

6

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: ja

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 1

Bei der Frage, ob selbstwirtschaftende Landwirte (Forstwirte) zum Erwerb des veräußerten Grundstücks bereit sind, ist grundsätzlich von den am Erwerb des Kaufgrundstücks interessierten Land- und Forstwirten zu verlangen, daß sie sich bereit erklären, den mit dem Nichtland- oder Nichtforstwirt abgesprochenen Kaufpreis zu entrichten.

BGH, Beschl. v. 25. Mai 1966 - V BLw 4/66 OLG Stuttgart
AG Münsingen

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V BLw 4/65

in der Landwirtschaftssache

betreffend Genehmigung des Kaufvertrags vom 5. Januar 1965
(Notariatsregister Nr. 5/65 des Bezirksnotariats Kreßbronn,
Amtsgerichtsbezirk Tettnang)

Beteiligte:

1. Witwe Anny O [REDACTED] geb. W [REDACTED] in K [REDACTED]
2. Elisabeth K [REDACTED] geb. O [REDACTED]
in A [REDACTED] (Griechenland),
3. Brigitte O [REDACTED], Haustochter in K [REDACTED],
4. Margarethe K [REDACTED] geb. O [REDACTED] in K [REDACTED],

zu 1 bis 4 Antragsteller,

5. der Inhaber einer Tuchgroßhandlung Georg
K [REDACTED] in S [REDACTED]-N, H [REDACTED] reute [REDACTED],
6. dessen Ehefrau Barbara K u [REDACTED]
geb. H [REDACTED], daselbst,

zu 5 und 6 Antragsteller, Beschwerdegegner und
Rechtsbeschwerdeführer,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]) -

7. Regierungspräsidium S [REDACTED]-H [REDACTED] in
[REDACTED],

Beschwerdeführer und Rechtsbeschwerdegegner.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 25. Mai 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Raither und Lechler

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 5 und 6 wird der Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 13. Dezember 1965 aufgehoben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtsgebühren für das Rechtsbeschwerdeverfahren bleiben außer Ansatz.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 45.500 DM festgesetzt.

G r ü n d e:

I.

Die Eheleute Ku [REDACTED] (Beteiligte zu 5 und 6), die in S [REDACTED] eine Tuchgroßhandlung betreiben, haben durch Vertrag vom 5. Januar 1965 von der Erbengemeinschaft [REDACTED] die Flurstücke Nr. [REDACTED] 2/9, L [REDACTED] mit 66 a 07 qm, und Nr. [REDACTED] 2/10, L [REDACTED] mit 613 a 19 qm, auf Markung M [REDACTED], Krs. Mü [REDACTED], zum Preis von 45.500 DM gekauft. Das Landwirtschaftsamt hat dem Vertrag die Genehmigung nach § 9



Nr. 1 GrdstVG versagt. Die Beteiligten haben um gerichtliche Entscheidung nachgesucht. Das Amtsgericht, Landwirtschaftsgericht Mü[REDACTED] hat mit Beschluß vom 15. Juli 1965 den Vertrag unter der Auflage genehmigt, daß die Erwerber zur Sicherung einer ordnungsmäßigen Waldbewirtschaftung einen Bewirtschaftungsvertrag mit einem forstwirtschaftlichen Sachverständigen oder einer Forstbehörde abzuschließen haben.

Gegen diesen Beschluß hat das Regierungspräsidium S[REDACTED] -H[REDACTED] sofortige Beschwerde eingelegt. Das Beschwerdegericht hat den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts abgeändert und die Genehmigung versagt. Es hat die Rechtsbeschwerde zugelassen.

Die Beteiligten zu 5 und 6 haben Rechtsbeschwerde eingelegt, mit der sie beantragen, den Kaufvertrag vom 5. Januar 1965 zwischen der Erbengemeinschaft O[REDACTED] und den Eheleuten Ku[REDACTED] über die Parzellen Nr. 2/9 und 2/10 der Markung M[REDACTED] (Krs. Mü[REDACTED]) zu genehmigen, erforderlichenfalls mit der Auflage, daß der Erwerber zur Sicherung einer ordnungsmäßigen Waldbewirtschaftung einen Bewirtschaftungsvertrag mit einem Forstsachverständigen oder einer Forstbehörde abzuschließen hat.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist nach § 24 Abs. 1 Satz 1 LwVG zulässig. Sie hat auch Erfolg.

Das Beschwerdegericht hat die Rechtsbeschwerde wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtsfrage, inwieweit § 4 Nr. 1 GrdstVG einem Bundesland gegenüber einem Nichtlandwirt einen "Vorrang" verschaffe, zugelassen. Daß das Problem inzwischen

bereits in BGHZ 44, 202 behandelt worden ist, nimmt dem Rechtsmittel nicht die Zulässigkeit.

1. Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: In aller Regel bedeute der Erwerb von land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken durch Personen, die die Land- und Forstwirtschaft weder im Hauptberuf noch nachhaltig nebenberuflich selbst betreiben, eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden. Der Umstand, daß für die Grundstücke im Einzelfall erwerbswillige Land- oder Forstwirte nicht vorhanden seien, mache den Erwerb durch die Nichtlandwirte nach Auffassung des Senats nicht "gesünder". Der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG bleibe also gleichwohl bestehen. Wenn andererseits trotzdem in solchen Fällen der Senat in der Regel die Genehmigung erteile, so nicht deshalb, weil durch das fehlende Interesse hauptberuflicher Landwirte der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG ausgeräumt würde, sondern weil in solchem Falle die Versagung der Genehmigung in aller Regel eine unzumutbare Härte für den Veräußerer bedeuten würde (§ 9 Abs. 7 GrdstVG). Durch die Versagung der Genehmigung in solchen Fällen käme es nämlich mindestens zu einer zeitweiligen Verkaufssperre für den Veräußerer, wenn er an Nichtlandwirte nicht verkaufen dürfe, erwerbswillige Landwirte aber nicht vorhanden seien. In solchen Fällen sei die Genehmigung daher in der Regel gemäß § 9 Abs. 7 GrdstVG zu erteilen. Hier aber sei die Genehmigung zu versagen, da durch die Versagung eine Verkaufssperre für die Veräußerer nicht eintrete, weil der Forstfiskus gewillt sei, die Grundstücke zu einem angemessenen Preis zu übernehmen. Zwar würde

der Gesichtspunkt der Verkaufssperre dann nicht ausgeräumt sein, wenn der Erwerb durch den anderen Interessenten ebenfalls nicht zu genehmigen wäre. Das Land Baden-Württemberg benötige aber für den Erwerb gar keine Genehmigung (§ 4 Nr. 1 GrdstVG). Es könne dahingestellt bleiben, ob der Forstfiskus des Landes Baden-Württemberg in jedem Falle einem hauptberuflichen Forstwirt gleichzusetzen sei. Jedenfalls dürfe der Zuerwerb von Wald durch den Forstfiskus nicht als eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden betrachtet werden. Hier komme noch speziell hinzu, daß der Forstfiskus mit seinem Wald Angrenzer sei und durch den Zukauf gerade dieser Grundstücke der Staatswald günstig arrondiert werden könne. Es gehe im vorliegenden Falle nicht etwa darum, daß der Senat durch die Versagung zwischen zwei Nichtforstwirten, deren Erwerbsinteresse grundsätzlich gleich sei, eine Auswahl träfe, die allein dem Veräußerer zustünde, sondern darum, daß der Erwerb durch die Käufer eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden darstelle und die Versagung der Genehmigung keine unbillige Härte für die Veräußerer bedeute, da der Forstfiskus, der zum Erwerb keiner Genehmigung bedürfe, bereit sei, ihn zu einem angemessenen Preis zu erwerben. Daran, daß der vom Forstfiskus gebotene Preis von 40 000 DM angemessen sei, könne kein Zweifel sein. Die Käufer trügen selbst vor, daß im Vergleich zum Kaufpreis, den sie anlegen wollten, nämlich 45 000 DM, die zu erwartende Rendite so gering sei, daß von einer Kapitalanlage nicht die Rede sein könne. Als angemessen sei jedoch der Preis anzusehen, bei welchem nach forstwirtschaftlichen Grundsätzen eine vernünftige Rendite erwartet werden könne. Da das Angebot des Forstfiskus nur geringfügig unter dem der Käufer liege, sei es sicher nicht zu niedrig und stelle die Versagung der Genehmigung für die Veräußerer keinesfalls eine unzumutbare Härte dar.

2. Die Rechtsbeschwerde rügt Verletzung des § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 6 und 7 GrdstVG, § 9 LwVG i.V.m. § 12 FGG und bringt hierzu vor:

a) Der Rechtsbeschwerdeführer wolle das Land nicht zum Zwecke der Kapitalanlage erwerben. Das Beschwerdegericht habe nicht ausreichend gewürdigt, daß es sich bei ihm um einen Nachkommen einer Landwirtsfamilie handele, der durch Vertreibung aus dem Osten Grund und Boden verloren habe. Der Rechtsbeschwerdeführer habe mehrere Semester Forstwirtschaft studiert und das Studium aufgegeben, weil er auf Grund der Entwicklung nach dem Jahre 1945 keine Möglichkeit habe erkennen können, in diesem Beruf voranzukommen. Er wäre sonst "ausübender Land- oder Forstwirt" geworden. Er wolle den gekauften Grundbesitz nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten bewirtschaften. Nach Ausbildung der ältesten seiner 8 Kinder beabsichtige er, den Tuchhandel in jüngere Hände zu legen. Er wolle sich nach Möglichkeit wieder der Land- und Forstwirtschaft widmen und entsprechendes Land erwerben. Die Bewirtschaftung des Kaufgrundstücks lasse auf lange Sicht keine Rendite erwarten und sei auch nach der Meinung der Forstdirektion als Kapitalanlageobjekt nicht interessant. Einen überhöhten Kaufpreis hätten die Vertragspartner nicht vereinbart.

b) Gegenüber der Feststellung des Beschwerdegerichts, daß der Forstfiskus mit seinem Wald Angrenzer sei und durch den Zukauf der umstrittenen Grundstücke der Staatswald günstig arrondiert werden könne, sei darauf hinzuweisen, daß die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der angrenzenden staatlichen Waldparzellen genauso gewährleistet sei, wenn der Kaufvertrag genehmigt werde. Der Fiskus müsse dann teilweise über den Wald O zu seinem Waldbesitz fahren; das sei aber auch sonst üblich.

c) Das Beschwerdegericht habe nicht berücksichtigt, daß bei Nichtgenehmigung der Wald in den bisherigen Händen bleibe, also in der Bewirtschaftung durch Nichtland- bzw. Nichtforstwirte. Der Erbengemeinschaft O. [REDACTED] könne auch nicht auferlegt werden, daß sie sich einem Beförsterungsvertrag unterwerfe. Bei Genehmigung des Kaufvertrags werde sich dieser Zustand gerade verbessern.

d) Das Oberlandesgericht habe § 9 Abs. 6 GrdstVG nicht beachtet. Es sei volkswirtschaftlich gar nicht notwendig, das Geld des Steuerzahlers in weiteren Waldbesitz zu stecken, wenn Privatpersonen bereit seien, bei Erwerb des Waldes auf die öffentlichen Belange Rücksicht zu nehmen. Der gesetzliche Landschaftsschutz sei so stark, daß kein volkswirtschaftliches Bedürfnis dafür bestehe, noch mehr Wald in öffentliche Hand übergehen zu lassen.

e) Die Veräußerer benötigten den Erlös insbesondere zur Bezahlung von Steuern und zur Ablösung des Lastenausgleichs. Für sie würde deshalb bei Nichtgenehmigung eine unzumutbare Härte eintreten.

3. Zu den Angriffen der Rechtsbeschwerde ist zu bemerken:

a) Zwar bestehen keine rechtlichen Bedenken dagegen, daß das Oberlandesgericht die Antragsteller als Nichtland- oder Nichtforstwirte angesehen hat. Der Rechtsbeschwerdeführer ist Inhaber einer Tuchgroßhandlung. Auf Grund des Vortrags, er stamme aus der Landwirtschaft, habe mehrere Semester Forstwirtschaft studiert und wolle sich n a c h M ö g l i c h k e i t wieder der Land- und Forstwirtschaft widmen, mußte der Tatrichter im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG nicht

schon annehmen, der Rechtsbeschwerdeführer sei jenen Personen zuzuordnen oder gleichzustellen, die die Land- und Forstwirtschaft im Hauptberuf oder im Nebenberuf betreiben. Ferner ist das Oberlandesgericht ohne Rechtsirrtum davon ausgegangen, daß die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtland- oder Nichtforstwirt grundsätzlich zu mißbilligen ist, weil ein solcher Grundstückserwerb in der Regel eine ungesunde Erscheinung darstellt, die verhindert werden muß (vgl. Beschluß des Senats vom 12. Februar 1963 - V BLw 29/62, LM GrdstVG § 9 Nr. 1). Es hat auch entgegen der von der Rechtsbeschwerde vertretenen Ansicht nach dem Zusammenhang der Gründe nicht verkannt, daß hier allgemeine volkswirtschaftliche Belange (§ 9 Abs. 6 GrdstVG) die Genehmigung nicht erfordern (vgl. zum Grundgedanken dieser Vorschrift Bericht des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30. März 1961, Deutscher Bundestag 3. Wahlperiode, Drucksache 2635 unter A II zu § 9 Abs. 6).

b) Hingegen sind die übrigen Ausführungen des Beschwerdebeschlusses zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 7 GrdstVG nicht frei von Rechtsirrtum.

α) Soweit die Rechtsbeschwerde sich um den Nachweis bemüht, es handle sich beim Erwerb der Grundstücke auf seiten der Käufer nicht um eine Kapitalanlage, ist der Vortrag allerdings unerheblich. Das Oberlandesgericht hat dahingehende Feststellungen nicht getroffen und diesen Gesichtspunkt seiner Entscheidung nicht zugrunde gelegt.

β) Das Beschwerdegericht vertritt in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats (vgl. insbesondere BGHZ 44, 202, 204 ff) den Standpunkt, daß ein Nichtforstwirt oder ein Forstwirt im Nebenberuf beim Erwerb von Waldgrundstücken zurückstehen muß, wenn hauptberufliche Forstwirte vorhanden sind, die erwerbswillig, erwerbsfähig, geeignet und zahlungsbereit sind. Es durfte aber die Frage, ob der Forstfiskus des Landes Baden-Württemberg einem hauptberuflichen Forstwirt gleichzusetzen ist, nicht dahingestellt lassen und sich nicht mit der Bemerkung begnügen, der Zuerwerb von Wald durch den Forstfiskus könne "jedenfalls" nicht als eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden betrachtet werden. Damit sind die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG noch nicht dargetan. Auch der Umstand a l l e i n, daß der Forstfiskus des Landes Baden-Württemberg mit seinem Wald an die gekauften Grundstücke angrenzt und durch den Zukauf dieser Grundstücke der Staatswald "günstig arrondiert" werden kann, trägt das Ergebnis nicht. Der Senat hat in der erwähnten in BGHZ 44, 202 ff abgedruckten Entscheidung maßgebliche Gesichtspunkte dargelegt, nach denen zu beurteilen ist, ob der Forstfiskus eines Landes einem hauptberuflichen Forstwirt gleichzustellen ist. Das Oberlandesgericht wird bei der auf Grund der nachfolgenden Ausführungen sich ohnehin als notwendig erweisenden erneuten Prüfung des Falles möglicherweise hierauf eingehen und die Frage beantworten müssen, ob auch das Land Baden-Württemberg hinsichtlich seiner Forstverwaltung einem Forstwirt im Hauptberuf gleichzuachten ist.

γ) Das Beschwerdegericht ist der Ansicht, der vom Forstfiskus gebotene Preis von 40 000 DM sei angemessen. Die Ausführungen erwecken Zweifel in rechtlicher Hinsicht. Obwohl nach dem Vortrag der Rechtsbeschwerdeführer die Forstdirektion in ihrem Schreiben an den Makler P. [REDACTED] in S. [REDACTED] vom

25. August 1964 erklärt hat, daß für die Kaufparzellen
a u f l a n g e S i c h t keine Rendite zu erwarten
sei, hat das Oberlandesgericht ohne nähere Begründung zum
Ausdruck gebracht, bei einem Preis von 40 000 DM sei nach
forstwirtschaftlichen Grundsätzen eine v e r n ü n f t i g e
Rendite zu erwarten, an der Angemessenheit dieses Preises
"könne kein Zweifel sein"; er sei sicher nicht zu niedrig,
weil er nur "geringfügig" unter dem Gebot der Rechtsbe-
schwerdeführer liege. (Dabei geht das Beschwerdegericht
irrtümlich von einem Preis von 45 000 DM, statt 45 500 DM
aus.) Hierzu bemerkt die Rechtsbeschwerde begründetermaßen,
daß die Geringfügigkeit einen Mindererlös von "5 500 DM =
12,0879 %" bedeutet. Sodann bleibt zu beachten, daß die
Rechtsbeschwerdeführer im Schriftsatz vom 9. Dezember 1965
substantiiert und unter Beweisantritt vorgetragen hatten,
der Forstsachverständige Scheifele habe den Wert der Kauf-
grundstücke berechnet; daraufhin sei der von den Rechtsbe-
schwerdeführern zugestandene Preis von 45 500 DM ermittelt
worden. Zu Recht rügt die Rechtsbeschwerde unter solchen
Umständen, daß das Beschwerdegericht seine Aufklärungspflicht
verletzt hat, zumal die Erwerber schon im ersten Rechtszug der
Forstbehörde die "erforderliche Objektivität" bei der Preis-
bemessung abgesprochen hatten. Zwar entscheidet der Tatrichter
über Art und Umfang der Ermittlungen nach freiem Ermessen, ohne
an Beweisanträge der Beteiligten gebunden zu sein. Eine Auf-
klärungs- und Ermittlungspflicht trifft das Gericht aber, so-
weit der Vortrag der Beteiligten oder der Sachverhalt als
solcher bei sorgfältiger Überlegung sich aufdrängender Gestal-
tungsmöglichkeiten dazu Anlaß gibt (vgl. BGHZ 40, 54, 57). Die
Ermittlungen sind jedenfalls so weit auszudehnen, bis der Sach-
verhalt vollständig aufgeklärt ist und erst dann abzuschließen,
wenn von weiteren Ermittlungen ein sachdienliches, die Entschei-
dung beeinflussendes Ergebnis nicht mehr zu erwarten ist. Der

vorliegende Fall bietet Grund zu der Annahme, daß das Oberlandesgericht diese Rechtsauffassung nicht beachtet und nicht alle nach den Umständen erforderlichen Beweise erschöpft hat. Hiernach kann die angefochtene Entscheidung nicht bestehen bleiben. Für die erneute tatrichterliche Würdigung des Sachverhalts ist zur Frage der Zahlungsbereitschaft des Kaufinteressenten allgemein folgendes zu sagen:

Der Senat hat in seinem Beschluß vom 12. November 1957 - V BLw 30/57 (RdL 1958, 12, 14) in Anwendung des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 Art. IV und der Verordnung der Britischen Militärregierung Nr. 84 Art. III Nr. 5 c zum Ausdruck gebracht, daß es bei der Frage, ob selbstwirtschaftende Landwirte zum Erwerb der veräußerten Grundstücke bereit seien, darauf ankomme, ob diese Landwirte willens seien, den Preis zu zahlen, der bei einer Veräußerung des Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung angemessen und bei dieser Nutzungsart für sie tragbar ist. Gegen diese Auffassung sind schon damals Bedenken erhoben worden. Die Frage, ob nicht zum mindesten bei besonderen Fallgestaltungen eine aufgelockerte Betrachtungsweise am Platze war (vgl. OLG Schleswig RdL 1960, 120, 122), mag dahingestellt bleiben. Für die nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zu beurteilenden Sachverhalte kann jedenfalls jene Auffassung nicht schrankenlos gelten. Grundsätzlich wird jetzt von den interessierten Land- und Forstwirten zu verlangen sein, daß sie sich bereit erklären, den mit dem Nichtland- oder Nichtforstwirt abgesprochenen Kaufpreis zu entrichten. Durch § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG sollen Veräußerungen vor allem dann verhindert werden, wenn ein agrarstrukturell vordringlicher Landbedarf anderer Personen besteht (Bericht des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30. März 1961 aaO zu § 9 Abs. 1). Der Gesetzgeber mutet deshalb dem Eigentümer zu, sein Grundstück eher dem Landwirt als dem Nichtlandwirt zu

überlassen (vgl. Wöhrmann, Grundstückverkehrsgesetz § 9 Rdn. 62). Das Grundstückverkehrsgesetz hat aber, von Ausnahmefällen abgesehen, dem Eigentümer nicht auch noch materielle Opfer zugunsten des interessierten Landwirts ansinnen wollen. Eine solche Überdehnung der Zumutung würde dahin führen, daß der Verkauf eines Grundstücks unterbleibt und das erstrebte Ziel, den Grund und Boden landwirtschaftlichen Zwecken zuzuführen oder zu erhalten, verfehlt wird. Der Kaufinteressent wird deshalb im allgemeinen die Zahlungsbedingungen und vor allem den gleichen Kaufpreis zu erlegen haben, den der vom Eigentümer gewählte Käufer zahlen muß. Dafür, daß der Gesetzgeber dem Kaufinteressenten keine günstigere Stellung als dem vorkaufsberechtigten Siedlungsunternehmen (§§ 4 ff RSG), einräumen wollte, das den im Kaufvertrag dem Veräußerer zuerkannten Preis zu entrichten hat, ergibt sich aus dem Grundstückverkehrsgesetz nichts. Das Gesetz verlangt von der Genehmigungsbehörde, wie sich aus seinem § 9 Abs. 1 Nr. 3 ergibt, allerdings darauf zu achten, daß für Grundstücke, die weiterhin der Land- und Forstwirtschaft dienen, nicht Preise gezahlt werden, die in keinem Verhältnis mehr zu der vorgesehenen oder möglichen Nutzung des Grundstücks stehen. Es findet aber keine Preisüberwachung mehr statt (Bericht des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30. März 1961 aaO zu § 9 Abs. 1 Nr. 3). Das Gesetz stellt im Gegensatz zur früheren Regelung nicht darauf ab, daß ein Preis vereinbart ist, der bei einer Veräußerung zur landwirtschaftlichen Nutzung angemessen und bei dieser Nutzungsart tragbar ist. Wenn der vom Eigentümer ausgewählte Käufer einen Preis zahlen will, der in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht, muß er sich entgegenhalten lassen, daß sich für den Erwerb Land- oder Forstwirte interessieren, die bereit sind, den vom Gesetz nicht mißbilligten Preis (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG) zu entrichten.

Bei dieser Rechtsauffassung ist nicht zu befürchten, daß am Kauf interessierte Landwirte durch vertragliche Festlegung übersetzter Preise gezwungen werden, ihre Kaufabsichten aufzugeben, und daß auf solche Weise dem öffentlichen Interesse an der Sicherung der Volksernährung zuwider gehandelt wird (ebenso Wöhrmann aaO; Ehrenforth, RSG und Grundstückverkehrsgesetz Teil E § 9 Anm. 2 b cc S. 431; Herminghausen in DNotZ 1962, 542). Damit ist aber nicht schon gesagt, daß in einem solchen Fall, in dem der vom Gesetz nicht mißbilligte, aber von keinem Land- oder Forstwirt gebotene Preis in Frage steht, immer die Genehmigung zu erteilen ist. Denn stets muß zunächst geprüft werden, ob ein triftiger Grund gegeben ist, einem Nichtland- oder Nichtforstwirt land- oder forstwirtschaftlich genutzten Boden zu überlassen (vgl. Wöhrmann aaO Rdn. 52). Von diesem Standpunkt aus wird das Oberlandesgericht bei der erneuten Prüfung zu erwägen haben, ob sich bei Berücksichtigung aller Umstände des Falles der von den Rechtsbeschwerdeführern gebotene Kaufpreis von 45 500 DM in dem nach dem Gesetz vertretbaren Rahmen hält und bejahendenfalls die nur 40 000 DM bietende Forstverwaltung nicht mehr als zahlungsbereite Interessentin crachten können.

②) Wie der Senat bereits in seinem Beschluß vom 7. Juli 1964 - V BLw 40/63 S. 9 ausgeführt hat, ist im Rahmen des § 9 Abs. 7 GrdstVG zu prüfen, ob sich die Verhinderung des Verkaufs für die Veräußerer besonders hart auswirken und deshalb dem natürlichen Empfinden widersprechen würde. Das Beschwerdegericht hat zu dem wiederholten Hinweis der Veräußerer, daß sie nur der "Not gehorchend" und "schweren Herzens" den Sachwert aus der Hand gäben, um aus dem Erlös Schulden zu bezahlen, die durch "schlechte wirtschaftliche Lage im Gaststättengewerbe und die Verheiratung ihrer drei Töchter nacheinander"

erwachsen seien und sie bedrückten, lediglich bemerkt, das Angebot des Forstfiskus liege nur geringfügig unter dem der Käufer, es sei daher sicher nicht zu niedrig, die Versagung der Genehmigung stelle "keinesfalls" eine unzumutbare Härte dar. Damit ist das Oberlandesgericht auch in diesem Punkt seiner Aufklärungspflicht nicht gerecht geworden. Es hat ersichtlich keine Ermittlungen über die wirtschaftliche Lage der Veräußerer, insbesondere den Schuldenstand, und die Auswirkungen seiner Entscheidung angestellt. Der Sachverhalt gab dazu aber hinreichend Anlaß (vgl. hierzu den Beschluß des Senats vom 28. Oktober 1965 - V BLw 24/65 S. 10 f). Ein Mindererlös von 5 500 DM vermag sich für die Veräußerer besonders hart auszuwirken. Das kann vor allem dann der Fall sein, wenn durch die Versagung der Genehmigung die Fortführung des Betriebs der Veräußerer unmöglich gemacht wird. Feststellungen in dieser Hinsicht wird das Beschwerdegericht bei der erneuten Prüfung nachzuholen haben, falls es auf die Frage, ob die Voraussetzungen des § 9 Abs. 7 GrdstVG erfüllt sind, nach den vorstehenden Ausführungen noch ankommt.

III.

Da der angefochtene Beschluß aus den angegebenen Gründen nicht bei Bestand bleiben kann, war die Sache an das Beschwerdegericht zur erneuten Prüfung und Entscheidung zurückzuverweisen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Groll