

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts Franz O. [REDACTED] in W. [REDACTED] bei S. [REDACTED],

Antragstellers, Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdeführers,

vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED],

g e g e n

den Landwirt Konrad R. [REDACTED] in B. [REDACTED],

Antragsgegner, Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in [REDACTED],

wegen Genehmigung eines Kaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 20. Mai 1952 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch, der
Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Tasche sowie der
Obersten Landwirtschaftsrichter Mohr und Berger

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des
2. Ferienzivilsenats des Oberlandesgerichts in
Celle vom 20. Juli 1951 wird auf Kosten des An-
tragstellers zurückgewiesen. Die dem Antragsgeg-
ner außerhalb des Rechtsbeschwerdevorfahrens ent-
standenen Kosten sind nicht zu erstatten.

G r ü n d e :

Die ledige, am 19. Mai 1950 verstorbene Mary H. [REDACTED] war Eigentümerin des in Wi. [REDACTED] Nr. [REDACTED] gelegenen Hofes von 45,61,66 ha, zu dem eine Ziegelei und eine Mühle gehören. Der Einheitswert ist für den Hof auf 41 900 DM, für die Mühle auf 2 550 DM und für die Ziegelei auf 6 900 DM festgesetzt worden. Durch Erbvertrag vom 13. Juni 1934 hat Mary H. [REDACTED] den damals noch minderjährigen, durch seinen Vater gesetzlich vertretenen Antragsgegner zum Anerben ihres Erbhofs und seinen jüngeren Bruder Friedrich Wilhelm R. [REDACTED] zum Ersatzerben bestimmt. Auf Grund dieses Erbvertrages ist dem Antragsgegner nach dem Tode der Bäuerin Mary H. [REDACTED] ein Hoffolgezeugnis des Inhalts erteilt worden, daß er Hoferbe ihres im Grundbuch von Wi. [REDACTED], Band XII, Blatt 401, eingetragenen Hofes ist. Der Antragsgegner ist daraufhin als Eigentümer des Hofes im Grundbuch eingetragen worden.

Die Bäuerin Mary H. [REDACTED] hatte mehrere Geschwister. Ihr jüngster Bruder Leo ist nach Amerika ausgewandert und hat dort geheiratet. Aus seiner Ehe sind mehrere Söhne und Töchter hervorgegangen. Diese Neffen und Nichten der Erblasserin haben den Erbvertrag vom 13. Juni 1934 angefochten; eine der Nichten hat in einem noch vor dem Amtsgericht in Nienburg schwebenden Verfahren die Feststellung begehrt, daß der Antragsgegner nicht Hoferbe geworden ist.

Kurze Zeit vor ihrem Tode, nämlich am 8. Februar 1950, hat die Erblasserin ihren Hof nebst Mühle und Ziegelei mit sämtlichem Zubehör und sonstigen ihr zu-

23

- 3 -

stehenden Nutzungsrechten an den Antragsteller verkauft, der die eingetragenen Belastungen in Höhe von 61 667,70 DM in Anrechnung auf den Kaufpreis übernahm, sich zu einer baren Vorauszahlung von 20 000 DM sowie zur Gewährung eines Altenteils und zur Zahlung einer lebenslänglichen Rente von monatlich 166 DM verpflichtete. Bei Abschluß dieses Vertrages war die Verkäuferin 79 Jahre alt; der Käufer hat in dem Verträge sein Alter mit 66 Jahren angegeben.

Die sämtlichen Wirtschaftsgebäude des Hofes sind mit etwa 15 ha bis zum Jahre 1957 verpachtet. Die übrigen Ländereien sind an mehrere kleinere und mittlere Landwirte auf unbestimmte Zeit verpachtet. Auch die Mühle und die Ziegelei sind verpachtet.

Die untere Landwirtschaftsbehörde hat die von dem Antragsteller nachgesuchte Genehmigung des Kaufvertrages vom 8. Februar 1950 durch Entscheid vom 28. April 1950 abgelehnt, weil die Durchführung des Vertrages zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde und der vereinbarte Gegenwert auch in einem groben Mißverhältnis zu dem Werte des Hofes stehe.

Der Antragsteller hat daraufhin Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt und sich insbesondere gegen die Ansicht gewandt, daß der Kaufvertrag zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe. Er hat ausgeführt, er sei früher Eigentümer einer Besitzung von 308 Morgen im Kreise T [REDACTED] gewesen, die er bei der Abrundung des Jagdgebiets Sch [REDACTED] habe aufgeben müssen.



Wegen seiner politischen Einstellung will er damals nicht die Möglichkeit gehabt haben, einen anderen Hof zu erwerben, weshalb er sich seit 1938/1939 als Grundstücksmakler betätigt habe. Er hat weiter geltend gemacht, von 1945 bis 1949 in W [REDACTED] in der Landwirtschaft geholfen und sich sodann erneut um die Stelle eines Gütermaklers und Auktionators beworben zu haben. Auch hat der Antragsteller darauf hingewiesen, daß er trotz seines Alters noch sehr rüstig sei und die Absicht habe, sich zu verheiraten. Er hat ferner bestritten, daß der Kaufpreis zu dem Wert des Hofes in einem groben Mißverhältnis stehe.

Der Antragsgegner hat der Genehmigung des Vertrages widersprochen und geltend gemacht, der vereinbarte Kaufpreis sei viel zu niedrig und der Vertrag selbst nach § 826 BGB nichtig.

Das Amtsgericht hat den Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrages im wesentlichen aus denselben Gründen wie die untere Landwirtschaftsbehörde zurückgewiesen.

Die sofortige Beschwerde des Antragstellers gegen diese Entscheidung hat das Oberlandesgericht in Celle durch Beschluß vom 20. Juli 1951 zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde des Antragstellers, mit der er seinen Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrages weiter verfolgt.

Die Rechtsbeschwerde ist unbegründet.

Das Beschwerdegericht hat die Frage dahingestellt sein lassen, ob der Antragsgegner Hoferbe geworden ist oder ob eines der Kinder des verstorbenen Bruders Leo der Erblasserin als Hofnachfolger in Betracht kommt. Es ist davon ausgegangen, daß der Antragsteller sich in einem Alter befindet, in dem im allgemeinen ein Bauer sich von der Bewirtschaftung seines Hofes zurückziehe und ihn einer jüngeren Kraft überlasse, und hat weiter erwogen, daß der Antragsteller seit dem Jahre 1938 nur vorübergehend in der Landwirtschaft tätig gewesen und daß wegen der Verpachtung des Hofes mit einer Selbstbewirtschaftung auch nur eines Teiles des Hofes durch den Käufer nicht zu rechnen sei. Das Beschwerdegericht hat ferner berücksichtigt, daß der Antragsteller unverheiratet ist und keine Kinder hat, und in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht angenommen, der Käufer habe niemals die ernstliche Absicht gehabt, den Hof selbst zu bewirtschaften, sondern wolle ihn als wertbeständige Kapitalsanlage benutzen. Auch hat das Oberlandesgericht der Behauptung des Antragstellers, bereits erhebliche Mittel in den Hof hineingesteckt zu haben, keine Bedeutung beigemessen, weil er dies zutreffendenfalls auf eigenes Risiko getan habe.

Die Rechtsbeschwerde meint, die Entscheidung des Oberlandesgerichts finde im Gesetz keine Stütze, und macht geltend, die tatsächlich nicht bestehende Absicht, den Hof als gute Kapitalsanlage benutzen zu wollen, könnte jedenfalls eine Versagung der Genehmigung nur rechtfertigen, wenn aus ihr mangelnde Wirtschaftsfähigkeit oder eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung

herzuleiten wären. Beides sei nicht der Fall, denn der Antragsteller sei früher Bauer gewesen, sei sogar ein besonders qualifizierter Landwirt und habe sich bis in die jüngste Zeit in der Landwirtschaft betätigt, so daß seine Wirtschaftsfähigkeit nicht zweifelhaft sein könne. Die Rechtsbeschwerde verneint auch eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung, da der Antragsteller nicht mehr über Grundbesitz verfüge, während der Antragsgegner der gesetzliche Nachfolger auf dem väterlichen Hof sei und in einen großen Hof eingeeiratet habe. Sie wendet sich auch gegen die Ansicht des Beschwerdegerichts, daß der Antragsteller in einem Alter stehe, in dem der Bauer sich von der Bewirtschaftung seines Hofes zurückzuziehen pflege, und daß der Erwerb des Hofes auch aus diesem Grunde nicht zu billigen sei. Die Rechtsbeschwerde meint, die Genehmigung sei nicht in das Ermessen der Behörde gestellt, sondern sei stets nach Lage des einzelnen Falles zu erteilen oder zu versagen. Infolgedessen könne es nicht darauf ankommen, ob hier und da ein Bauer im Alter von 63 Jahren die Bewirtschaftung seines Hofes einer jüngeren Kraft überlasse. Die Rechtsbeschwerde glaubt, dem Alter könne keine entscheidende Bedeutung beigemessen werden, denn es sei nicht Sache der Behörde, sondern des Antragstellers, wie lange er arbeiten wolle und welche Maßnahmen er treffe, wenn er die Bewirtschaftung des Hofes aufgebe. Sie weist darauf hin, daß der Antragsteller zu heiraten beabsichtige, daß seine Ehefrau gesetzliche Hoferbin sein würde und daß er mehrere Heffen habe, die von Beruf Landwirte seien. Schließlich macht die Rechtsbeschwerde noch geltend, auf Grund der mit dem längjährigen Pächter der Hofstelle getroffenen

Abmachungen werde dem Antragsteller die Selbstbewirtschaftung der auf unbestimmte Zeit verpachteten Ländereien möglich sein, sobald diese Pachtverhältnisse aufgelöst seien.

Diese Rügen vermochten der Rechtsbeschwerde nicht zum Erfolg zu verhelfen.

Ihr ist zuzugeben, daß die Erteilung oder Versagung der Genehmigung bei einem genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäft nicht in das freie Ermessen der Landwirtschaftsbehörde und der Landwirtschaftsgerichte gestellt ist. Wie der erkennende Senat wiederholt ausgesprochen hat (vgl. insbesondere Beschluß vom 30. Januar 1951, BGHZ 1, 121 ff), darf die Genehmigung zur Veräußerung oder Verpachtung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke nur aus den in KRG 45 Art IV Nr 4 und MilRegVO Nr 84 Art III Nr 5 angegebenen Gründen versagt werden. Das Beschwerdegericht hat in seinem Beschluß nicht ausdrücklich gesagt, aus welchem Grunde es die Versagung der Genehmigung durch die Vorinstanzen für gerechtfertigt erachtet hat. Der Hinweis darauf, daß der Antragsteller seit dem Jahre 1938 nur vorübergehend in der Landwirtschaft tätig gewesen sei und sich seitdem als Grundstücksmakler betätigt habe, könnte darauf schließen lassen, das Beschwerdegericht habe die Wirtschaftsfähigkeit des Antragstellers anzweifeln wollen. So können indessen diese Feststellungen nicht gewertet werden. Weder die Landwirtschaftsbehörde noch das Amtsgericht hat eine Wirtschaftsunfähigkeit des Antragstellers angenommen. Wenn das Beschwerdegericht die Wirtschaftsfähigkeit hätte verneinen wollen, so hätte

es das deutlich zum Ausdruck bringen müssen. Eine dahin-
gehende Feststellung hätte nach Lage der Sache auch
nicht ohne entsprechende eingehende Ermittlungen getrof-
fen werden können. Die angefochtene Entscheidung ist
vielmehr dahin zu verstehen, daß das Beschwerdegericht
in Übereinstimmung mit den Vorinstanzen angenommen hat,
die Durchführung des Vertrages würde zu einer ungesunden
Verteilung der Bodennutzung führen. Seine Entscheidung
entbehrt danach entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwer-
de nicht jeder gesetzlichen Grundlage, sondern stützt
sich auf MilRegVO Nr 84 Art III Nr 5, b.

Die Angriffe der Rechtsbeschwerde gegen diese An-
nahme des Oberlandesgerichts sind nicht gerechtfertigt.
Ihr ist zwar zuzugeben, daß der Antragsteller über Grund-
besitz nicht verfügt und infolgedessen von einer Anhäu-
fung von Grundbesitz in einer Hand hier nicht die Rede
sein kann. Unter diesem Gesichtspunkt würden daher keine
Bedenken gegen die Genehmigung des Kaufvertrages bestehen.
Der Ansicht der Rechtsbeschwerde, das Alter des Antrag-
stellers dürfe bei der Entscheidung über die Genehmigung
keine Rolle spielen, kann dagegen nicht beigetreten wer-
den. Mit Recht hat das Beschwerdegericht darauf hingewie-
sen, daß der Antragsteller in einem Alter steht, in dem
im allgemeinen ein Bauer sich von der Bewirtschaftung
seines Hofes zurückziehen pflegt, um ihn einer jüngeren
Kraft zu überlassen. Der erkennende Senat hat in seiner
Entscheidung vom 30. Oktober 1951 (V ELW 47/50 = RechtdLandw
1952, S 47) ausgeführt, es bestehe ein volkswirtschaft-
liches Interesse daran, daß bei Höfen ein rechtzeitiger
Generationswechsel eintrete und damit eine Überalterung

der Bewirtschafter im Interesse der Erzeugung und des landwirtschaftlichen Nachwuchses vermieden werde. Das dort für Übergabeverträge Gesagte erheischt auch bei Veräußerungen unter Lebenden Beachtung. Gerade angesichts der zahlreichen jüngeren Landwirte, die heute ohne eine ausreichende Existenz sind und nach der Übernahme eines landwirtschaftlichen Betriebes in eigene Bewirtschaftung streben, ist der Erwerb eines Hofes durch einen im vorgerückten Alter Stehenden ungesund, zumal da in solchen Fällen mit einer Eigenbewirtschaftung auf längere Sicht nicht gerechnet werden kann, vielmehr in verhältnismäßig kurzer Zeit ein abermaliger Wechsel des Bewirtschafters zu erwarten, ein häufiger Übergang des Hofes in andere Hände aber der Erzeugung nicht förderlich ist. Im vorliegenden Falle kommt hinzu, daß eine Bewirtschaftung des Hofes oder auch nur eines Teils desselben durch den Antragsteller vorerst gar nicht möglich ist. Es mag sein, daß der Pächter Bo [REDACTED] bereit ist, dem Antragsteller auf der Hofstelle eine Wohnung und einen Teil der Wirtschaftsgebäude zur Verfügung zu stellen. Daß Bo [REDACTED] ihm darüber hinaus auch einen Teil des von ihm gepachteten Landes überlassen wollte, behauptet der Antragsteller selbst nicht. Dieses Land würde der Antragsteller daher erst im Jahre 1957 in eigene Bewirtschaftung nehmen können. Ob es dem Antragsteller aber gelingen würde, die über das übrige Land abgeschlossenen Pachtverträge zur Auflösung zu bringen, steht ganz dahin; es ist jedenfalls damit zu rechnen, daß die Pächter gegenüber der Kündigung seitens des Antragstellers Pachtschutz für sich in Anspruch nehmen und damit mindestens zum Teil auch Erfolg haben würden. Die baldige Übernahme eines

nicht unwesentlichen Teils des Hofes in die eigene Bewirtschaftung des Antragstellers ist somit in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, das von ihm mit dem Kauf angeblich angestrebte Ziel vorerst also nicht zu erreichen. Ob der Antragsteller sich dessen bewußt ist oder ob er ernstlich hofft, den Hof mindestens teilweise in eigene Bewirtschaftung nehmen zu können, kann dahingestellt bleiben.

Nicht ohne Bedeutung für die zu treffende Entscheidung ist auch die Tatsache, daß der Antragsteller ledig ist und daß selbst im Falle einer baldigen Heirat Abkömmlinge kaum noch zu erwarten sein dürften. Angesichts der schon erwähnten Nachfrage nach landwirtschaftlichem Besitz, der in Eigenbewirtschaftung genommen werden kann, würde es der wünschenswerten Verteilung des nutzbaren Bodens nicht entsprechen, wenn einem Ledigen oder einem älteren Verheirateten, der keine Abkömmlinge hat, der Vorzug vor solchen jüngeren Interessenten gegeben würde, die entweder schon eine Familie gegründet haben oder bei denen dies doch in naher Zukunft zu erwarten ist. Demgegenüber verfängt der Hinweis des Antragstellers nicht, daß er als Eigentümer die Hofnachfolge nach Belieben regeln und dabei Neffen, die von Beruf Landwirte seien, berücksichtigen könne, zumal da er es insoweit an näheren Angaben hat fehlen lassen.

Nach alledem hat das Oberlandesgericht mit Recht angenommen, die Durchführung des Kaufvertrages würde zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen,

- 11 -

und die Beschwerde des Antragstellers dementsprechend zurückgewiesen. Es kam infolgedessen nicht darauf an, ob etwa der vereinbarte Gegenwert in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Hofes steht.

Die Rechtsbeschwerde war danach als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 10 LVR, 42, 43, 50 LVO. Zu einer Anordnung auf Grund des § 51 LVO über die Erstattung der dem Antragsgegner außerhalb des Rechtsbeschwerdevorfahrens entstandenen Kosten bestand kein Anlaß.

Dr. Pritsch

Dr. Hückinghaus

Dr. Tasche