

2361 075

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

- 1.) des Landwirts Adolf B. [REDACTED] in Le. [REDACTED] Nr. [REDACTED],
vertreten durch seine Ehefrau Helene geb. He. [REDACTED]
[REDACTED] als seine Generalbevollmächtigte,
- 2.) des Bauunternehmers Kurt L. [REDACTED] in Br. [REDACTED],
E. [REDACTED] str. [REDACTED],
- 3.) der Ehefrau Renate Rolanda L. [REDACTED] geb. M. [REDACTED] in
Br. [REDACTED], E. [REDACTED] str. [REDACTED],

zu 1) Antragsteller und Beschwerdegegner,
zu 1) bis 3) Rechtsbeschwerdeführer,

zu 1) bis 3) vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED] und
[REDACTED] in [REDACTED],

g e g e n

die vorläufige Landwirtschaftskammer H. [REDACTED] als obere
Landwirtschaftsbehörde,

Beschwerdeführerin und Rechtsbeschwerde-
gegnerin,

betreffend die Genehmigung des zwischen dem Landwirt
Adolf B. [REDACTED] in Le. [REDACTED] und den Eheleuten Bauunterneh-
mer Kurt L. [REDACTED] und Renate Rolanda L. [REDACTED] geb. M. [REDACTED] in
Br. [REDACTED] abgeschlossenen Kaufvertrages vom 9. November
1951. - Nr 450/51 der Urkundenrolle des Notars Hermann
F. [REDACTED] in Br. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 27. Januar 1953
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der
Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie
der Obersten Landwirtschaftsrichter Frintrop und Berger
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerden gegen den Beschluss
des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Celle vom 26. August 1952 werden auf Kosten der
Rechtsbeschwerdeführer zurückgewiesen, die der
Rechtsbeschwerdegegnerin auch die ihr ausserhalb
des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandenen Kosten
zu erstatten haben.

G r ü n d e :

Der Landwirt Adolf B. ist Eigentümer des im Grundbuch von Le. Band 11 Blatt 348 eingetragenen Hofes von 43,03,21 ha mit einem Einheitswert von 31500.- DM. Diese Besitzung umfasste früher 67,83 ha; durch Veräusserungen von rund 24 ha in den Jahren 1932 und 1943 verringerte sie sich auf ihren gegenwärtigen Bestand. Diese Verkäufe sollten zur Sanierung des von dem Eigentümer schlecht bewirtschafteten Hofes dienen. Dieses Ziel wurde durch sie indessen nicht nachteilig erreicht; es wurde ein Entschuldungsverfahren durchgeführt und im Jahre 1941 für die Dauer von sechs Jahren die Wirtschaftsführung durch einen Treuhänder angeordnet. Der Hofeigentümer, der sich nicht mehr um die Bewirtschaftung kümmert, hat inzwischen seiner Ehefrau Generalvollmacht erteilt, auf Grund welcher diese die Betriebsführung nunmehr in Händen hat.

Am 19. April 1951 verkaufte die Ehefrau B. 5 Morgen zu einem Preise von 5000.- DM an den Bauer Brandes in Le. Damals war bereits die Zwangsversteigerung des Hofes angeordnet. Die untere Landwirtschaftsbehörde versagte diesem Verträge die nachgesuchte Genehmigung, weil er zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des Hofes führen würde. Das Amtsgericht hob ihren Entscheid auf und genehmigte den Kaufvertrag, weil die Möglichkeit bestehe, mit Hilfe des Kaufpreises die Schuldenlast erheblich zu verringern und dem Eigentümer den Hof zu erhalten, der immer noch 172 Morgen umfasse und eine ausreichende Existenzgrundlage abgebe. Auf die sofortige Beschwerde der oberen Landwirtschaftsbehörde hob das Oberlandesgericht in Celle diese Entscheidung auf und versagte dem Verträge die Genehmigung, weil die mit dem Verkauf der 5 Morgen beabsichtigte Sanierung keineswegs gesichert sei, da die Forderungen der Gläubiger weit über

- 3 -

den vereinbarten Kaufpreis hinausgingen und der Eigentümer nicht die Fähigkeiten und den Willen habe, den Betrieb endlich auf eine gesunde wirtschaftliche Grundlage zu stellen und eine einwandfreie Betriebsführung zu gewährleisten. Das Beschwerdegericht hat in dieser Entscheidung ferner seiner Überzeugung Ausdruck verliehen, dass die Schwierigkeiten trotz des Verkaufs nach kürzerer oder längerer Zeit wieder in demselben Umfang und in derselben Weise auftauchen würden, weshalb es richtiger erscheine, der Zwangsvollstreckung freien Lauf zu lassen und dadurch einen Wechsel in der Betriebsführung und im Eigentum des Hofes herbeizuführen, der allerdings nur dann sinnvoll sei, wenn die Besitzung in ihrem gegenwärtigen Bestande erhalten bleibe.

Der Hofeigentümer hat nunmehr durch notariellen Vertrag vom 9. November 1951 an die Eheleute L. die zum Hof gehörenden Grundstücke

- 1.) Plan "In den v. St." K. Parzelle 38/1 der Gemarkung Le. in Grösse von 2,16,02 ha,
- 2.) von dem Plan "Am Hei." Ka. Parzelle 89/3 der Gemarkung Le. ein Teilstück in Grösse von 7,97,26 ha,

zu einem Preise von 10500.- DM verkauft. Dabei handelt es sich um zur Zeit unkultivierte Wald- und Heidekoppeln, deren schlagfähiger Waldbestand vor einigen Jahren abgetrieben wurde.

Die untere Landwirtschaftsbehörde hat die Genehmigung dieses Vertrages abgelehnt, weil er auf eine unwirtschaftliche Zerschlagung des Hofes hinauslaufe, und dies damit



begründet, dass die Grundstücke zur Zeit zwar nur einen geringen Nutzwert hätten, dass sie aber kulturfähig und daher als wichtige wirtschaftliche Reserve für den Hof unentbehrlich seien.

Seinen gegen diesen Entscheid gerichteten Antrag auf gerichtliche Entscheidung hat der Hofeigentümer damit begründet, dass die Parzellen etwa 5 bis 6 km von der Hofstelle entfernt lägen und keinen oder doch nur einen sehr geringen Nutzungswert hätten und infolgedessen für die Wirtschaftsführung entbehrlich seien. Er hat darauf hingewiesen, dass der Kaufpreis zur Abdeckung der noch vorhandenen Schulden dienen solle, dazu auch ausreiche, der Hof, dessen Versteigerung inzwischen aufgehoben worden sei, durch die Veräußerung der Grundstücke also saniert werde und durch einen bereits geschlossenen Übergabevertrag auf den Sohn seiner Ehefrau aus erster Ehe übergehen solle. Der Eigentümer hat sich ferner auf den Abschluss eines zehnjährigen Pachtvertrages mit dem Landwirt Ha [REDACTED] berufen, der den Hof vom 1. Januar 1952 ab bewirtschaften werde und das vorhandene Inventar zu einem Preise von 10328.- DM gekauft habe.

Die von dem Amtsgericht zur Stellungnahme aufgeforderte untere Landwirtschaftsbehörde hat weiterhin den in ihrem ablehnenden Bescheid niedergelegten Standpunkt vertreten und hierfür noch angeführt, die Käufer seien nicht wirtschaftsfähig, da der Ehemann I [REDACTED] sich seit dem Ende des ersten Weltkrieges nicht mehr mit der Landwirtschaft befasst habe und seit 1928 ein Baugeschäft betreibe. Sie hat weiter vorgebracht, der Betrieb lebe seit mehr als 20 Jahren nur noch von Verkäufen; zudem fehle ihm künftig jegliches Inventar, nachdem dieses an Ha [REDACTED] veräußert worden sei. Die untere Landwirtschaftsbehörde hat ferner

geltend gemacht, Ha [REDACTED] könne gar nicht den ganzen Hof in Bewirtschaftung nehmen, da fast die Hälfte des Ackerlandes an andere Landwirte in Le [REDACTED] verpachtet sei, die den Pachtzins im voraus entrichtet hätten. Sie hat die Ansicht vertreten, dass ein Wechsel im Eigentum unumgänglich sei, und darauf aufmerksam gemacht, dass der Pachtvertrag mit Ha [REDACTED] von ihr nicht genehmigt worden sei.

Das Amtsgericht in Gifhorn (Landwirtschaftsgericht) hat durch Beschluss vom 15. Januar 1952 den Entscheid der unteren Landwirtschaftsbehörde aufgehoben und den Kaufvertrag vom 9. November 1951 genehmigt. Es hat zur Begründung dieser Entscheidung ausgeführt: Das 32 Morgen umfassende Grundstück sei für eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet und für den Hof daher wertlos. Falls es aufgeforstet werde, werde es nur Kosten verursachen und 30 bis 40 Jahre lang keine Erträge abwerfen. Die 8 Morgen Brackkoppel liessen sich zwar kultivieren, seien aber auch nicht von allzu grosser Bedeutung. Andererseits könne der Eigentümer mit dem Kaufpreis seine Verbindlichkeiten abtragen und den Hof im Umfang von rund 130 Morgen dem Sohn seiner Ehefrau erhalten. Es könne jedenfalls nicht als sicher angesegen werden, dass der Sanierungsversuch scheitern werde. Unter diesen Umständen könne die Veräusserung der Grundstücke nicht als eine unwirtschaftliche Zerschlagung des Hofes angesprochen werden. Auch beständen angesichts der geringen landwirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit der Grundstücke keine Bedenken gegen die Wirtschaftsfähigkeit der Käufer.

Auf die sofortige Beschwerde der oberen Landwirtschaftsbehörde hat das Oberlandesgericht in Celle durch

Beschluss vom 26. August 1952 die angefochtene Entscheidung aufgehoben und den Kaufvertrag vom 9. November 1951 nicht genehmigt.

Hiergegen richten sich die Rechtsbeschwerden der Vertragsparteien, die die Genehmigung des Kaufvertrages erstreben. Die obere Landwirtschaftsbehörde bittet um Zurückweisung der Rechtsmittel.

Die Rechtsbeschwerden sind unbegründet.

Das Beschwerdegericht hat den Standpunkt vertreten, der Kaufvertrag würde zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des Hofes führen. Es hat darauf hingewiesen, dass die Veräußerung der Grundstücke zur Abdeckung der vorhandenen Schulden und zur wirtschaftlichen Sanierung des Hofes dienen solle, und ausgeführt: Mit dem Verkauf von 5 Morgen im Jahre 1951 seien dieselben Zwecke verfolgt worden. Die Gründe, die das Beschwerdegericht in seinem damaligen Beschluss für die Versagung der Genehmigung angeführt habe, träfen auch jetzt zu. Es handle sich zwar im vorliegenden Falle um Heide- und Waldflächen, die etwa 5 km von der Hofstelle entfernt lägen, aber kulturfähig seien, was insbesondere für die 8 Morgen Heideland gelte. Im übrigen könnten die 32 Morgen wieder aufgeforstet werden. Zudem stellten die verkauften Flächen eine notwendige Landreserve des bereits um 1,3 verkleinerten Hofes dar; jeder tüchtige Eigentümer würde die Kultivierung oder Aufforstung dieser Flächen nach und nach durchführen. Die Frage der Entbehrlichkeit der verkauften Grundstücke könne nicht allein nach den persönlichen Verhältnissen und Fähigkeiten des derzeitigen Eigentümers beurteilt werden, vielmehr komme es in erster Linie auf die Betriebsver-

hältnisse des Hofes, und zwar darauf an, welche Bedeutung diese Flächen bei einer Betrachtung auf längere Sicht für den Hof als Betriebseinheit hätten, wenn er von einem tüchtigen Landwirt entsprechend den Erfordernissen einer ökonomischen Betriebsweise bewirtschaftet werde. Unter diesem Gesichtspunkt betrachtet, führe die Veräußerung zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des Hofes.

Das Beschwerdegericht hat weiter erwogen, dass der Verkauf des Landes höchstens dann gerechtfertigt sein könne, wenn er zu einer Sanierung des völlig heruntergewirtschafteten Hofes führen würde, aber auf Grund der Verhandlung mit den Beteiligten die Überzeugung gewonnen, dass eine nachhaltige Besserung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Hofes nicht zu erreichen und der seit Jahren anhaltende Verfall nicht mehr aufzuhalten sei, da der Eigentümer, der sich um nichts mehr kümmere, zur Bewirtschaftung des Hofes unfähig sei und sich nur durch Grundstücksveräußerungen über Wasser halten könne. Das Oberlandesgericht hat auch der jetzt auf Grund der ihr erteilten Generalvollmacht handelnden Ehefrau die Fähigkeit zu einer vernünftigen Wirtschaftsführung abgesprochen, da sie seit dem früheren Genehmigungsverfahren durch eine Reihe mehr als unvernünftiger Massnahmen die bestehenden Schwierigkeiten noch vergrößert habe. Das Beschwerdegericht hat in dieser Hinsicht beanstandet, dass die Ehefrau des Eigentümers das Inventar ohne Rücksicht darauf an Ha[REDACTED] veräußert habe, ob der mit ihm geschlossene Pachtvertrag genehmigt werde oder nicht. Es hat weiter gerügt, dass die Ehefrau den Kaufpreis von 10328.- DM sofort zur Schuldentilgung verwendet habe und nunmehr diesen Betrag dem Pächter Ha[REDACTED] schulde, der von dem Pachtvertrage zurückgetreten sei. Eine unvernünftige Massnahme hat das Beschwerdegericht auch in der nachfolgenden Verpachtung

des Hofes an die Eheleute Eh[REDACTED] gesehen, bei der die Pacht für zwei Jahre alsbald im voraus bezahlt und inzwischen verbraucht worden sei. Es hat ferner die Ansicht vertreten, die neuen Pächter verfügten offenbar nicht über die zu einer erfolgreichen Bewirtschaftung eines so heruntergekommenen Hofes erforderlichen Mittel, zumal da der Pachtzins für die an andere verpachteten rund 40 Morgen ihnen wegen Pfändung nicht zufliesse. Das Beschwerdegericht hat aus diesen Zuständen geschlossen, dass es dem Eigentümer für mindestens zwei Jahre an jeglichen Einnahmen aus dem Hofe und damit an den nötigen Mitteln zur Begleichung der laufenden Steuern, Abgaben und Beiträge fehlen werde.

Das Oberlandesgericht hat auch die zweckmässige Verwendung der für die Entschuldung des Hofes verfügbar gewesenen Geldmittel in Zweifel gezogen, da nach der Darstellung der Ehefrau B[REDACTED] 29328.- DM vorhanden gewesen seien, denen Schulden von insgesamt 27051.- DM gegenübergestanden hätten, so dass eine völlige Schuldentilgung möglich gewesen wäre, während tatsächlich auch jetzt noch Schulden von rund 24000.- DM vorhanden seien, was sich nur damit erklären lasse, dass Geldmittel für unbekannte Zwecke verwendet worden oder aber beträchtliche neue Schulden hinzugekommen seien. Das Oberlandesgericht hat angenommen, es sei durch unwirtschaftliche Massnahmen tatsächlich eine Vermehrung der Schuldenlast eingetreten, und hierfür angeführt: Die Ehefrau B[REDACTED] habe im Juni 1952 an einem anderen Ort eine Gastwirtschaft gepachtet und hierbei ohne jede Sicherheit und, ohne im Besitze einer Konzession zu sein, den Pachtzins in Höhe von insgesamt 8500.- DM für drei Jahre im voraus entrichtet, obwohl die Erteilung der Konzession höchst fraglich sei. Sie habe auch zugeben müssen, von dem Verpächter der Gastwirtschaft über Grösse und Eigenschaften des Pachtobjekts getäuscht worden zu sein und den Vertrag zu

recht unvorteilhaften Bedingungen abgeschlossen zu haben. Danach sei aber ihre Hoffnung, die laufenden Ausgaben für den Hof aus den Einnahmen der Gastwirtschaft bestreiten zu können, durch nichts gerechtfertigt.

Schliesslich hat das Beschwerdegericht auch dem Übergabevertrag mit dem Sohne der Ehefrau B. aus erster Ehe keine entscheidende Bedeutung beigemessen, weil dieser noch minderjährig sei und sich bei seiner das Sorgerecht ausübenden Mutter aufhalte, während sein Vater als Bauer in der Gegend von Braunschweig ansässig sei, so dass mit dem beabsichtigten Eigentumswechsel keine Änderung in den tatsächlichen Verhältnissen eintreten werde, zumal da keine Gewähr dafür geboten sei, dass der Vater des Übernehmers die Verwaltung des Hofes in die Hand nehmen werde und dazu überhaupt in der Lage sei. Nach Ansicht des Beschwerdegerichts ist danach zu besorgen, dass die Dinge auf dem Hofe so weiterlaufen wie bisher, und keine Aussicht vorhanden, dass die Hofeswirtschaft wieder in die Höhe gebracht wird. Das Oberlandesgericht folgert dies nicht zuletzt daraus, dass die Ehefrau B. selbst Zweifel hege, ob die Pächter E. die übernommenen hohen Verpflichtungen erfüllen können, und die verwahrlosten Gebäude den Einsatz grösserer Geldmittel erfordern.

Aus alledem hat das Beschwerdegericht geschlossen, nur eine Veräusserung des Hofes an einen tüchtigen und wirtschaftlich leistungsfähigen Landwirt könne zu dem dringend erforderlichen Wiederaufbau der Wirtschaft führen und ein solcher Eigentumswechsel werde über kurz oder lang zwangsläufig eintreten. Im Hinblick hierauf hat das Beschwerdegericht die Veräusserung von rund 40 Morgen kulturfähiger Fläche als nicht verantwortbar angesehen und in ihr eine unwirtschaftliche Zerschlagung gefunden.

Das Oberlandesgericht hat endlich erhebliche Bedenken gegen den Erwerb einer so grossen Fläche durch die Käufer geäussert, da der Ehemann I. von Beruf Bauunternehmer sei und nach seiner eigenen Einlassung noch nicht einmal genau wisse, was er mit den Grundstücken anfangen wolle, die für ihn vielleicht keine rentable, aber eine sichere Kapitalanlage darstellten und von ihm in absehbarer Zeit sicher nicht persönlich bewirtschaftet werden würden. Es hat angenommen, es entspreche keiner gesunden Verteilung der Bodennutzung, wenn eine so grosse und für die örtliche Landwirtschaft als Bodenreserve wichtige Fläche in die Hand eines Eigentümers gelange, der einen nichtlandwirtschaftlichen Beruf ausübe und auf den Besitz einer so grossen Fläche wirtschaftlich nicht angewiesen sei, so dass die nachgesuchte Genehmigung auch aus diesem Grunde habe versagt werden müssen.

Die Rechtsbeschwerde rügt Verletzung des Art III Ziff 5 b der BrMilRegVO Nr 84, weil das Beschwerdegericht zu Unrecht eine unwirtschaftliche Zerschlagung des Hofes angenommen habe. Sie führt aus: Die Tendenz der Höfeordnung, die Höfe in ihrer jetzigen Grösse zu erhalten und keine Absplitterung zuzulassen, dürfe nicht dazu führen, jeden Verkauf von Grundstücken zu verhindern. Eine unwirtschaftliche Zerschlagung liege jedenfalls dann nicht vor, wenn das abzutrennende Grundstück weit von der Hofstelle entfernt liege und als Ackerland schwer zu bewirtschaften sei. Entscheidend müsse sein, ob die Teilung voraussichtlich zu geringeren landwirtschaftlichen Erträgen führen werde. Hier handle es sich um Ländereien, deren Entfernung vom Hofe 6 - 7 km betrage und deren Kultivierung einen so hohen Kostenaufwand erfordern würde, dass er für den Hof nicht tragbar sei. Die grössere Fläche sei für den Hof völlig wertlos, und die 8 Morgen seien für ihn wegen ihrer Lage von unwesentlicher Bedeutung. Deshalb seien

auch die verkauften Parzellen seit Jahrzehnten nicht mehr von dem Hofe aus bewirtschaftet worden, so dass der Hof durch die Veräusserung praktisch keine Einbusse erleide. Schon aus diesem Grunde könne von einer unwirtschaftlichen Zerschlagung keine Rede sein. Bei dem Verkauf von 5 Morgen im Jahre 1951 habe es sich um gutes Ackerland gehandelt, das in der Nähe der Hofstelle gelegen habe, so dass seine Veräusserung vielleicht dem Interesse des Hofes widersprochen habe. Die damals für die Versagung der Genehmigung massgebenden Gründe dürften daher nicht ohne weiteres auf den vorliegenden Fall übertragen werden. Auch müsse dem Zweck des Verkaufes, der Sanierung des Hofes, Rechnung getragen werden. Die zu diesem Zweck ergriffenen Massnahmen seien nicht zu beanstanden. Der Pächter Ha [REDACTED] sei nicht von dem Vertrage zurückgetreten, weil er die übernommenen Verpflichtungen nicht habe erfüllen können, sondern mit Rücksicht darauf, dass die Landwirtschaftsbehörde den Pachtvertrag beanstandet habe. Die Vorauszahlung der Pacht durch die Eheleute Eh [REDACTED] sei notwendig gewesen, um den Eheleuten B [REDACTED] durch die Pachtung der Gastwirtschaft eine neue Existenz zu schaffen. Den neuen Pächtern, die die Befriedigung des Pächters Ha [REDACTED] übernommen hätten, fliesse jetzt auch der Pachtzins aus der Unterverpachtung zu, da dessen Pfändung inzwischen aufgehoben worden sei. Die früheren Veräusserungen hätten auch nur dazu gedient, den Hof in seiner jetzigen Grösse von 132 Morgen zu erhalten, in der er auf den Sohn der Ehefrau B [REDACTED] übertragen worden sei, wozu das Vormundschaftsgericht inzwischen die Genehmigung erteilt habe. Im übrigen sei nach den zutreffenden Ausführungen des Landwirtschaftsgerichts in Gifhorn auch gegen die Persönlichkeit und Wirtschaftsfähigkeit der Käufer nichts einzuwenden.

Diesen Rügen war der Erfolg zu versagen.

Der Auffassung der Rechtsbeschwerde, das Oberlandesgericht habe den Begriff der unwirtschaftlichen Zerschlagung verkannt, kann nicht beigetreten werden. Der Rechtsbeschwerde ist zuzugeben, dass die Tendenz, die landwirtschaftlichen Besitzungen und damit auch die Höfe im Sinne der Höfeordnung in ihrem gegenwärtigen Bestand zu erhalten, nicht zur Verhinderung jeglicher Veräußerungen führen darf. Die Genehmigung zur Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke kann überhaupt nur aus den in Art IV Nr 4 KRG Nr 45 und Art III Nr 5 BrMilRegVO Nr 84 angeführten Gründen versagt werden. Es ist also stets zu prüfen, ob einer von ihnen vorliegt. Wann der Tatbestand einer unwirtschaftlichen Zerschlagung gegeben ist, lässt sich generell nicht sagen, vielmehr kann dies jeweils nur nach den besonderen Verhältnissen des einzelnen Falles beurteilt werden. Vorausgesetzt wird, dass die Aufspaltung eines einzelnen Grundstücks oder einer ganzen landwirtschaftlichen Besitzung "unwirtschaftlich" ist. Ob das der Fall ist, muß vom volkswirtschaftlichen, aber auch vom betriebswirtschaftlichen Standpunkt aus beurteilt werden. Zweck der in den angeführten Vorschriften enthaltenen Verfügungsbeschränkung des Eigentümers ist die Sicherung der Volksernährung. Wird sie durch die Veräußerung eines Grundstücks gefährdet, so ist die Genehmigung zu dem betreffenden Rechtsgeschäft zu versagen. Für die Frage, ob eine Beeinträchtigung der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung zum Schaden der Volksernährung zu besorgen ist, ist bei geschlossenen landwirtschaftlichen Betrieben nicht zuletzt erheblich, welche Bedeutung dem abzutrennenden Grundstück im Rahmen des ganzen Betriebes zukommt. Hierfür sind vor allem Lage und Beschaffenheit des veräußerten Grundstücks, sein Ertrag und der für seine Bewirt-

schaftung erforderliche Aufwand wesentlich. Die Rechtsbeschwerde irrt mit der Annahme, eine unwirtschaftliche Zerschlagung sei stets dann zu verneinen, wenn das abzutrennende Grundstück weit von der Hofstelle entfernt liege und als Ackerland schwer zu bewirtschaften sei. Richtig ist lediglich, dass in derartigen Fällen eine unwirtschaftliche Zerschlagung weit eher verneint werden kann als in Fällen, in denen das veräußerte Grundstück in der Nähe der Hofstelle liegt und der Bearbeitung unschwer zugänglich ist. Im vorliegenden Fall befinden sich die veräußerten Grundstücke in einer Entfernung von etwa 5-6 km von der Hofstelle. Das hat das Beschwerdegericht nicht verkannt; es hat auch berücksichtigt, dass die Grundstücke in ihrem gegenwärtigen Zustand für den Hof keinen Nutzen abwerfen und für ihre Kultivierung zunächst Mittel aufgewendet werden müssen, über die der gegenwärtige Hofeigentümer nicht verfügt. Der gegenwärtige Zustand der Grundstücke beruht nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts auf ihrer Ausbeutung durch den Hofeigentümer und seiner Unfähigkeit zu einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung. Diese Verhältnisse können für die Frage der Entbehrlichkeit der Parzellen für die Hofeswirtschaft nicht entscheidend sein. Mit Recht hat das Beschwerdegericht darauf abgestellt, welche Bedeutung die verkauften Flächen bei einer Betrachtung auf längere Sicht für den Hof als Betriebseinheit haben, wenn er von einem tüchtigen Landwirt nach den Regeln einer ökonomischen Betriebsweise bewirtschaftet wird, denn es kann nur darauf ankommen, welchen Wert die Parzellen für die Besetzung unter normalen Verhältnissen haben. Dem Beschwerdegericht ist darin beizutreten, dass, so gesehen, die 40 Morgen für den Hof keineswegs wertlos sind. Die Brachkoppel von rund 8 Morgen läßt nämlich nach den von dem Beschwerdegericht getroffenen Feststellungen die Anlage von Wiesen und den Anbau von Feldfrüchten zu. Sie ist danach aber trotz ihrer beträchtlichen Entfernung von der Hofstelle für den Betrieb keineswegs wertlos. Das gilt erst recht von

den 32 Morgen, die früher mit Wald bestanden waren. Selbst wenn sie zur Anlage von Wiesen weniger geeignet sein sollten, würde ihnen doch nach ihrer Aufforstung für die Hofwirtschaft erhebliche Bedeutung zukommen, denn Waldflächen ermöglichen nicht nur die Deckung des eigenen Holzbedarfs des bauerlichen Betriebes, sondern stellen auch eine finanzielle Reserve dar, auf die in Krisenzeiten und bei gelegentlichem größeren Geldbedarf zurückgegriffen werden kann. (vgl. BGHZ 4, 341 350 = RechtdLandw 1952, 100 102; OLG Freiburg in RechtdLandw 1951, 331; OLG München aaO 1952, 129 130 u 298 300 u 323 324). Das Beschwerdegericht hat danach den Begriff der unwirtschaftlichen Zerschlagung keineswegs verkannt.

Mit Recht hat das Beschwerdegericht erwogen, ob der Verkauf deshalb gerechtfertigt erscheine, weil er zur Sanierung des Betriebes dienen solle. Die Verneinung dieser Frage ist nicht zu beanstanden. Das Oberlandesgericht hat mit überzeugender Begründung dargetan, weshalb es eine erfolgreiche Sanierung unter den gegebenen Verhältnissen für unmöglich erachtet. Die Angriffe, welche die Rechtsbeschwerde gegen diese Auffassung richtet, sind nicht begründet. Nach der eigenen Einlassung der Rechtsbeschwerde belaufen sich die vorhandenen Schulden immer noch auf 28800.- DM, denen ein Kaufpreis von 10500.- DM gegenübersteht, von dem aber 2000.- DM bereits gezahlt und verbraucht sind. Schon diese Gegenüberstellung läßt die Möglichkeit einer Sanierung des Betriebes höchst zweifelhaft erscheinen. Das gilt umso mehr, als der Hofeigentümer nach den in den Vorinstanzen getroffenen Feststellungen zu einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nicht in der Lage ist. Ohne Rechtsirrtum hat das Beschwerdegericht ferner festgestellt, dass auch der Ehefrau des Eigentümers die Fähigkeit zu sachgemäßer Leitung des Betriebes - vor allem in finanzieller Hinsicht - fehlt. Ihr ist nicht so sehr zur Last gelegt worden, den Hof an Ha [REDACTED] verpachtet

zu haben, vielmehr sind die Bedingungen, unter denen das geschehen ist, beanstandet worden, denn sie haben zur Versagung der Genehmigung des Pachtvertrages geführt. Dabei hat das Beschwerdegericht mit Recht gerügt, dass die Ehefrau B. das Inventar des Hofes auch für den Fall an Ha. verkauft hat, dass der Pachtvertrag nicht genehmigt werden sollte, dass sie also den Hof ohne Rücksicht auf die Möglichkeit einer Fortführung der Wirtschaft von jeglichem Inventar entblößen wollte. Demgegenüber ist es entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde unerheblich, ob Ha. von dem Vertrage zurückgetreten ist, weil er die Bedingungen nicht erfüllen zu können glaubte oder Schwierigkeiten seitens der Landwirtschaftsbehörde befürchtete. Die Vorauszahlung des Pachtzinses für zwei Jahre seitens der Eheleute Ehlers und die Verwendung des Geldes zur Pachtung einer Gastwirtschaft kann die Rechtsbeschwerde auch nicht mit Erfolg damit entschuldigen, dass die Eheleute B. sich eine neue Existenz hätten aufbauen müssen. Das gänzlich unverständliche Verhalten der Ehefrau B. hat das Beschwerdegericht mit Recht darin gesehen, dass sie den Pachtzins für die Gastwirtschaft ohne jede Sicherheit für drei Jahre im voraus entrichtete, obwohl ihr eine Schankkonzession überhaupt noch nicht erteilt war und sie mit der Ablehnung dieser Genehmigung rechnen mußte. Die von der Rechtsbeschwerde angeführten Momente zeigen danach keinen Rechtsirrtum in der von dem Beschwerdegericht gegebenen eingehenden Begründung seiner Ansicht auf, dass eine Sanierung des Hofes durch den Verkauf der Parzellen nicht herbeigeführt werden könne.

Eine andere Frage ist es, ob die Übertragung des Hofes auf den Sohn der Ehefrau B. für die Frage der unwirtschaftlichen Zerschlagung ohne jede Bedeutung ist, wie das Beschwerdegericht angenommen hat. Das Vorbringen der Vertragsparteien dürfte dahin zu verstehen sein, dass

der Übergabevertrag sich nicht auf die an die Eheleute Lange veräußerten Grundstücke erstreckt (eine Aufklärung des Sachverhalts ist insoweit in den Tatsacheninstanzen nicht vorgenommen worden). Sollte das zutreffen und der Vertrag durch rechtskräftige Genehmigung seitens des Landwirtschaftsgerichts und Erteilung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung wirksam geworden sein, so würde die Abtrennung der hier strittigen Parzellen bereits durch den Übergabevertrag herbeigeführt worden sein, so dass seitdem von einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des Hofes durch den Verkauf der Grundstücke an die Eheleute L. keine Rede mehr sein könnte. Eine solche Sach- und Rechtslage kann allerdings nur dann eingetreten sein, wenn der die Genehmigung erteilende Beschluss des Amtsgerichts (Landwirtschaftsgerichts) der oberen Landwirtschaftsbehörde zugestellt und von ihr nicht angefochten worden ist (vgl. hierzu BGHZ 1, 253 = RechtdLandw 1951, 163 = DNotZ 1951, 349). Einer Aufklärung des Sachverhalts in dieser Richtung und damit einer Aufhebung des angefochtenen Beschlusses unter Zurückverweisung der Sache an das Beschwerdegericht oder das Amtsgericht bedurfte es indessen nicht, da es auf den Versagungsgrund der unwirtschaftlichen Zerschlagung nicht entscheidend ankam, sich der Beschluss des Oberlandesgerichts vielmehr schon aus einem anderen Grunde als zutreffend erwies.

Das Beschwerdegericht hat nämlich mit Recht die nachgesuchte Genehmigung des Kaufvertrages vom 9. November 1951 auch unter dem Gesichtspunkt der ungesunden Bodenverteilung versagt. Der Begründung dieser Ansicht ist durchweg beizutreten; sie läßt eine Gesetzesverletzung nicht erkennen. Die Rechtsbeschwerden haben eine solche auch nicht aufzuzeigen vermocht, sondern sich auf den Hinweis be-

schränkt, dass das Amtsgericht in diesem Punkte eine andere Auffassung vertreten habe. Das ist umso weniger von Bedeutung, als die Entscheidung des Amtsgerichts eine einleuchtende Begründung vermissen läßt und es in der Rechtsbeschwerdeinstanz nur darauf ankommen kann, ob das Beschwerdegericht seine Ansicht rechtsirrtumsfrei begründet hat. Das ist hier der Fall. Eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung ist nämlich grundsätzlich bei der Überführung land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes in die Hand eines Nichtlandwirts gegeben, sofern nicht ausnahmsweise ganz besondere, hier nicht gegebene Umstände eine solche Übertragung rechtfertigen.

Da sich die Rechtsbeschwerden nach alledem als unbegründet erwiesen, waren sie zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 42, 43, 50, 51 LVO, 10 LVR.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock