

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache
des Direktors der Landwirtschaftskammer R [REDACTED]
in B [REDACTED] (als obere Landwirtschaftsbehörde),

Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführers,

g e g e n

1. den Rechtsanwalt Dr. H [REDACTED] in L [REDACTED] als Testamentsvollstrecker für den Nachlaß des verstorbenen Rentners Johann S [REDACTED] aus Ka [REDACTED],
2. die Firma Paul T [REDACTED] & Co. in Ka [REDACTED],
beide vertreten durch den Notar Dr. V [REDACTED] in L [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdegegner,

wegen Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 2. März 1953 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrich-
ter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der Obersten
Landwirtschaftsrichter Ditges und Filter

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Beschwerdeführers
wird der Beschluß des 8. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts in Düsseldorf vom 30. Juli 1952 aufgehoben.
Die Sache wird zu neuer Verhandlung und Entscheidung
an das Beschwerdegericht zurückverwiesen, dem auch
die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwer-
deverfahrens übertragen wird.

G r ü n d e :

I.

Die Firma Paul T[REDACTED] & Co. OHG betreibt in Ka[REDACTED] eine Dachziegelfabrik mit etwa 150 Belegschaftsmitgliedern. Die Firma ist aus der früheren Firma Gebrüder T[REDACTED] hervorgegangen, deren Inhaber Josef und Paul T[REDACTED] je vier Söhne hatten. Die Firma Gebrüder T[REDACTED] ist vor dem letzten Kriege in zwei wirtschaftlich selbständige Unternehmungen aufgeteilt worden, die Firma Josef T[REDACTED] & Söhne und die Firma Paul T[REDACTED] & Co. Der größte Teil des der Firma Gebrüder T[REDACTED] gehörenden Grundbesitzes von über 200 ha fiel bei der Auseinandersetzung der Firma Josef T[REDACTED] & Söhne zu. Der Grundbesitz der Firma Paul T[REDACTED] & Co. beträgt einschließlich des Werkgeländes zur Zeit etwas mehr als 30 ha.

Die Firma Paul T[REDACTED] & Co., die den für die Dachziegelherstellung benötigten Ton aus einer etwa 1 1/2 km entfernt auf holländischem Gebiet liegenden Tongrube bezieht, beabsichtigt angeblich, eine eigene Tongrube anzulegen. Sie hatte durch Vertrag vom 17. September 1951 von dem Bäckermeister August M[REDACTED] in Ka[REDACTED] Waldparzellen in der Größe von 1,8164 ha und durch Vertrag vom 15. Oktober 1951 von den Erben Ma[REDACTED] in Ka[REDACTED] Waldparzellen in der Größe von 1,5543 ha gekauft. Nachdem die untere Landwirtschaftsbehörde diesen Verträgen die Genehmigung mit der Begründung versagt hatte, daß sie zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führten, haben die Vertragsparteien Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Das Amtsgericht in Lobberich hat die Verträge genehmigt (2 LwG 3/51 und 5/51). Die hiergegen von der oberen Landwirtschaftsbehörde eingelegten sofortigen Beschwerden wurden durch die Beschlüsse des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 30. Juli 1952 zurückgewiesen. Die Beschlüsse

- 3 -

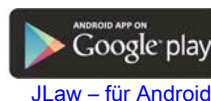
sind rechtskräftig. Sie waren nicht anfechtbar, weil der für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde vorgesehene Wert des Beschwerdegegenstandes nicht gegeben war.

Durch einen weiteren Vertrag vom 2. November 1951 (Nr 1523/51 der Urkundenrolle des Notars Dr. V. [REDACTED] in L. [REDACTED]) hat die Firma Paul T. [REDACTED] & Co. von dem für den Nachlaß des verstorbenen Rentners Johann S. [REDACTED] zum Testamentsvollstrecker bestellten Rechtsanwalt Dr. H. [REDACTED] in Lobberich 43 Waldparzellen in der Gesamtgröße von 9,5451 ha zum Preise von 7956,08 DM gekauft. Diese und auch die übrigen von der Firma Paul T. [REDACTED] & Co. gekauften Parzellen gehören zu dem unmittelbar an Ka. [REDACTED] angrenzenden Waldgebiet, dem sogenannten Grenzwald, der etwa 650 ha umfasst, aus über 5000 Parzellen besteht und über 500 teils bäuerlichen Betrieben, teils in Ka. [REDACTED] und in der Umgebung wohnenden Personen gehört. Der Wald ist nach dem ersten Weltkrieg von den Belgiern, nach dem zweiten Weltkrieg von den Holländern kahlgeschlagen worden. Die Abholzung, verbunden mit den in dem trockenen Sommer 1947 aufgetretenen Waldbränden, hat zu starken Sandverwehungen geführt. Inzwischen sind Maßnahmen getroffen worden, um die drohende Versandung weiter Forst- und Ackerflächen zu verhindern. Mit staatlicher Hilfe wurden seit 1950 Windschutzanlagen geschaffen und größere Kahlflächen wieder aufgeforstet.

Die untere Landwirtschaftsbehörde hat auch dem Kaufvertrag vom 2. November 1951 die Genehmigung versagt mit der Begründung, daß die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe. Auf den von den Vertragsparteien gestellten Antrag auf gerichtliche Entscheidung hat das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) den Vertrag



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

genehmigt. Die hiergegen von dem Direktor der Landwirtschaftskammer R. [REDACTED] mit dem Ziel der Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und Versagung der Genehmigung eingelegte sofortige Beschwerde hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde der oberen Landwirtschaftsbehörde, mit der sie den in der Beschwerdeinstanz gestellten Antrag weiterverfolgt. Die Vertragsteile bitten um Zurückweisung der Rechtsbeschwerde.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist begründet.

1. Das Oberlandesgericht hält die vom Amtsgericht ausgesprochene Genehmigung des Vertrages für gerechtfertigt. Es führt dazu aus: Die Auffassung des Amtsgerichts, daß die Vorschrift des Art III Nr 5 Buchst b BrMilRegVO Nr 84, wonach die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung versagt werden soll, wenn sie zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt, deshalb nicht anwendbar sei, weil die Grundstücke nicht zur landwirtschaftlichen, sondern zur industriellen Nutzung erworben würden, treffe allerdings nicht zu. Es gehöre gerade zu den Zielen dieser Vorschrift, eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung durch Hortung von Grundbesitz in der Hand von Nichtlandwirten zu verhindern. Der angefochtenen Entscheidung sei aber aus anderen Gründen beizutreten.

Das Beschwerdegericht führt sodann aus, bei der Frage, ob der Erwerb von Waldparzellen mit Rücksicht auf die Interessen der Allgemeinheit genehmigt werden könne, müsse geprüft werden: 1. ob die Interessen der ortsansässigen Landwirte dem

Erwerb entgegenstünden; 2. ob die Interessen der Forstwirtschaft und des Landschaftsschutzes gewahrt seien; 3. ob ein dringendes volkswirtschaftliches Interesse es gebiete, der Erwerberin den Ankauf von Grundbesitz zur Anlage einer Tongrube oder zur Ergänzung ihres Besitzes zwecks Austausches von Parzellen mit dem Endziel der Anlage einer eigenen Tongrube zu gestatten.

Die Firma Paul T. & Co. habe die Absicht, auf deutschem Gebiet eine Tongrube zu errichten, wisse aber zur Zeit noch nicht, wann und wo sich dieser Plan verwirklichen lasse. Sie kaufe infolgedessen in dem in Betracht kommenden Gebiet Waldparzellen an. Der Ortslandwirt K. in Ka. habe sich bereits im September 1951 gegenüber der unteren Landwirtschaftsbehörde dahin geäußert, daß landwirtschaftliche Bedenken der Genehmigung des Vertrages nicht entgegenstünden. Nunmehr habe er durch den Stadtdirektor Le. ausdrücklich bestätigen lassen, daß bäuerliche Interessen durch die Genehmigung des Vertrages nicht verletzt würden. Er habe in einer Bauernversammlung festgestellt, daß die Bauern des Bezirks am Erwerb dieser Parzellen nicht interessiert seien. Der Stadtdirektor habe ferner erklärt, daß ihm dies auch aus eigener Wissenschaft bekannt sei. Auch die Interessen der Forstwirtschaft und des Landschaftsschutzes würden durch die Genehmigung des Vertrages nicht beeinträchtigt, im Gegenteil sogar gefördert. Wenn die Firma Paul T. & Co. das erworbene Gelände nicht unmittelbar für die Anlage einer Tongrube verwenden, sondern zum Austausch benutzen wolle, so habe sie ein erhebliches Interesse daran, den Erwerb der Parzellen durch eine sorgfältige Aufforstung verlockend zu machen. Tatsächlich habe die Käuferin nach der Erklärung des Forstmeisters Len. alle in Betracht kommenden Waldparzellen völlig ordnungsmäßig aufgeforstet.

Das Beschwerdegericht hält soann den Grundstückskauf auch volkswirtschaftlich für gerechtfertigt, da nach den Darlegungen des Stadtdirektors Le [REDACTED] und des Landrats M [REDACTED] der Dauerbestand des Betriebes der Käuferin mit seinen 150 Belegschaftsmitgliedern für die Stadt Ka [REDACTED] von ganz erheblicher Bedeutung sei. Es ist weiter der Auffassung, daß der Betrieb der Firma Paul T [REDACTED] & Co. auf die Dauer die Anlage einer eigenen Tongrube erfordere und daß es ihr deshalb auch ermöglicht werden müsse, vorausschauend nicht nur dort Parzellen zu erwerben, wo die Tongrube tatsächlich angelegt werden solle, sondern auch Tauschparzellen in näherer und weiterer Entfernung von dieser Stelle zu kaufen. Der Ton liege in dem in Betracht kommenden Gebiet etwa 15 m tief. Die Tonschicht habe eine Stärke von 1 1/2 bis 2 m. Die Aufschließung eines Tonvorkommens erfordere unter diesen Umständen nicht allein den Einsatz großer und sehr kostspieliger Geräte, sondern der Aufschluß müsse auch in einem derartigen Ausmaß erfolgen, daß die Grube sofort eine Breite von 40 bis 50 m und eine Länge von 80 m habe. Ohne Berücksichtigung des Einsatzes von Maschinen seien mehr als 200 000 DM aufzuwenden, bevor der erste Ton gefördert werden könne. Die Förderung des Tons in so erheblicher Tiefe bleibe auch fernerhin eine kostspielige Sache, so daß sich der Aufschluß und Abbau nur lohne, wenn es sich um ein hervorragendes Tonvorkommen handle und die Zeit des Abbaues mehrere Jahrzehnte umfasse. Bei einer Stärke der Tonschicht von etwa 1 1/2 m liefere eine Grundfläche von 1 ha das Material für 4,5 Millionen Dachziegel, so daß die Anlage einer Tongrube sich nur dann rechtfertigen lasse, wenn ein Besitz von erheblicher Größe verfügbar sei. Es sei auch klar, daß die Erwerberin ihre Pläne nicht offenlegen dürfe, weil die in Betracht kommenden Grundeigentümer alsdann nicht mehr geneigt sein würden, ihr Land zu einem wirt-

schaftlich tragbaren Preis zu verkaufen. Da die hier in Betracht kommenden Parzellen offensichtlich nicht unmittelbar der Anlage der Tongrube dienen sollten, sei es nicht angezeigt, der Käuferin Auflagen wegen der Rekultivierung der Parzellen nach erfolgtem Abbau des Tonvorkommens zu machen. Diese Frage werde zu erwägen sein, wenn es sich demnächst um die Genehmigung von Tauschverträgen handele, welche die tatsächlich für die Tongrube vorgesehenen Grundstücke betreffen.

2. Die Rechtsbeschwerde rügt, daß das Oberlandesgericht bei der Ermittlung und Würdigung des Tatbestandes die Denkgesetze und Verfahrensvorschriften verletzt und den Begriff der ungesunden Verteilung der Bodennutzung verkannt habe. Im einzelnen macht sie geltend:

Das Beschwerdegericht habe nicht genügend der Tatsache Rechnung getragen, daß durch die nach dem ersten und zweiten Weltkrieg vorgenommenen Kahlschläge und die dadurch hervorgerufene Versandung fruchtbarer Gebiete eine gewaltige Bedrohung der Landwirtschaft eingetreten sei, der man mit staatlicher Hilfe entgegenzuwirken versuche. Die von der Firma Paul T. & Co. geplante Errichtung einer Tongrube liege noch in ungewisser Zukunft. Es sei nicht aufgeklärt, inwieweit die gekauften Parzellen unmittelbar zur Anlage einer Tongrube oder nur als Tauschgelände dienen sollten. Wenn es sich um Land handele, das nicht unmittelbar der Anlage einer Tongrube diene, sei zum mindesten eine Rekultivierungsaufgabe erforderlich. Im übrigen beständen nur zwei Möglichkeiten: entweder wolle die Käuferin im Bereich des Grenzwaldes selbst eine Tongrube errichten oder die Grundstücke dienten lediglich der Kapitalanlage und seien im Hinblick auf die staatlich erheblich geförderte Wiederaufforstung reine Spekulationskäufe. Die offenbare Annahme des Oberlandesgerichts,

daß die Käuferin im Bereich des Grenzwaldes selbst eine Tongrube errichten wolle, entbehre der näheren Begründung. Das Beschwerdegericht hätte zunächst feststellen müssen, ob hier überhaupt ein abbauwürdiges Tonvorkommen vorhanden sei. Der Sachverständige Dr. W. [REDACTED] habe erklärt, daß in dem hier in Betracht kommenden Gebiet nur ein verhältnismäßig dürftiges Tonvorkommen in Gestalt einer nur etwa 1 1/2 bis 2 m starken Tonschicht in einer Tiefe von nicht weniger als 15 m gegeben sei. Bei der auf Grund der Angaben des Sachverständigen getroffenen Feststellung, daß die Anlage einer Tongrube mit Rücksicht auf die aufzuwendenden hohen Kosten nur dann rentabel sei, wenn ein Besitz von erheblicher Größe verfügbar sei, habe das Beschwerdegericht unterlassen zu ermitteln, was unter einem Besitz von erheblicher Größe zu verstehen sei. Die der Käuferin bereits zur Verfügung stehende Gesamtfläche von annähernd 30 ha ermögliche die Anlage einer Tongrube mit einer Produktion von 130 bis 140 Millionen Dachziegeln. Es sei daher zu prüfen, ob der Grundbesitz der Käuferin nicht für eine Tonausbeute auf lange Sicht ausreiche. Dabei hätte auch die Kapazität des Ziegelwerks der Käuferin ermittelt werden müssen. Ohne eine Kenntnis der ungefähren Größe des für eine rentable und dauernde Tonförderung notwendigen Geländes sei eine Prüfung der vom Beschwerdegericht selbst aufgestellten Voraussetzungen nicht möglich. Ein volkswirtschaftliches Interesse, das den Grundstückserwerb rechtfertigen könnte, liege nicht vor, da der jetzige Besitz der Käuferin in Verbindung mit dem bereits genehmigten Ankauf von über 3 ha als ausreichend zu bezeichnen sei. Mit den hinzuerworbenen 3 ha sei die Anlage einer mindestens 30 ha großen Tongrube unzweifelhaft möglich. Bei Annahme einer Jahresleistung von 10 Millionen Dachziegeln sei das Rohmaterial auf annähernd 15 Jahre gesichert. Das Oberlandesgericht habe auch nicht erwogen, daß die Firma Paul T. [REDACTED] & Co.,

wenn sie nach einigen Jahren eine Fläche von etwa 10 ha ausgebeutet hätte, genügend Zeit habe, diesen Teil wieder zu kultivieren und als Tauschgelände für eine Erweiterung der Tongrube zu verwenden. Dann würde die land- oder forstwirtschaftlich genutzte Fläche konstant bleiben und gleichwohl auf lange Zeit hinaus eine fortgesetzte Erweiterung des Tonabbaues in diesem Gebiet möglich sein. Diese nach dem Sachverhalt sehr neheliegenden Erwägungen habe das Oberlandesgericht unbedingt anstellen müssen.

Die Feststellung des Beschwerdegerichts, daß die Interessen der ortsansässigen Landwirte einer Genehmigung des Vertrages nicht entgegenständen, insbesondere daß die Bauern des Bezirks an dem Erwerb der Parzellen nicht interessiert seien, entbehre der ausreichenden Begründung. Die angebliche Äußerung des Ortslandwirts K. [REDACTED] aus September 1951 hätte nicht als Grundlage für die Entscheidung dienen dürfen. Im übrigen sei bereits in der Beschwerdeinstanz dargelegt worden, daß für die von der Firma Paul T. [REDACTED] & Co. gekauften Grundstücke genügend Kaufinteressenten aus dem Kreise der Landwirtschaft im Raume Ka. [REDACTED] vorhanden seien. Dazu hätte vor allem der Ortslandwirt K. [REDACTED] gehört werden müssen.

3. Die nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 für die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks erforderliche Genehmigung kann nur aus den in Art IV Nr 4 KRG Nr 45 und Art III Nr 5 BrMilRegVO Nr 84 aufgeführten Gründen versagt werden (OGHZ 3, 216 = RechtdLandw 1950, 120). Liegt einer dieser Fälle vor, so darf die Genehmigung nicht erteilt werden. Nach Art IV Nr 4 Buchst c KRG Nr 45 ist die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung zu versagen, wenn das Rechtsgeschäft gegen eine von dem zuständigen Zonenbefehlshaber zur Durchführung dieses Gesetzes erlassene Vorschrift verstößt. In Durchführung des Kontrollratsgesetzes Nr 45 bestimmt Art III Nr 5 Buchst b BrMilRegVO Nr 84, daß die Genehmigung versagt werden

soll, wenn die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt. Was darunter zu verstehen ist, sagt das Gesetz nicht. Die Tatsache, daß der Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks im Einzelfall unerwünscht erscheint, genügt jedenfalls allein nicht, um eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung annehmen zu können. Vielmehr muß der Erwerb nach den ganzen Umständen, insbesondere bei Berücksichtigung des großen Landbedarfs, eine ungesunde Erscheinung darstellen. Dies ist nach der Rechtsprechung in der Regel der Fall, wenn der Erwerber bereits Land in eigener Bewirtschaftung besitzt und hierdurch eine ausreichende Lebensgrundlage hat (vgl OGHZ 2, 192 ff [196] = RechtdLandw 1949, 163, ferner OGHZ 2, 275 ff, OGH in RechtdLandw 1950, 61 und BGHZ 6, 35 [46]). Vor allem ist der Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt, insbesondere wenn der Erwerb aus Kapitalanlagegründen geschieht, nicht zu rechtfertigen. Dasselbe gilt auch, wenn ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück durch die Übertragung seinem Zweck entfremdet wird (vgl Beschluß des erkennenden Senats vom 8. Juli 1952, V BLw 89/51, RechtdLandw 1952, 266 [267]). Wie der Senat bereits in seiner Entscheidung vom 29. April 1952 (BGHZ 6, 46 = RechtdLandw 1952, 221) ausgeführt hat, besteht bei der außerordentlich großen Zahl der aus dem Osten vertriebenen Landwirte ein so großer Landhunger, daß der verfügbare land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz grundsätzlich nur solchen Personen zukommen und vorbehalten bleiben muß, die ihn selbst bewirtschaften. Ein Erwerb durch Nichtlandwirte, der aus Kapitalanlagegründen, also nicht zum Zwecke der Selbstbewirtschaftung erfolgt, stellt eine höchst ungesunde Erscheinung dar und ist deshalb zu verhindern (vgl auch Lange-Wulff, Höfeordnung, Anm 433; Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht, 214/15). Diese grundsätzliche Stellungnahme bedeutet jedoch nicht, daß land- oder forstwirtschaftlicher Grundbesitz unter keinen Umständen in das Eigentum von Nichtlandwirten übergehen

darf. Es gibt Fälle, in denen der Erwerb solcher Grundstücke durch Nichtlandwirte gerechtfertigt sein kann. Wenn land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke für Bauzwecke, insbesondere für ein Wohnhaus oder eine Siedlung, benötigt werden, oder wenn ein industrielles Unternehmen darauf angewiesen ist, zur Erhaltung oder Erweiterung des Betriebes ein bisher land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück zu erwerben, so kann ein solcher Erwerb durchaus gerechtfertigt sein (vgl auch Beschluß des erkennenden Senats vom 11. Dezember 1951, V BLw 121/50). Voraussetzung ist allerdings der Nachweis, daß das Grundstück auch wirklich zu diesem Zweck benötigt wird. Auch wenn der Veräußerer aus wirtschaftlichen Gründen ein dringendes Interesse an dem Verkauf hat, kann die Tatsache, daß in Kreisen der Land- und Forstwirtschaft keine Interessenten für das Grundstück zu finden sind, für eine Genehmigung des Vertrages sprechen. Die angeführten Beispiele bilden keine Ausnahme von der Vorschrift, daß einem Vertrag, der zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt, die Genehmigung versagt werden soll. Vielmehr kann in den genannten Fällen eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung nicht angenommen werden.

Der Rüge der Rechtsbeschwerde, daß es erforderlich gewesen wäre, den Sachverhalt weiter aufzuklären, kann die Berechtigung nicht abgesprochen werden. Die bisherigen Feststellungen des Beschwerdegerichts bilden keine ausreichende Grundlage zur Beantwortung der Frage, ob die Durchführung des Kaufvertrages zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde.

Die Entscheidung hängt in erster Linie davon ab, ob die Firma Paul T. & Co. ein dringendes volkswirtschaftliches Interesse daran hat, die streitigen Parzellen zu er-

werben. Dies kann der Fall sein, wenn die Käuferin gezwungen ist, die Parzellen unmittelbar für die Anlegung einer Tongrube zu verwenden. Das Oberlandesgericht geht davon aus, daß die Käuferin die Absicht habe, auf deutschem Gebiet eine eigene Tongrube zu errichten, daß sie aber noch nicht wisse, wann und wo dieser Plan sich verwirklichen lasse. Das Beschwerdegericht hat "nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung" die Überzeugung gewonnen, daß die Erhaltung des Betriebes der Käuferin auf die Dauer die Anlage einer eigenen Tongrube erfordere. Es ist jedoch nicht ersichtlich, auf Grund welcher Tatsachen das Beschwerdegericht sich diese Überzeugung verschafft hat. Die getroffene Feststellung entbehrt der ausreichenden Begründung. In diesem Zusammenhang hätte das Oberlandesgericht auch zu der Frage Stellung nehmen müssen, ob, worauf der Rechtsbeschwerdeführer schon in der Beschwerdeinstanz hingewiesen hatte, der Erwerb des von der Käuferin benötigten Rohmaterials nicht auf Grund von Abbauverträgen oder in anderer Weise bereits gesichert ist, insbesondere wie es sich mit dem Tonbezug aus Holland verhält, oder ob die Käuferin sich den Erwerb des Materials auf lange Zeit sichern könnte. Wenn dies der Fall sein sollte, würde ein dringendes volkswirtschaftliches Interesse der Käuferin an dem Erwerb der Grundstücke zwecks Anlegung einer Tongrube nicht anerkannt werden können.

Erweist sich auf Grund der noch anzustellenden Ermittlungen die Anlage einer eigenen Grube als notwendig, so ist zu prüfen, ob ein zwingender Grund für den Erwerb weiterer Grundstücke gegeben ist. Der Rechtsbeschwerdeführer hatte schon in der Beschwerdeinstanz hervorgehoben, daß die Käuferin einen eigenen Grundbesitz habe, der die Anlegung einer Tongrube ermögliche. Der Eigenbesitz der Käuferin beträgt nach ihren in erster Instanz gemachten Angaben etwa 33 1/2 ha, wozu noch

wovon angeblich etwa 10 ha auf das Werkgelände entfallen, während rund 20 ha forstwirtschaftlich genutzt werden. Das Beschwerdegericht hat keine Feststellungen darüber getroffen, welcher Teil des Grundbesitzes zum eigentlichen Werkgelände der Firma gehört und welche Grundstücke der Käuferin einschließlich der inzwischen genehmigten Ankäufe von über 3 ha für die Anlage einer Tongrube oder für Tauschzwecke in Betracht kommen. Erforderlich wäre die Einreichung eines Lageplanes, aus dem die Art, die Größe und die Lage des bisherigen Eigenbesitzes der Firma und der streitigen Parzellen ersichtlich sind. Es fehlen auch Feststellungen darüber, ob auf dem eigenen Grundbesitz der Firma Paul T. & Co. eine Tongrube errichtet werden kann und wie groß das Gelände sein muß, um eine rentable Tongrube anlegen zu können. Sodann wären noch Feststellungen darüber erforderlich, ob in dem in Betracht kommenden Gebiet überhaupt ein abbauwürdiges Tonvorkommen vorhanden ist. Das Oberlandesgericht nimmt dies nach den Angaben des Mitinhabers der Erwerberin an. Es stützt sich dabei auf das Gutachten des Sachverständigen Dr. W., der aber nur eine Vermutung geäußert hat. Wenn auf den streitigen Parzellen kein abbauwürdiger Ton sich befindet, würden diese Grundstücke für die Anlage einer Tongrube nicht in Frage kommen. Dann wäre auch ein Erwerb dieser Parzellen nicht zu rechtfertigen; denn es würde einer gesunden Verteilung der Bodennutzung nicht entsprechen, wenn man einem Industrieunternehmen gestatten wollte, auf lange Sicht forstwirtschaftliche Grundstücke als Vorrat zu erwerben, um diese vielleicht später für Tauschzwecke verwenden zu können (vgl. den bereits genannten Beschluß des erkennenden Senats vom 11. Dezember 1951 und Pelka, RechtsdLandw 1951, 189 oben). Es liegt jedenfalls nach den bisherigen Feststellungen kein Grund vor, der Käuferin den Erwerb von Grundstücken zu gestatten, in denen sich kein abbauwürdiger Ton befindet.

Ob der Käuferin zuzumuten ist, ihre ganzen Pläne offenzulegen, mag dahingestellt bleiben. Zum mindesten muß aber, bevor der Ankauf weiterer forstwirtschaftlicher Grundstücke durch die Firma Paul T. & Co. genehmigt werden kann, festgestellt werden, daß die Anlegung einer eigenen Tongrube notwendig ist, daß der bisherige Eigenbesitz der Käuferin für die unmittelbare Anlage einer Tongrube nicht geeignet ist oder nicht ausreicht und auch nicht dazu verwandt werden kann, im Tauschwege das benötigte Gelände zu beschaffen.

Nach den Ausführungen des Sachverständigen Dr. W. ist das Tonvorkommen diesseits der holländischen Grenze im Gebiet des Grenzwalds nicht sehr erheblich. Es muß mit großen Abbaumengen gerechnet werden. Der Ton liegt mutmaßlich erst in einer Tiefe von etwa 15 m mit einer 1 1/2 bis 2 m starken Schicht, so daß die Anlage einer Tongrube ganz erhebliche Aufwendungen erfordern würde. Wenn das Beschwerdegericht in Übereinstimmung mit dem Sachverständigen annimmt, daß unter diesen Umständen für die Anlegung einer Tongrube ein Grundbesitz von erheblicher Größe vorhanden sein müsse, so beanstandet die Rechtsbeschwerde mit Recht, daß das Oberlandesgericht nicht geklärt habe, was darunter zu verstehen sei. Der Käuferin stehen mindestens 20 ha entweder für die unmittelbare Anlage einer Tongrube oder als Tauschgelände zur Verfügung. Hinzu kommen über 3 ha, die die Firma inzwischen hinzuerworben hat. Die Käuferin mag ein Interesse daran haben, möglichst viele Grundstücke als Vorrat zu erwerben, um diese Flächen als Tauschgelände verwenden zu können. Ein solcher Erwerb stellt aber, wenn er nicht unbedingt erforderlich ist, eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung dar. Das Beschwerdegericht wird auch weiter zu der Frage Stellung nehmen müssen, ob die Käuferin, wenn sie auf ihrem Grundbesitz eine Tongrube errichten würde, nicht nach einigen Jahren den ausgebeuteten

Teil des Geländes wieder kultivieren und dann als Tauschgelände für eine Erweiterung der Tongrube verwenden könnte. Daß die Käuferin ihr Waldgelände bisher einwandfrei bewirtschaftet hat, ist für die Entscheidung unerheblich, da eine gute Wirtschaftsführung mit der Frage einer gesunden Verteilung der Bodennutzung nichts zu tun hat (vgl OGHZ 2, 314).

Die Frage, ob dem Verkauf die Interessen der ortsansässigen Landwirte entgegenstehen, ist in dieser Allgemeinheit für die Beurteilung nicht entscheidend. Es kann vielmehr nur darauf ankommen, ob vor allem kleinbäuerliche Betriebe ohne oder mit nur geringem Waldbesitz ein berechtigtes Interesse an dem Erwerb der streitigen Parzellen haben. Im Sinne einer gesunden Verteilung der Bodennutzung liegt es, wenn die Waldflächen landwirtschaftlichen Betrieben zugute kommen. Der Rechtsbeschwerdeführer hatte in der Beschwerdeinstanz vorgebracht, daß sich allgemein in der bäuerlichen Ka Bevölkerung mit Rücksicht auf die vorgenommenen Kahlschläge und die unzureichende Entschädigung das Interesse an Waldflächen gemindert habe, daß aber durch die geplanten und bereits teilweise durchgeführten Maßnahmen das Interesse der Landwirtschaft am Waldbesitz wieder geweckt werde, zumal da die Aufforstungen geeignet seien, zur Stärkung und Intensivierung der landwirtschaftlichen Betriebe beizutragen. Zu der weiteren ebenfalls in der Beschwerdeinstanz aufgestellten Behauptung, daß für die von der Firma Paul T & Co. gekauften Parzellen genügend kaufwillige Landwirte aus dem Raum Ka vorhanden seien, wäre die Vernehmung der angeblich vorhandenen Interessenten und des zuständigen Ortslandwirts erforderlich gewesen, dessen Anhörung durch die Vernehmung des Stadtdirektors Le über die Stellungnahme des Ortslandwirts nicht ersetzt werden konnte. Auf eine angeblich im September 1951 gemachte Äußerung des Ortslandwirts kann

die Entscheidung jedenfalls nicht gestützt werden. Maßgebend für die Beurteilung ist der Zeitpunkt der Entscheidung des Beschwerdegerichts (vgl BGHZ 6, 46). Wenn einerseits ein berechtigtes Interesse der Käuferin an dem Erwerb der Grundstücke festgestellt wird, andererseits aber auch ein wirklicher Bedarf bei kleinbäuerlichen Betrieben herrscht, wird zu prüfen sein, ob es im Sinne einer gesunder Verteilung der Bodennutzung liegt, wenn den erwerbswilligen Landwirten ein Industrieunternehmen vorgezogen wird (vgl OLG Hamm in RechtdLandw 1950, 315; OLG Düsseldorf JMinBl NRhWf 1951, 250).

4. Aus den angeführten Gründen bedarf der Sachverhalt noch einer weiteren Aufklärung, um eine endgültige Entscheidung der Frage zu ermöglichen, ob die Veräußerung der Grundstücke zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt. Der angefochtene Beschluß mußte deshalb aufgehoben und die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden (§ 11 Abs 3 LVR), dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu übertragen war.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock