegenstand auf die Dauer persönlich bewirtschaften oder durch einen Familienangehörigen bewirtschaften lassen wollte. Von einer persönlichen Bewirtschaftung im Sinne dieser Vorschrift konnte bei juristischen Personen keine Rede sein (vgl. Sauer/Weißer, RPO 2. Aufl. § 3 Anm. 48). Das gleiche muß für die Selbstbewirtschaftung gelten, die § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a der Durchführungsverordnung von Rheinland-Pfalz erfordert. Der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks zwecks Selbstbewirtschaftung bedeutet deshalb, daß der Erwerb zwecks eigentätiger Bewirtschaftung durch den Erwerber oder einen Familienangehörigen erfolgt (vgl. Beschluß des Senats vom 25. April 1961, V BLw 9/60, RdL 1961, 175 = MDR 1961, 674). Der Senat hat sich bereits im Beschluß vom 10. November 1959 (V BLw 9/59) mit der Auslegung des § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a der Badischen Durchführungsverordnung zum

Kontrollratsgesetz Nr. 45, der wörtlich mit der Regelung für Rheinland-Pfalz übereinstimmt, befaßt und dazu ausgeführt, nach der Fassung der Vorschrift habe der Gesetzgeber den Erwerb durch natürliche Personen im Auge gehabt; denn eine Bewirtschaftung durch Familienangehörige könne nur bei einem Grundstückserwerb durch natürliche Personen in Betracht kommen. Der gesetzlichen Regelung liege über die unmittelbare ernährungswirtschaftliche Bedeutung hinaus der Gedanke zugrunde, den landwirtschaftlich genutzten Boden nur von solchen Personen erwerben zu lassen, die ihn selbst oder durch Familienangehörige bebauen. Dies stehe auch im Einklang mit dem Zweck der in den Ländern der früheren französischen Zone getroffenen Regelung, durch die den besonderen örtlichen Verhältnissen Rechnung getragen werde, indem eine landwirtschaftliche Betätigung im Nebenberuf habe ermöglicht werden sollen. Damit sei zugleich der Wille des Gesetzgebers zum Ausdruck gekommen, daß der landwirtschaftlich genutzte Boden den Landwirten im Hauptberuf oder im Nebenberuf vorbehalten bleiben solle. An dieser Auffassung, die auch für die Auslegung der Durchführungsverordnung von Rheinland-Pfalz gilt, ist festzuhalten. Dem Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke durch juristische Personen ist deshalb in der Regel die Genehmigung zu versagen (vgl. auch Fritzen, RdL 1951, 309, 310 unter Nr. 9). Diesem Grundsatz steht der Beschluß des Senats vom 11. Oktober 1956, der einen Grundstückserwerb durch eine Kirchengemeinde betraf, nicht entgegen, weil die Entscheidung einen Fall betrifft, der nach den für die frühere britische Zone geltenden, nicht auf Selbstbewirtschaftung abgestellten Vorschriften zu entscheiden war.

Die Ausführungen der Rechtsbeschwerde geben zu einer anderen Beurteilung keinen Anlaß. Die angeblich inzwischen erfolgte Änderung des Gesellschaftsvertrages ist für die Entscheidung ohne Bedeutung. Besondere Gründe, die den

Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch die Antragstellerin zu 1 rechtfertigen könnten, sind nicht geltend gemacht und auch nicht ersichtlich. Dem von der Rechtsbeschwerde hervorgehobenen Gesichtspunkt, daß auch eine juristische Person nur eine einzige Persönlichkeit bilde und daß die Rationalisierung der landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere die Anschaffung von Maschinen sowie die Modernisierung der Wirtschaftsgebäude erhebliche Aufwendungen erfordere, die von einer kapitalkräftigen Gesellschaft eher aufgebracht werden könnten als von einer natürlichen Person, kommt angesichts des Versagungsgrundes des § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a DV keine entscheidende Bedeutung zu. Das gleiche gilt von der angeblichen Absicht der Antragstellerin zu 1, durch den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke einen bäuerlichen Musterbetrieb zu errichten und zu unterhalten. Unerheblich ist auch der Hinweis der Rechtsbeschwerde auf die Tatsache, daß in vielen Fällen beim Tode einer natürlichen Person ein landwirtschaftlicher Betrieb von einer Erbengemeinschaft, also einer Personenmehrheit, verwaltet wird. Abgesehen davon, daß eine Erbengemeinschaft keine juristische Person ist, kann jeder Miterbe jederzeit die Auseinandersetzung verlangen, die, auch wenn die Voraussetzungen für eine gerichtliche Zuweisung des Betriebes (§ 13 GrdStVG) nicht gegeben sind, in der Regel dazu führen wird, daß der Betrieb von einem der Miterben allein übernommen wird, da einer Aufteilung des Grundbesitzes unter die Miterben der Versagungsgrund der unwirtschaftlichen Zerschlagung entgegensteht. Daß, wie die Rechtsbeschwerde meint, eine juristische Person gegenüber einer Einzelperson hinsichtlich der Kontinuität des Betriebes größere Vorteile biete, trifft nicht zu. Die juristische Person bleibt zwar unabhängig von einem Wechsel der Inhaber der Gesellschaftsanteile die gleiche Rechtspersönlichkeit. Aber ebenso wie beim Tode einer natürlichen Person tritt auch bei einer

juristischen Person beim Tode oder Ausscheiden der für sie handelnden natürlichen Personen ein Wechsel ein. Im übrigen kommt es auf diesen Gesichtspunkt für die Entscheidung nicht an. Einer Stellungnahme zu der Frage, ob nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a DV die Versagung der Genehmigung auch darauf gestützt werden könnte, daß die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe, bedarf es im gegenwärtigen Verfahren nicht.

Die Rechtsbeschwerde mußte deshalb als unbegründet zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 44, 45 LwVG.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock